

FLÄCHENRESERVEN UND VERDICHTUNGS POTENTIAL IN BERLIN

Eine GIS Analyse obsoleter und
produktiver Infrastruktur 2026

Tino Buchholz, PhD



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Stadtplanung und multiple Krise	3
1.2. Die Wohnungsfrage und Berliner Mischung	4
1.3. Analytische Linse: Produktive Stadt, Obsolete Stadt	5
1.4. Methodik & Aufbau	6
2. Bestehende Analysen der Raumnutzung	7
2.1. Neubau vs. Umbau	7
2.2. Tauschen und Teilen	8
2.3. Verdichtungspotential	9
2.4. Kleinteilige Innenentwicklung: Gemeinwohlbau COB o1	11
2.5. Hochhausleitbild Berlin	13
2.6. Supermärkte überbauen	14
2.7. Berliner Mischung: Lärm vs Sound der Stadt	15
3. GIS Analyse produktiver Infrastruktur	18
3.1. Gesamtstadt (bis 4 Geschosse)	19
3.2. Tempelhof-Schöneberg	23
3.3. Lichtenberg	28
3.4. Kreuzberger Mischung	35
4. Neue Berliner Mischung	38
5. Literatur	39

1

Einleitung

Der vorliegende Bericht stellt den Abschluss einer viermonatigen Ausbildung zum GIS Analyst dar: <https://www.gis-trainer.com/>. Der Abschlussbericht unterlag einem Zeitrahmen von vier Wochen, sodass die Analyse - substantiell informiert - eine Skizze geeigneter Flächenreserven und Verdichtungspotential für möglichen Wohnungsbau in Berlin verbleibt. Während der Stadtentwicklungsplan (StEP) 2040 Wohnen nach zusätzlichen Flächen für 48.000 Wohnungen (SenStadt 2024: 62) sucht, findet die vorliegende Analyse - rechnerisch - bis zu 1800 Hektar Fläche (bis 4 Geschosse) in der produktiven Infrastruktur der Gesamtstadt und gibt Einblicke in die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und die Kreuzberger Mischung. Anstelle Freiflächen zu fokussieren, konzentriert sich die Analyse ausschließlich auf bestehende, versiegelte Flächen obsoletter und produktiver Infrastruktur. Diese Linse fokussiert eine Mischung aus Arbeit, Freizeit und Wohnen, die die Stadt kleinteilig praktiziert und als Berliner Mischung propagiert. Für den Großteil des gewerblichen Segments lässt sich jedoch eine formale, sektorale Funktionstrennung von Wohnen vs Gewerbe feststellen. Der Berliner Umweltatlas weist nur 5,4% an gemischt genutzten Flächen aus. Der vorliegende Bericht leistet einen begründeten Denkanstoß, dem transformativen Potential produktiver Infrastruktur nachzuspüren und die Berliner Mischung neu zu modellieren. Die Fläche des Tempelhofer Felds braucht es für den Wohnungsbau nicht.

1.1. Stadtplanung und multiple Krise

In Zeiten multipler Krise (Klima-, Wirtschaft-, Bau-, Wohnungskrise) gilt die Wohnungsfrage als soziale Frage unserer Zeit. Das Wohnungswesen schwankt historisch zwischen konkurrierenden Bedeutungen: soziales vs. ökonomisches Gut (vgl. Harloe 1995, Buchholz 2016). Obwohl grundlegende Regulationsweisen als Schlüsselfaktoren bestimmbar sind (Boden, Eigentum, Verwertungs- und Nutzungsrechte), begrenzen komplexe Handlungsräume die Handlungsfähigkeit gemeinwohlorientierter Akteure (vgl. Trautvetter 2026, Schöning & Vollmer 2020, Hillmann et al. 2017). Die soziale Raumproduktion ist umkämpft (Gualini 2015, Kuhn 2014), die Verteilung bezahlbaren Wohnraums ein Aushandlungsprozess, welche *Normen, Formen, Skalierung* sozial-ökologischer Erneuerung zu Geltung gelangen (Buchholz & Kuzmanic 2024).

Im Spannungsfeld von Partikularität vs. Abstraktion, Integration vs. Diversifizierung fungiert Stadtplanung als „Architektin sozialer Ungleichheit“ (Davy 2019). Eine zutreffend pragmatische, aber unbefriedigende Zeitdiagnose, der wir in diesem Bericht den Entwurf der Architektin urbaner Alternativen entgegensetzen. Unsere alternativen Überlegungen sind vor allem rechnerisch und strategisch motiviert: Flächenreserven und Verdichtungspotentiale in zentralen Lagen Berlins auszumachen sowie mixed-use Nutzungskonditionen im produktiven Segment der Stadt (leichtes Gewerbe) zur Diskussion zu stellen. Die

Neue Leipzig Charta (BBSR 2021) markiert einen zentralen Referenzpunkt. Sie kennzeichnet das Ende der marktliberalen Ära europäischer Stadtpolitik und verankert das Gemeinwohl - common good - als transformatives Potential: gerechte, grüne, produktive Städte zu realisieren. Dies erfordert eine kollektive Anstrengung, kooperative Verfahren, [Instrumente](#) und Akteur*innen, die eigene comfort zone im Sinne des größeren Ganzen zu reflektieren und ressourcenschonend zu organisieren. Während die Norm des Gemeinwohls gesetzt ist, gilt es kooperative Formen intensiver Mischung und Verdichtung zu etablieren. Die Skalierung der normativen Größenordnung bzw. des geteilten Sozialraums (Haus, Block, Kiez, Bezirk) ist die drängende Frage, wechselseitige Freiheiten sozialräumlich zu organisieren (vgl. Buchholz 2022).

Aktuell zielen verschiedene Planwerke auf ein qualitatives Wachstum der Hauptstadt. Im Zentrum steht das Leitbild Berlin Strategie 3.0, eine kompakte Stadt der kurzen Wege sozial-ökologisch und bezahlbar zu befähigen sowie Verflechtungen mit der Metropolregion (Brandenburg) zu akzentuieren. Diverse Szenarien 2070 eröffnen der Hauptstadtregion räumliche Perspektiven: <https://unvollendete-metropole.de/> Zeitgleich bietet eine neu gemischte, verdichtete Innenentwicklung ausreichend Flächenpotential (Kapitel 3).

1.2. Die Wohnungsfrage und Berliner Mischung

Der Berliner Senat hat das Problem erkannt, arbeitet aber nicht mit dem Begriff der produktiven Stadt, sondern der Berliner Mischung, die kleinteilig und eher informell stattfindet. Formal machen Mischgebiete in Berlin 5,4% der Flächennutzungen aus (siehe Abb.02). Diese Zahl deckt sich mit eigenen Berechnungen für gemischt genutzte Flächen in sechs Bezirken, wo nur Neukölln (10,1%) zweistellig punktet (siehe Kapitel 3). Laut Umweltatlas (SenStadt 2021) lag der Versiegelungsgrad Berlins 2021 bei 34%. Dabei entfällt jeweils rund ein Drittel auf a) Bebauung, b) unbebaut versiegelte Flächen sowie c) Verkehrsflächen. Der Umweltatlas weist diverse Flächenpotentiale für Bebauung aus. Darunter drei Kategorien für Brachen (SenStadt 2021: 94ff): 45 versiegelte Brachflächen (125 ha), 228 grüne Brachen (804 ha) und 954 gemischte Brachen (2.810 ha). Das Potential dieser Brachflächen sowie urbaner Splitter-, Arrondierungs- und Optionsflächen für mögliche Bebauung - oder Entsiegelung - kann als zwingend erachtet werden (BBK Kulturwerk & Raumlabor 2022).

Mit Blick auf Berlins vorsorgendes Flächenmanagement und infrastrukturelle Lagegunst legen wir den Fokus für möglichen Wohnungsbau auf produktive Infrastruktur (leichtes Gewerbe). Für obsolete Verkehrsflächen (Garagen, Tankstellen) haben wir das Flächenpotential von Garagenbatterien im ehemaligen Ostteil der Stadt geprüft und berechnet. Da die Gesamtsumme von

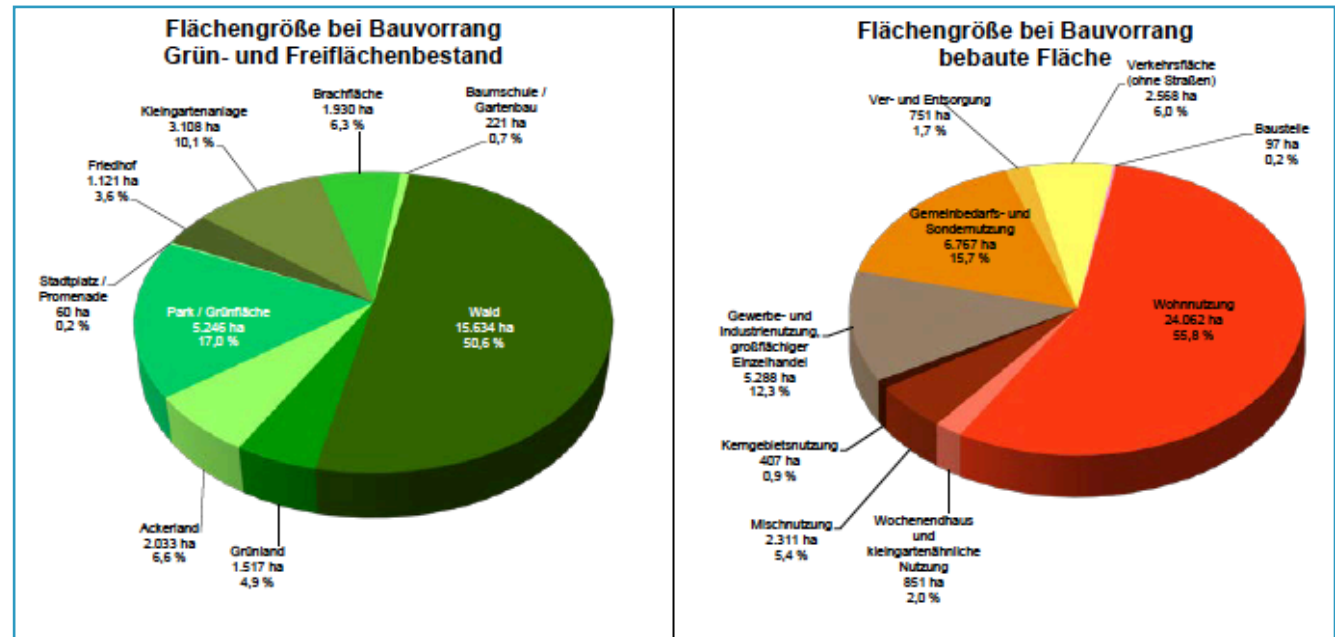


Abb.02 | Reale Nutzung bebauter Flächen in Berlin | SenStadt 2022: 13

160.000 m² Garagenfläche (ab 200 m²) für möglichen Wohnungsbau eher gering ausfällt, haben wir die Suche nach Flächenpotentialen in diese Richtung nicht weiterverfolgt (bearbeitet von Arvid Sprenger). Obwohl die Berliner Mischung eine zentrale Funktion im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 erfüllt, ist die formale, sektorale Funktionstrennung - Wohnen vs Arbeiten - in der Praxis manifest. Im StEP Wirtschaft 2040 heisst es: "Schutzbedürftige Nutzungen sollten räumlich klar von Flächen getrennt sein, auf denen Emissionen zulässig sind. Eine Ansiedlung solcher Nutzungen in unmittelbarer Nähe von Gewerbe gilt es deshalb auszuschließen ... Die Planung muss also verhindern, dass Wohn-

bebauungen, soziale und Bildungseinrichtungen und andere schutzbedürftigen Nutzungen zu nahe an die gewerblichen Bauflächen heranrücken" (SenStadt 2024a: 46). Lärm und andere Emissionen fungieren hier als kategorisches Ausschlusskriterium für eine produktive, gewerbliche Mischung mit Wohnen. Dieser Problematik nähern wir uns in diesem Bericht an, indem wir Klanglandschaften der Stadt thematisieren, leichtes Gewerbe fokussieren und Lärmemissionen vs Soundscapes der Stadt gegenüberstellen (Kapitel 2.8).

Die obsolete Stadt geht auf ein Forschungsprojekt der Universität Kassel zurück (Rettich & Tastel 2025). Die obsolete Stadt fokussiert die perspektivische Umnutzung modernistischer Infrastruktur mit Blick auf benötigte Flächen und gemeinwohlorientierte Nutzungen. „Ausgangspunkt des zur Diskussion gestellten Ansatzes ist die Beobachtung, dass Stadträume – wenn sich gesamtgesellschaftliche Rahmenbedingungen verändern – aus der Nutzung fallen können ... Anhand von gesellschaftlichen, ökonomischen und technologischen Megatrends, die auf Räume wirken, werden bereits bestehende oder sich perspektivisch abzeichnende Obsoleszenzen in ihren systemischen Zusammenhängen und anhand von Beispielen vorgestellt (ebd.)“.

Folgende Ebenen leiten die [Analyse](#):

1. Obsoleszenzen durch Wandel der Mobilitätskultur
2. Obsoleszenzen durch Digitalisierung von Arbeit und Handel
3. Obsoleszenzen durch Wandel der Religiosität und religiösen Praktiken
4. Geplante Obsoleszenzen durch Immobilienspekulation

Mit Hilfe dieser analytischen Linsen fokussieren wir monofunktionale Flächenpotenziale gewerblicher Infrastruktur und stellen folgende Strategien für den produktiven Umbau der Stadt heraus: **Tauschen, Teilen, Mixen, Verdichten**. Im Zentrum der Analyse stehen mixed-use Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Freizeit), die die produktive Infrastruktur berühren; die Zürich, Wien, Stuttgart erproben und Münchens neuer Oberbürgermeister als Gamechanger beschreibt.

1.4. Methodik & Aufbau

Vor dem Hintergrund qualitativer Stadtforschung und der planerischen Expertise des Autors (Buchholz 2016, 2022) widmet sich diese Arbeit quantitativen Methoden mit Hilfe von QGIS 3.4, der Open DataBase des Geoportals Berlin (Datensatz: Gebäudegeschosse), der Geofabrik (OpenStreetMap), wissenschaftlicher Literatur, Planwerken der Berliner Senatsverwaltung, der Bezirke sowie persönlicher Beobachtung und fotografischer Dokumentation. Der Bericht geht aus der Abschlussarbeit eines GIS Seminars 2026 (geoSYS Berlin) hervor. Er hat den Status eines Arbeitspapiers, betreut durch Steffen Hollah und Martin & Elisabeth Dresen. In Kapitel 2 werden bestehende Analysen der Raumnutzung, Mischung und Verdichtung diskutiert. Darauf folgt die GIS Analyse produktiver Infrastruktur in Kapitel 3. Detaillierte Analyseschritte (Filter) werden in Kapitel 3 näher erläutert. Für unseren GIS-Filter mit 28 Attributen, siehe Box unten.

GIS FILTER PRODUKTIVE INFRASTRUKTUR

ÖFFENTLICHE GEBÄUDE (5):

‘Gebäude für kulturelle Zwecke’, ‘Gebäude für soziale Zwecke’, ‘Gebäude für öffentliche Zwecke’, ‘Gebäude zur Freizeitgestaltung’, ‘Verwaltungsgebäude’

LEICHTES GEWERBE (17):

‘Bürogebäude’, ‘Einkaufszentrum’, ‘Gaststätte, Restaurant’, ‘Gebäude für Gewerbe und Industrie’, ‘Gebäude für Handel und Dienstleistungen’, ‘Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe’, ‘Geschäftsgebäude’, ‘Kantine’, ‘Kaufhaus’, ‘Kegel-, Bowlinghalle’, ‘Laden’, ‘Lagerhalle, Lager-schuppen, Lagerhaus’, ‘Markthalle’, ‘Schuppen’, ‘Sonstiges Gebäude für Gewerbe und Industrie’, ‘Speichergebäude’, ‘Werkstatt’

MIXED-USE (6):

‘Gebäude für Gewerbe und Industrie mit Wohnen’, ‘Gebäude für Handel und Dienstleistung mit Wohnen’, ‘Gebäude für öffentliche Zwecke mit Wohnen’, ‘Wohngebäude mit Gemeinbedarf’, ‘Wohngebäude mit Gewerbe und Industrie’, ‘Wohngebäude mit Handel und Dienstleistungen’.

2 Bestehende Analysen der Raumnutzung

Mit Blick auf Wohnungsknappheit und Gewerbeleerstand zielt Münchens OB aktuell auf die Umnutzung von Gewerbe und die Einrichtung einer „[Umwandlungsagentur für Wohnungen](#)“ für 10.000 neue Wohnungen. „In München stehen 1,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer. Diese Flächen können zum Teil in Wohnungen umgewandelt werden ... Dazu werde ich auch alle Möglichkeiten des neuen „Bauturbo“ ausschöpfen und ihn zu einem „Umbauturbo“ machen, denn §246e BauGB erlaubt es nun Kommunen, Bauvorschriften flexibler zu handhaben und Verfahren zu verkürzen. Kommunen können demnach von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abweichen, wenn dadurch Wohnraum entsteht. Das bedeutet ganz konkret, dass auch in Gewerbegebieten, wo sich viele Büroflächen befinden, Wohnraum entstehen darf. Das ist ein echter „[Gamechanger](#)“.

Auch in Berlin stehen [1,8 Mio. Quadratmeter Büroflächen leer](#). Bis Ende 2026 kommen weitere 840.000m² hinzu: „Rund 27 Euro kostet ein Quadratmeter Bürofläche. Wohnungen liegen im Neubestand inzwischen bei 18 Euro. Eine Spanne, die manche Investoren vor einigen Jahren milde belächelt hätten. Büro galt als solide – ergiebiger als Wohnungsbau, weniger reguliert, leichter umsetzbar und vor allem lukrativ“. Diese Entwicklung scheint neue, hybride Arbeitsweisen (Home Office etc) zu verkennen. Das Flächenpo-

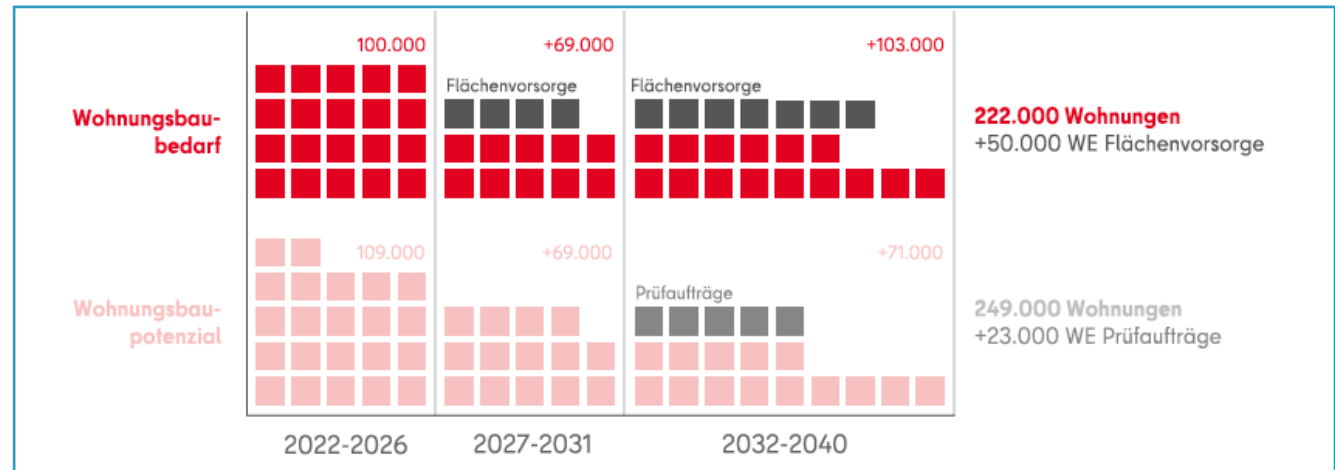


Abb.05 Wohnungsbauanalyse StEP 2040 Wohnen | SenStadt 2024:45

tential für Zwischen- oder Umnutzung, modulare Mehrfachnutzung und Funktionsmischung (Wohnen/ Freizeit) ist schwer zu negieren. Die Bundesregierung reagiert aktuell mit Hilfe der [KfW](#). Hier können auch Zweckentfremdungen und Leerstandssatzungen ansetzen. Eine Umwandlungsagentur ebenso. Es stellt sich die Frage, wie zeitgemäß flächenextensives, produzierendes Gewerbe in zentralen Lagen der Stadt ist? Unsere Analyse für die Gesamtstadt und insbesondere Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg zeigt signifikante Flächenpotentiale. Selbst in Friedrichshain-Kreuzberg lassen sich - rechnerisch - fast eine Million Quadratmeter untergenutzter Flächenreserven finden. Zeitgleich zeigt die Kreuzberger Mischung aus kleinteiligem Gewerbe mit Wohnen integrierte Wege auf, wie behutsame Funktionsmischung gelingen kann (Kapitel 3).

2.1. Neubau vs. Umbau

Der StEP 2040 Wohnen ist um Umbau bemüht, schließt aber Neubau nicht aus: „2021 sind in Berlin durch Umnutzungen und andere Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Umbau, Ausbau oder Erweiterung) nur 1.437 neue Wohnungen entstanden. 2017 waren es mit 2.855 Wohnungen noch fast doppelt so viele. Am Bau neuer Wohngebäude führt damit kein Weg vorbei ... Vor allem der Entlastungsbedarf muss in der ersten Phase des Planungszeitraums gedeckt werden“ (SenStadt 2024: 18,21). Um dieses Ziel zu erreichen, will der Berliner Senat bis 2026 jährlich 20.000 Wohnungen bauen und hat 2024 das Schneller Bauen Gesetz sowie 2026 das Einfacher Bauen Gesetz auf den Weg gebracht.

Angesichts der Zielsetzung 2030 eine „Netto-Null-Versiegelung“ (SenStadt 2024: 23) und 2045 Klimaneutralität zu erreichen, sieht sich das Schnellere Bauen Gesetz mit Kritik konfrontiert, sozialökologische Ambitionen zu konterkarieren. Die Passgenauigkeit deutscher Komfortstandards neu zu verhandeln, steht für eine bedeutsame Re-Regulierung etablierter Baustandards (z.B. Gebäudetyp E) zugunsten bezahlbaren Wohnraums. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich unsere Analyse ausschließlich auf versiegelte Bestandsflächen (leichtes Gewerbe). Hierfür ergeben sich zwei große Themenfelder für den Umbau der Stadt: a) Tauschen und Teilen sowie b) Mixen und Verdichten.

2.2. Tauschen und Teilen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 benennt die Problematik sehr genau. Rein rechnerisch ließe sich der Mangel an Wohnraum durch Umverteilung beheben: „Schon ein Verzicht auf 2,1 Quadratmeter Wohnfläche pro Person würde in der Summe 8,1 Millionen Quadratmeter frei machen. Weitere 217.000 Berlinerinnen und Berliner könnten dadurch mit Wohnraum versorgt werden. Das Gedankenspiel stößt in der Praxis aber schnell an seine Grenzen. Die Wohnfläche pro Kopf ließe sich nur reduzieren, wenn Haushalte in kleinere Wohnungen umziehen und in größere Wohnungen mehr Personen einziehen, als zuvor dort wohnten. Instrumente, um das zu steuern, existieren jedoch nicht“ (SenStadt 2024: 18). Diese Problematik deckt sich mit der wohnungspolitischen Analyse in Potsdam,

in der „rein rechnerisch“ ausreichend Wohnfläche zur Verfügung steht, aber „stark ungleich verteilt“ ist (LHS Potsdam 2024: 35).

Berliner Instrumente für den Wohnungstausch sind nicht gänzlich abwesend, wie Bemühungen 2012 und die 2018 aufgebaute [Plattform](#) der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften zeigen. Der Tausch obliegt einem [Missverhältnis](#) von 4:1, wo eine angebotene, größere Wohnung vier Gesuchen gegenübersteht. Darüber hinaus gelingt der Wohnungstausch im privaten bzw. kommerziellen Segment nicht, da Vermieter*innen dem Tausch zu alten, preiswerten Konditionen zustimmen müssten, während sie bei Neuvermietung gesteigerte Konditionen aufrufen können. Vor allem private oder kommerzielle Eigentümer*innen haben an kostenbasierten Kalkulationen wenig Interesse. Landeseigene Gesellschaften und Genossenschaften können hier einen [Unterschied](#) machen, insofern sie betagte Mieter*innen mit adäquaten Angeboten erreichen. Darüber hinaus darf die gewachsene, emotionale Bindung zum Quartier nicht unterschätzt werden.

Klimaneutralität und Netto-Null-Versiegelung erfordern flächensuffiziente Strategien des Tauschens und Teilens (Cluster, Co-housing, Coops, Tiny etc.) sowie den Blick auf [bestehende Strukturen](#) und graue Energie. Der Bestand kann das leisten, so die Hauptbotschaft unserer Analyse: insofern mixed-use & verdichtet. Diverse Beiträge zur Bau- und Wohnungskrise eröffnen

transformative Wege hin zur [Bauwende](#). „Dort, wo Architekten das konnten und transparent mit den Bürgerinnen und Bürgern Entscheidungen herbeigeführt wurden, hat sich viel getan. Brüssel hat eine beeindruckende Bauwende hinbekommen. Städte wie Basel und Barcelona haben längst reagiert, haben erheblich den städtischen Verkehr eingeschränkt und setzen massiv auf Genossenschaften ... Flexiblere Nutzungskonzepte und Mischnutzungen auf allen Maßstabsebenen müssen möglich werden (Hertweck 2024)“. Als einer der Wortführer des Umbaus hat [Florian Hertweck](#) zwei Ausgaben der Arch+ betreut: „The Great Repair“. Zudem stellt er Überlegungen zur strukturellen Finanzierung des Umbaus an: „Was wäre, wenn wir die Mehrwertsteuer allein für Umbauten und Aufstockungen auf 0 Prozent setzen würden. Damit ergäben sich ganz neue Impulse für die Renovierungswelle, die die Europäische Union im Rahmen ihres Green Deals angekündigt hat, aber bislang auf sich warten lässt (Hertweck 2024)“. Ferner zeigt [Daniel Fuhrhop](#) nach seiner Streitschrift *Verboten das Bauen* fünf pragmatische, flächensuffiziente Instrumente auf: „Untermieter vermitteln, Umzug in kleinere Wohnung, Umbau und Wohnungsteilung, Vermittlung leerstehender Wohnungen an Mieter mit dringendem Bedarf und schließlich gemeinschaftliches und flächensparendes Wohnen“. Derartige Strategien verdienen mehr Gewicht.

2.3. Verdichtungspotential

Nachverdichtung ist kein neuer Ansatz in der Stadtentwicklung. Strategien urbaner Verdichtung bauen auf eine lange Tradition im Städtebau und sind nicht unkritisch zu bewerten. Hierbei lassen sich politisch-ökonomische Motivationen (Profit) von sozial-ökologischen Notwendigkeiten (Verträglichkeit) unterscheiden. Unsere Analyse ist der politischen Ökologie und ethischer Skalierung verbunden (vgl. Gottschlich et al. 2022).

Der StEP 2040 Wohnen sieht sich der Verdichtung explizit verpflichtet: „Berlin muss seine Dichte qualitativ erhöhen. Flächeneffizient und mit hohen städtebaulichen und architektonischen Standards zu bauen, ist dabei auf bereits bebauten wie auf neu zu entwickelnden Flächen das Gebot der Stunde“ (SenStadt 2024: 30). Hierfür weist der StEP 24 neue Stadtquartiere aus. Aufstockmotivationen gibt es auch im privaten Bausektor: <https://www.wirstockenauf.de>. Räumliche Schwerpunkte möglicher Verdichtung liegen im Westen, Nordosten und Südosten der Stadt. „Dazu werden beispielsweise ehemalige Industrieareale, aufgegebene Bahnflächen oder Flächen des ehemaligen Flughafens Tegel neu entwickelt... Das Wachstum Berlins erfordert es auch, den Siedlungskörper maßvoll zu ergänzen“ (SenStadt 2024: 37). Eingriffe in Freiflächen werden über Ausgleichsflächen und ein [Ökokonto](#) in der Hauptstadtregion kompensiert.

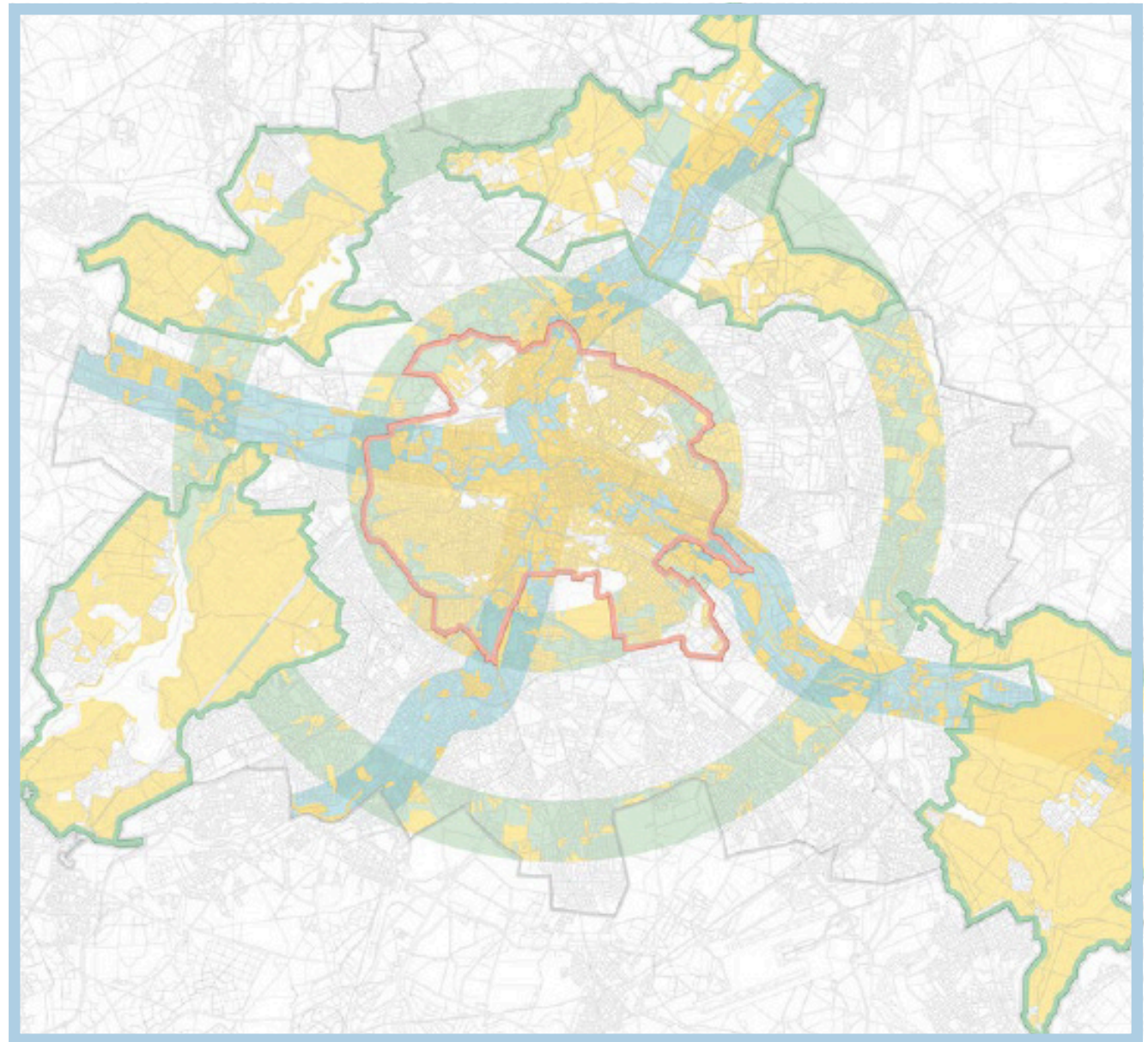


Abb.o6 Suchräume Ausgleichsflächen Hauptstadtregion | SenStadt 2024: 43



Abb.07 Ehemaliger Parkplatz in Kreuzberg | SenStadt 2024: 60

„Mehr als 85 Prozent der realisierbaren Wohnungen liegen auf Flächen innerhalb der bestehenden Stadtstruktur, auf bereits baulich genutzten, ehemals baulich genutzten oder (teil-)versiegelten Flächen. Die Konversion großer Verkehrsflächen und Gewerbebrachen, die im Flächennutzungsplan nicht mehr als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, macht mit mehr als einem Viertel des Volumens einen großen Anteil der Innenentwicklung aus. Nur knapp 15% der Flächenkulisse entfällt auf Erweiterungsflächen am Stadtrand“ (ebd.: 46).

Im Kern formuliert StEP 2040 Wohnen zwei Leitbilder: a) kompakte Stadt der kurzen Wege (inkl. Mehrfachnutzung) und b) 3fache Innenentwicklung (Funktionsmix: Mobilität, Bauen, Freiflächen). „Der Zielkonflikt zwischen Klimaschutz – kompakte und dichte Stadt – und Klimaanpassung – aufgelockerte Stadt, geringe Versiegelung – wird mit beiden Leitbildern entschärft“ (SenStadt 2024: 32). Besondere Aufmerksamkeit bekommt die kleinteilige Innenentwicklung. „Innerhalb der Stadtstruktur haben kleine Potenziale große Bedeutung für den Wohnungs-

bau ... Die Vorhaben sind vielgestaltig: einzelne Baulücken schließen, Gebäude ergänzen und erweitern, Dachgeschosse ausbauen und Bauten aufstocken, Supermärkte oder andere niedrige Bestandsgebäude durch einen Neubau höherer Dichte ersetzen oder extensiv genutzte Grundstücke effektiver nutzen ... Der StEP Wohnen 2040 zielt deshalb auf eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung ungenutzter und mindergenutzter Stadträume, eine hohe Bau- und Nutzungsdichte und multifunktionale Quartiers und Gebäudekonzepte“ (ebd.: 51).

2.4. Kleinteilige Innenentwicklung: Gemeinwohlbau COB 01

Berlin kennt eine Vielzahl innerstädtischer Brachen und Splitterflächen, die 7% des Treuhandvermögens der Stadt ausmachen (280.475m²) und als urbane Optionsflächen verhandelt werden (BBK Kulturwerk & Raumlabor 2022). Im Segment freier Träger (Baugemeinschaften, Genossenschaften, Mietshäusersyndikat etc.) widmet sich seit 2026 ein gemeinwohlorientiertes start-up dem Potenzial kleinteiliger Innenentwicklung. [Gemeinwohlbau COB 01](#) hat mehr als 1000 Baulücken in Berlin identifiziert (ca. 100 in Kreuzberg). Finanziert von Kleinganleger*innen, nach dem Baukastenprinzip: seriell gebaut und bezahlbar vermietet.

Als Baulücke bezeichnet die Gruppe: Grundstücke, die entweder leer, geringfügig genutzt (z.B. Parkplatz), von einem Eingeschossener besetzt (z.B. Autohandel) oder mit Ruinen belegt sind. Je nach Lage und Größe kosten Grundstücke (bis 1.000m²) zwischen 500.000 und 1 Mio. Euro. Es geht um Baulücken von 15-30m, kompakte Grundrisse, Zimmer von 20m² und Mieten zwischen 15-22,50 Euro/m². [Gründer Le-Mentzel sagt](#): „Wir bauen Kleinstwohnungen, die in der Fläche in etwa halb so groß sind wie das, was andere Wohnungsbauunternehmen planen. Dafür haben wir standardmäßig überhohe Decken wie im Gründerzeitbau. Außerdem ist die Hälfte unserer Wohnungen auf Wohngemeinschaften ausgerichtet“.

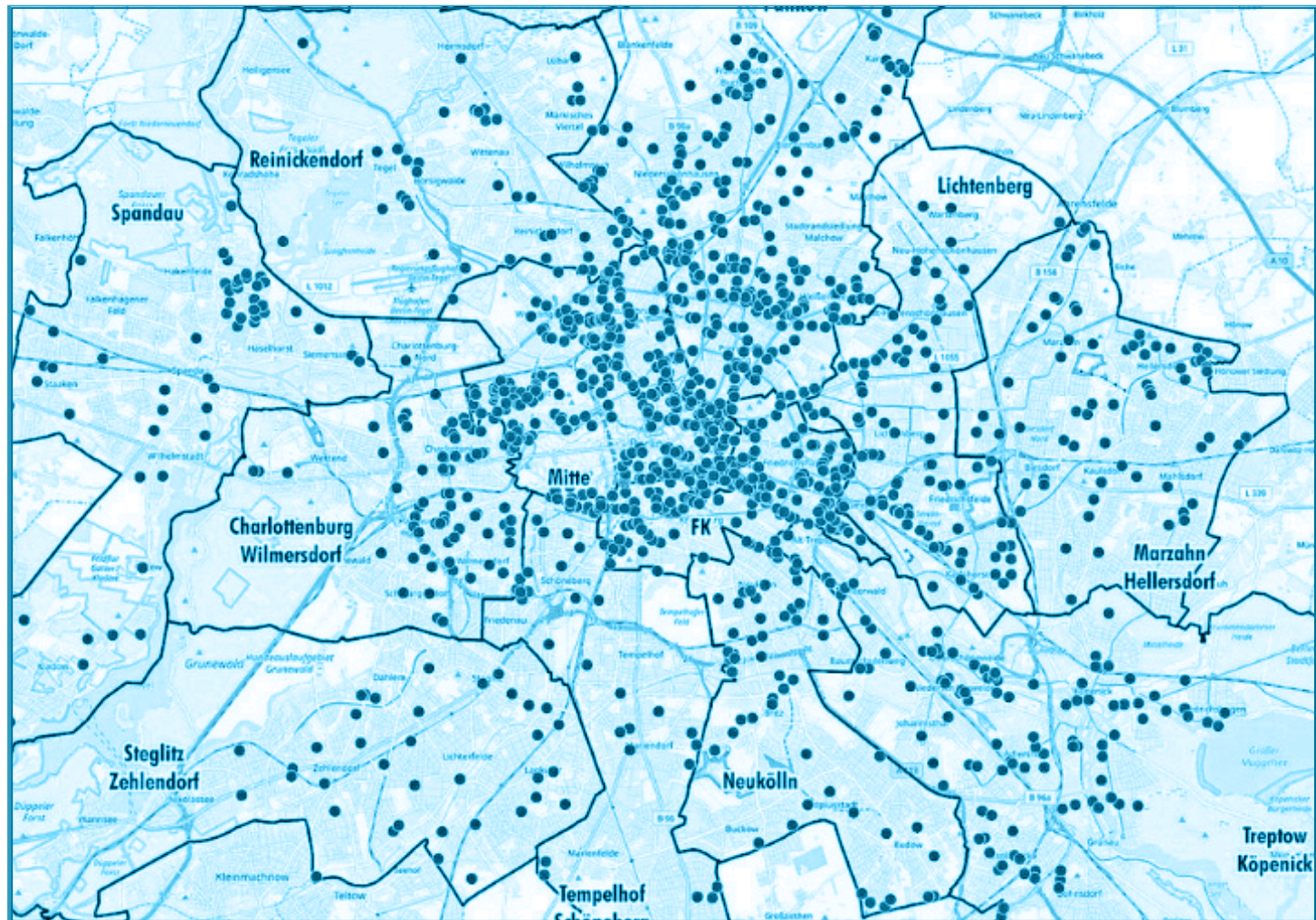


Abb.o8 1000 Baulücken | Kataster Tiny Foundation (edited)



Abb.09 Brachfläche Köpenicker Strasse | Buchholz 2026

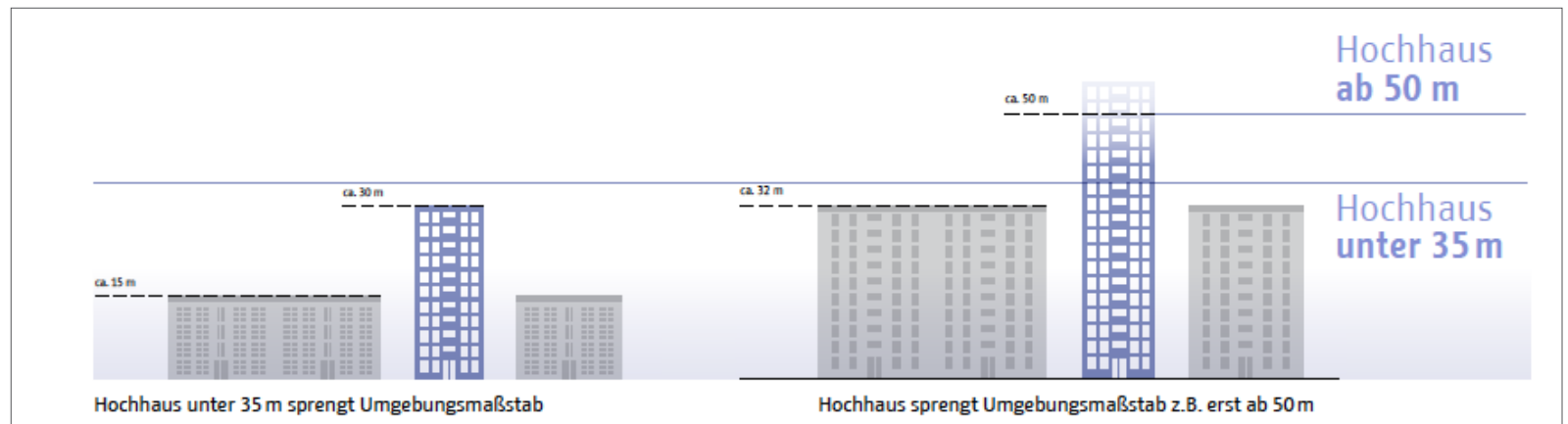


Abb.10 Hochhaus Leitbild | SenStadt 2020: 4

2.5. Hochhausleitbild Berlin

Das Hochhausleitbild des Senats macht deutlich, dass die Berliner Traufe (22m) keine maximale Grenze mehr darstellt. Bis 35m Gebäudehöhe sind möglich, wenn sozialräumlich und städtebaulich vertretbar. Neben dem Ausbau von Dachgeschossen, erachten wir die punktuelle Aufstockung der Berliner Traufe an städtebaulich markanten Punkten (z.B. Kreuzungen, Sichtachsen o.ä.) für möglich, sehen aber von einer aufwendigen Berechnung für unsere GIS Analyse in

Kapitel 3 ab. „Hochhausvorhaben zwischen der bauordnungsrechtlichen „Hochhausgrenze“ bis zu einer Höhe von knapp unterhalb von 35 m werden in den meisten Fällen keine das Stadtbild prägenden Dominanten darstellen, die einer Würdigung im gesamtstädtischen Rahmen bedürften. Allerdings kommt es auf den städtebaulichen Kontext an“ (SenStadt 2020: 18). Zeitgleich gilt: „Wenn der Umgebungsmaßstab durch eine Bebauung deutlich unterhalb von 20m geprägt ist,

kann auch ein Hochhausprojekt mit einer geringeren Höhe als 35 m das Ortsbild und die Stadtstruktur erheblich beeinflussen. In diesem Fall ist das Hochhausleitbild anzuwenden“ (SenStadt 2020: 21). Nur etwa 1.300 (ca. 0,35 %) der rund 370.000 Bauten in Berlin sind höher als 35m. Etwa 7.400 Bauten (ca. 2%) sind dem Höhenbereich zwischen 25-35m zuzuordnen (vgl. ebd.). Die Berliner Traufe ist folglich nicht mehr das Dogma, das es bisher war.



Abb. 11 Abbruch ALDI Maybachufer | Buchholz 2026

2.6. Supermärkte überbauen

„Ein Ersatzneubau auf Flächen mit eingeschossigen Einzelhandelsobjekten hebt ein zusätzliches Wohnungsbaupotenzial ... In den letzten Jahren gab es in Berlin durchschnittlich drei solche Ersatzneubauprojekte im Jahr, bei denen rund 100 Wohnungen je Projekt entstanden. Insofern leistet die Überbauung von Lebensmittelmärkten einen zwar begrenzten, aber immerhin stetigen Beitrag zum Wohnungsbau. Bezahlbarer Wohnraum entsteht dort aber häufig nicht“ (SenStadt 2024: 52).

ALDI Nord engagiert sich seit 2018 im Wohnungsbau. Rund 2.000 Wohnungen sollen an rund 30 Standorten im Stadtgebiet von Berlin entstehen: Zunächst werden 200 Wohnungen in Neukölln und Lichtenberg gebaut. Weitere 15 Wohnungsbauprojekte befinden sich in konkreter Planung. Der geplante Neubau am Maybachufer in Kreuzberg visualisiert 120 neue Wohnungen 2027.



Abb.12 Visualisierung Neubau 2027

2.7. Berliner Mischung: Lärm vs. Sound der Stadt

Die Berliner Mischung ist kleinteilig sicherlich vorhanden und dennoch oft informeller oder appellativer Natur. Der StEP Wirtschaft 2040 macht dies deutlich, wenn er sich auf den Flächennutzungsplan (FNP) bezieht und geplante von tatsächlichen Nutzungen unterscheidet. „Die Mischung von Gewerbe und Wohnen und die Kunstproduktion sind zwei Kernmarken Berlins ... Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung wohnortnah mit Reparatur- und Serviceangeboten unter anderem des Handwerks zu versorgen. Diese Mischung gilt es zu bewahren, wo sie bedroht ist“ (SenStadt 2024a: 6, 8). Die kleinteilige Mischung aus innenstadtaffinem Gewerbe und Kunstproduktion ist der Stadt derart eingewebt, dass der StEP 2040 davon absieht, „sie im räumlichen Leitbild zu verorten“ (ebd.: 30). Zeitgleich heisst es: „Planung muss verhindern, dass Wohnbebauungen, soziale und Bildungseinrichtungen und andere schutzbedürftigen Nutzungen zu nahe an die gewerblichen Bauflächen heranrücken“ (ebd.: 46). Diesem Umstand widmet sich unsere GIS-Analyse, wenn wir leichtes Gewerbe für eine verdichtete neue Mischung fokussieren (Kapitel 3).

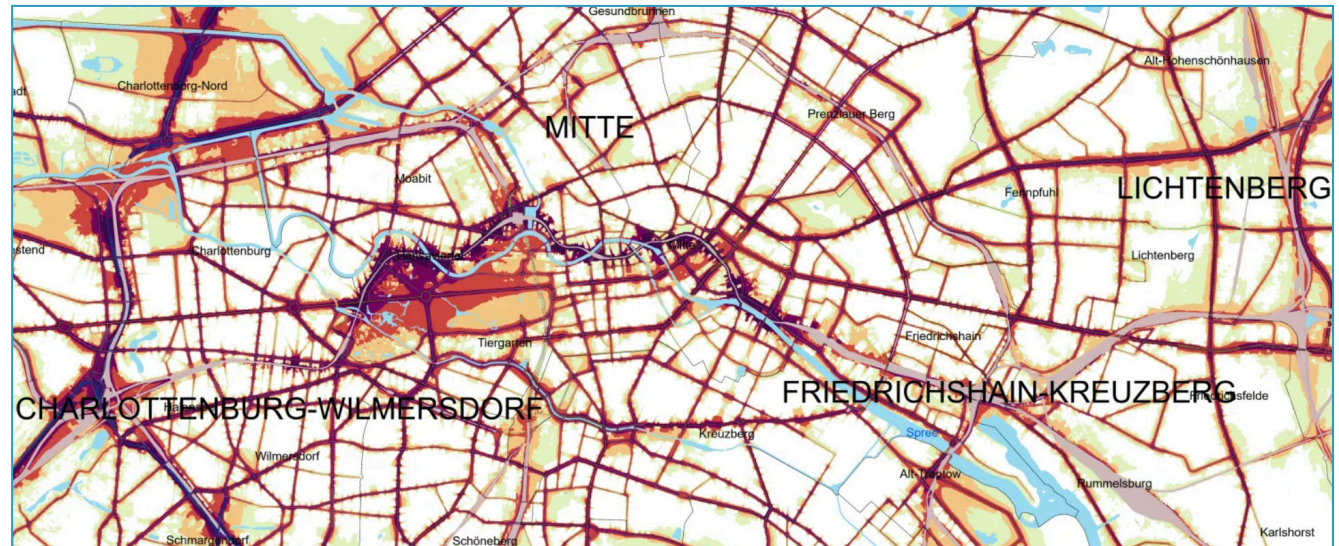


Abb.13 [Lärmkarte](#) Verkehr in Berlin

Die Berliner Mischung erfordert behutsame Planung und folgende Instrumente (SenStadt 2024a: 35):

1. bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte
2. Blockkonzepte, Verdichtungsstudien und Vertiefungen dieser Konzepte
3. aktive Liegenschaftspolitik (Flächenmanagement, Ankauf, Erbpacht, Konzeptvergabe)
4. Nutzung städtebaulicher Vorkaufsrechte (nach § 24 und § 25 BauGB)
5. Bebauungspläne

Warum Wohnen und Gewerbe in ihren Funktionen voneinander getrennt sind, liegt maßgeblich in Lärmemissionen begründet. Hier stehen sich kommunale und WHO Gesundheitsstandards und diverse Klanglandschaften der Stadt gegenüber. „In urban design, soundscape is essentially a matter of the right sound in the right place at the right time at the right level, with respect to the intended use of the space. Which sounds are appropriate, and which are not? In this view, sound is a natural resource that contributes to quality of life“ (Axelsson 2020: 551). Grundsätzlich können wir von einer Vielzahl urbaner soundscapes ausgehen. „Autos rauschen im Sekundentakt vorbei, die Müllabfuhr bahnt sich ihren Weg durch die Straßen, die gelbe Tram quietscht auf den Schienen und nachts wum-



Abb.14 Renate Club Friedrichshain | Buchholz 2026

merkt der Bass aus der Nachbarwohnung: Berlin ist voller Leben, und das rund um die Uhr. Der meiste Lärm kommt vom Straßenverkehr, gefolgt vom oberirdischen Schienenverkehr ...Industriebetrieben, Veranstaltungen, dem Flughafen Berlin-Brandenburg und [Baustellen](#)".

Sound wird schnell mit Lärm, Verschmutzung, Abfall gleichgesetzt und auf seine negativen Aspekte reduziert (SenStadt 2021a). Derlei Interpretationen wissen zwar um sozialräumliche Ungleichverteilung, folgen aber einer konsumistischen Logik, während sie die produktive Dimension negieren. "A quiet city is not necessarily an interesting or successful one" resümiert Steele (2018) in seiner Dissertation zum Thema, wenn er *city users vs city makers* gegenüberstellt und positive

wie negative Aspekte für die Abwägung in den Blick nimmt. Soundscape Forscher*innen sind um eine ganzheitliche Betrachtung in urbanen Räumen bemüht (Kang 2023, Axelsson 2020, Steele 2018).

In Berlin Pankow hat kürzlich ein Urteil für Aufsehen gesorgt, in dem das Gericht 2025 der Bar Schwarz-Sauer die Außengastronomie in der Kastanienallee als nächtliches Kulturgut im Prenzlauer Berg bis Mitternacht zugestand. Das Gericht wies die Klage eines Anwohners auf Nachtruhe ab 22 Uhr im Szenebezirk als unverhältnismäßig ab. Der Senat hat das gastronomische Nachtleben im öffentlichen Raum daraufhin stadtweit ausgeweitet. Während öffentliches Leben, sub/kulturelle Spielarten und ortsübliche



Verhältnisse also Sound produzieren, betrifft die Nachtruhe vor allem die (modernistische) Funktionstrennung: Wohnen, Arbeiten, Freizeit. Das Berliner Urteil verschiebt die Logik von Gesundheitsschutz durch Grenzwerte hin zu Akzeptanz ortstypischer Geräuschkulissen. Ähnliches lässt sich für die Funktionsmischung von Wohnen mit Gewerbe prüfen und erproben. Obwohl Berlin die Mischung propagiert, ist die formale, sektorale Funktionstrennung Wohnen vs Arbeiten evident. Zeitgleich kann die Kreuzberger Mischung als Modell für mixed-uses auf Bezirksebene gelten, während gemischte Arbeits- und Lebensformen in der Gesamtstadt bisher eher kleinteilig in Szenevierteln zu finden sind.

Das vier Hektar große BEHALA Areal an der Spree wird derzeit gewerblich als Lager- und Logistikstandort genutzt und ist planungsrechtlich als Industriegebiet festgelegt. „Hier soll der Wandel von einem industriell geprägten Hafen- und Logistikstandort hin zu einem gemischt genutzten, öffentlich zugänglichen Stadtquartier vollzogen werden. Voraussetzung dafür ist die Überwindung bisheriger Nutzungseinschränkungen“. Ein neuer Umgang mit bestehenden Lärmquellen aus Verkehr, Gewerbe und Clubnutzungen wird explizit genannt. Eine Soundscape Analyse wäre der Sache sehr dienlich. Potentielle neue Bewohner*innen kommen um ein Verständnis für ortstypische Soundscapes (z.B. Clubkultur) in Berlin nicht umhin. Im Ergebnis wollen die landeseigenen Unternehmen BEHALA und WBM 122.000 m² mixed-use Geschossfläche 2027-29 realisieren: ca. 1000 Wohnungen und 40.000 m² Gewerbefläche.



Abb.15 Club Kater Holzmarkt eG | Buchholz 2026



Abb.17 BEHALA Analyse



Abb.16 BEHALA Areal | Buchholz 2026

3 GIS Analyse produktiver Infrastruktur

In dem was folgt, nehmen wir Bezug auf zu- vor skizzierte, bestehende Analysen, Planwerke und Initiativen. Wir verlagern den Fokus der StEP Flächenanalyse für möglichen Wohnungsbau auf ausschließlich versiegelte, gewerblich ge- nutzte Flächen und geben dem Umbau Priorität. Diese Perspektive folgt den Klimazielen Berlins 2045 und der angestrebten Netto-Null-Versiege- lung Berlins 2030 (SenStadt 2024: 23). Die analy- tische Linse auf produktive Infrastruktur bietet *rechnerisch* ausreichend Potential für das vorsor- gende Berliner Flächenmanagement. Letztlich gilt es, dies jeweils im Einzelfall zu prüfen. Die Karte zeigt den Status Quo des Siedlungssterns (Maßstab 1:150.000) unterschiedlicher Verdich- tung in Berlin, den wir im nächsten Schritt konk- retisieren. Die Analyse auf Bezirksebene ist strat- egisch motiviert und nicht vollends vergleichbar. Vor allem die Kreuzberger Mischung ruft andere Kategorien für verdichtetes Mixing auf, die nicht mit extensiven Flächenreserven obsoleter und produktiver Infrastruktur in Tempelhof-Schöne- berg und Lichtenberg korrespondieren. Die zu- grundeliegenden Tabellen und Legenden zeigen dies an.

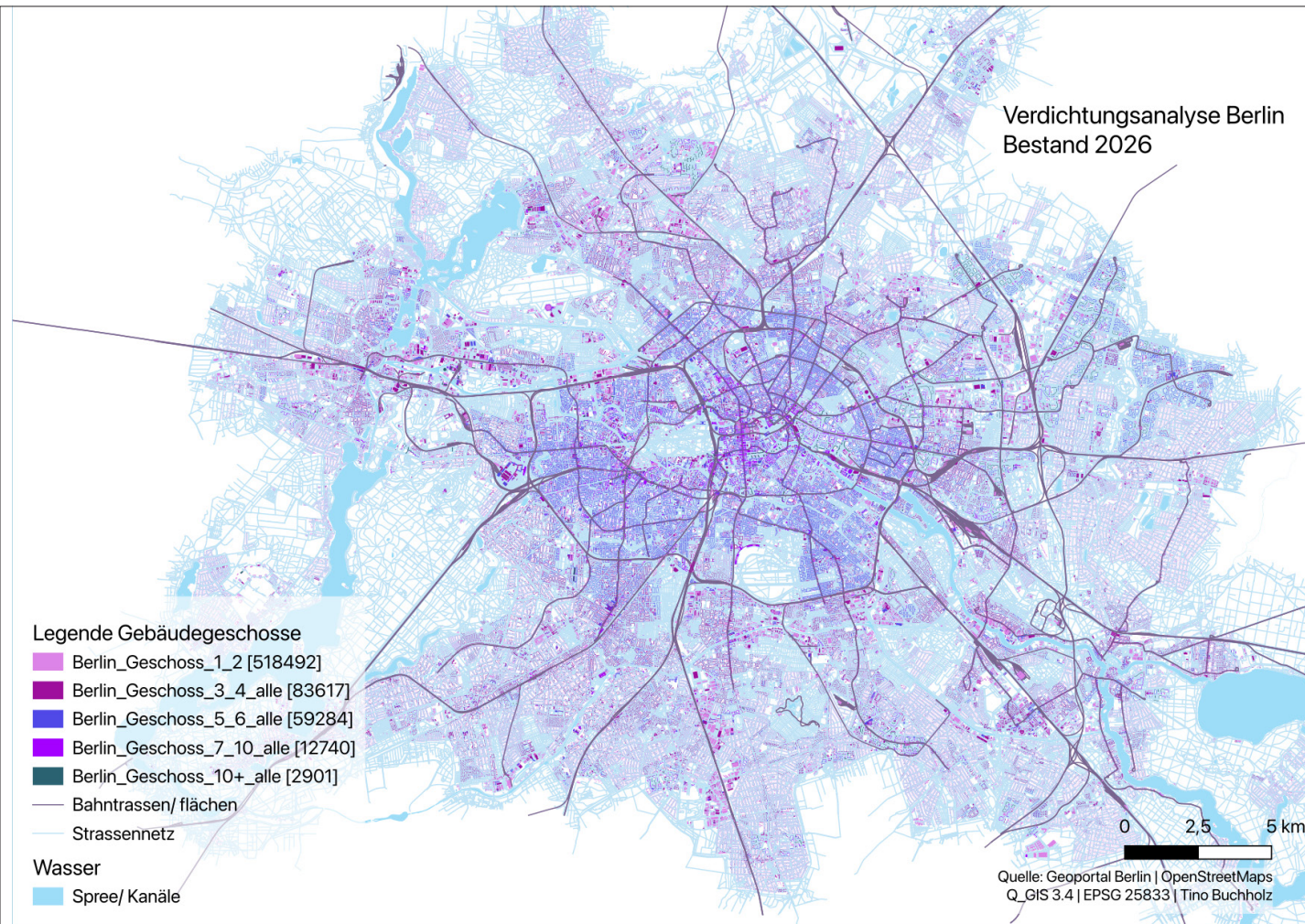


Abb.18 eigene Darstellung (tb)



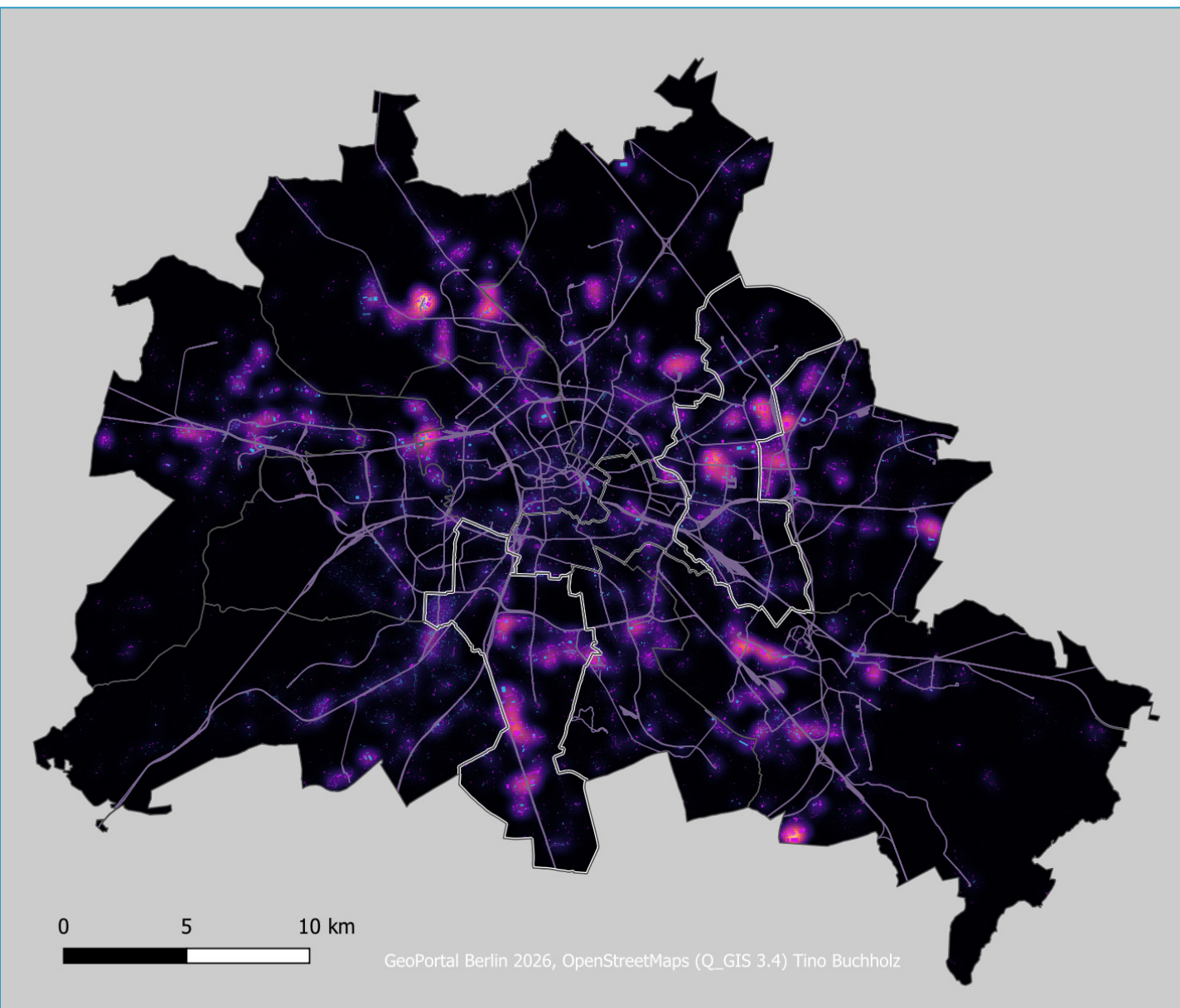
Abb.19 Ungenutztes Dach in Alt-Treptow | Buchholz 2026

3.1. Gesamtstadt (bis 4 Geschosse)

Unsere produktive GIS Linse fokussiert maßgeblich monofunktional genutzte Gewerbeflächen geringer Dichte. Das heisst: Berlins gewerblichen Gebäudebestand bis zu 4 Geschosse. Besondere Aufmerksamkeit bekommen funktionsgemischte Flächen (mixed-use), die zeigen, dass es geht und die für die Gesamtstadt nur

5,4% ausmachen. Hier zeigt sich Luft nach oben. Das Potential ließe sich nahezu verdoppeln. Insofern Berlin die Funktionsmischung konsequent in die Praxis umsetzen will, gibt es ausreichend Flächenreserven und Verdichtungspotenzial für möglichen Wohnungsbau. Grundsätzlich gilt, dass auf jedem Dach etwas passieren kann.

Eine begrünte Dachnutzung ist das Minimum einer Nutzung.



Die von uns errechneten gewerblichen Flächenreserven (ab 100m² Grundfläche) umfassen 1.258 Hektar (Geschosse 1-2) sowie 542,1 Hektar (Geschosse 3-4). Rein rechnerisch stehen im leichten Gewerbesektor der Gesamtstadt ca. 18 Millionen Quadratmeter Flächenreserven zur Verfügung, die derzeit monofunktional, untergenutzt sind (siehe Heatmap und Tabelle, Abb. 20/21). Indem wir das Verdichtungspotenzial für die Nutzung der Dachflächen mit 50% und 150% aufschlüsseln, entsteht ein Bild moderater, behutsamer Nachverdichtung, die es für konkrete Handlungsräume zu prüfen gilt. 50% dieses Potentials ergeben z.B. 9 Millionen Quadratmeter Fläche. Selbst 25% dieser Flächenreserven würden die fehlenden Flächen für den Wohnungsbau liefern und der Unwirtlichkeit deutscher Gewerbegebiete begegnen.

Die Heatmap und dazugehörige Tabelle (Abb. 21) für die Gesamtstadt und sechs Bezirke bilden das Herzstück der Analyse und zeigen unsere berechneten Szenarien an. Für die Gesamtstadt haben wir zwei Szenarien für moderate Verdichtung berechnet: 50% on top und 150% on top. Eine dritte Variante ergäbe sich aus der berechneten der Grundfläche (100% on top). Auf Bezirksebene analysieren wir gewerbliche Flächenreserven detaillierter, aber dennoch strategisch und rechnerisch.

Abb.20 HEATMAP Produktive Infrastruktur (bis 4 Geschosse) | eigene Darstellung (tb)

HERZSTÜCK DER ANALYSE

Flächenpotentiale im Bestand	Anzahl Objekte	Mittelwert (m²)	Summe Grundfläche (m²)	50% on top (m²)	150% on top (m²)
Berlin Geschoss_1_2_ab 50 m²	31908	419	13383000	6691500	20074500
Berlin Geschoss_1_2_ab 100 m²	20424	616	12580000	6290000	18870000
Berlin Geschoss_1_2_ab 200 m²	12533	915	11461700	5730850	17192550
Berlin Geschoss_3_4_ab 100 m²	6650	815	5421000	2710500	8131500
Berlin Geschoss_3_4_ab 200 m²	5308	983	5217000	2608500	7825500
Pankow_1_2_Mix ab 200 m²	1589	842	1337000	668500	2005500
Lichtenberg_1_2_Mix ab 200 m²	1021	1073	1095000	547500	1642500
Neukölln_1_2_Mix ab 200 m²	882	737	649700	324850	974550
Kreuzberg_1_2_Mix ab 200 m²	416	858	357000	178500	535500
Treptow_1_2_Mix ab 200 m²	1577	1080	1704000	852000	2556000
Tempelhof_1_2_Mix ab 200 m²	1211	996	1206000	603000	1809000

Abb.21 Berlin Gesamt Analysetabelle | eigene Berechnung (tb)

Im Zweifel obliegt jede mögliche Umnutzung oder/ und Verdichtung der Einzelfallprüfung. Zunächst soll vor allem die strategische Linse deutlich werden, wo Flächenreserven zu finden sind. Auf Bezirksebene gehen wir grobmaschiger vor und setzen unseren Filter auf ein Minimum von 200 m² Grundfläche für einen produktiven Mix (bis 2 Geschosse). Dieser Filter denkt den Neubau für den Umbau mit und wirkt einer überhöhten Berechnung von Flächenreserven entgegen.

Unsere produktive Linse basiert auf einem QGIS Filter, der aus 28 Nutzungskategorien (gfk_bezeichnung) für leichtes Gewerbe besteht. Der Datensatz „Gebäudegeschosse“ entstammt dem Geoportal Berlin. Vor allem die dort enthaltenen sechs Kategorien gemischter Nutzung zeigen, dass Funktionsmischung (Gewerbe und Wohnen) kein Ding der Unmöglichkeit ist. Unser Filter beinhaltet 28 Nutzungskategorien, die sich perspektivisch weiter mischen und ausbauen ließen (siehe Kapitel 1.4).

Die Kategorie Mixed-Use dient uns als zentraler Referenzwert, dass Funktionsmischung in 6 bestehenden Nutzungsformen formal implementierbar ist. Unsere Berechnungen gemischter Flächen (ab 200 m² bis 2 Geschosse) für sechs Bezirke zeigen die eher marginale Rolle realisierter Mixed-Use Nutzungen in Berlin. Während der Umweltatlas für die Gesamtstadt 5,4% Mischnutzungen ausweist, errechneten wir anhand unseres Filters (6 von 28 Nutzungen) zwischen 3-10% Mischnutzungen (siehe Box),

welche wir aufgrund disperser Marginalität nicht visualisieren. Zeitgleich wird die Programmatik deutlich, auf die sich aufbauen lässt. Ein Mix aus Gewerbe und Wohnen ist praktikierbar. Diese Praxis ließe sich im Sinne des gemischten Wohnungsbaus als Neue Berliner Mischung signifikant ausweiten.

Treptow-Köpenick: 3,0 % (47 von 1577 Objekten)
Pankow: 4,8 % (76 von 1589 Objekten)
Lichtenberg: 5,8 % (59 von 1021 Objekten)
Friedrichshain-Kreuzberg: 7,5 % (31 von 416 Obj.)
Tempelhof-Schöneberg: 8,2 % (99 von 1211 Obj.)
Neukölln: 10,1 % (89 von 882 Objekten)

Auf der Beispielebene für die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg nutzen wir vergleichende Parameter, die an die Linse der obsoleten Stadt angelehnt sind: d.h. große Kaufhäuser, Einkaufszentren, Garagen, aber auch leichtes Gewerbe wie Läden und Lager. Der Vergleich der Bezirke macht Kontraste extensiver, monofunktionaler Gewerbenutzungen vs intensive, kleinteilige Mischung in Friedrichshain-Kreuzberg sichtbar. Die Kreuzberger Mischung entzieht sich dem Vergleich und steht als markantes Referenzbeispiel, wie verdichtete Mischung von Wohnen und Arbeiten kleinteilig realisiert werden kann (siehe Kapitel 3.4).



Abb.22 Neubau Logistik Buckower Chaussee | Buchholz 2026

3.2. Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg zeigt ein vielschichtiges Bild urbaner Nutzungen mit signifikanten gewerblichen Clustern geringer Dichte, ohne Aufenthaltsqualität. Der StEP 2040 Wirtschaft will den sektoralen, industriellen Charakter ausbauen. Potentiale für verdichtete Funktionsmischung mit öffentlichen Räumen und urbaner Aufenthaltsqualität blieben so verborgen. Anstatt die Bebauung des Tempelhofer Felds zu erwägen, ließen sich hier modellhaft Flächenpotentiale für eine neue Mischung aktivieren. Benachbarte Handlungsräume (Buckower Felder und Attilastrasse) und die Gewerbehof Initiative Berlins zeigen, dass Tempelhof-Schöneberg umfasst mehrere Großbaustellen, die im Fokus für den Wohnungsbau sind: z.B. die Schöneberger Linse, Neue Mitte Tempelhof, Buckower Felder, Attilastrasse. Diese Ansätze ließen sich mit der Gewerbehof Initiative des Senats (siehe Lichtenberg Kapitel 3.3) und verdichteter Funktionsmischung südlich der S-Bahn Attilastrasse ausdehnen.

Unsere Analyse zielt auf die grundsätzliche Nutzung von Dachflächen in Berlin. Selbst wenn die Aufstockung - oder ergänzende Wohnnutzung - statisch zunächst unmöglich ist, lassen sich Sport- und Freizeitnutzungen installieren oder die Dächer begrünen. Insbesondere Begrünung oder urbane Landwirtschaft (siehe REWE Salatfarm) scheinen tragfähige Lösungen, um Mixed-Use zu installieren.



Abb.23 [REWE Dachfarm](#) in Steglitz | 2026



Abb.24 Gewerbepark Buckower Chaussee | Buchholz 2026

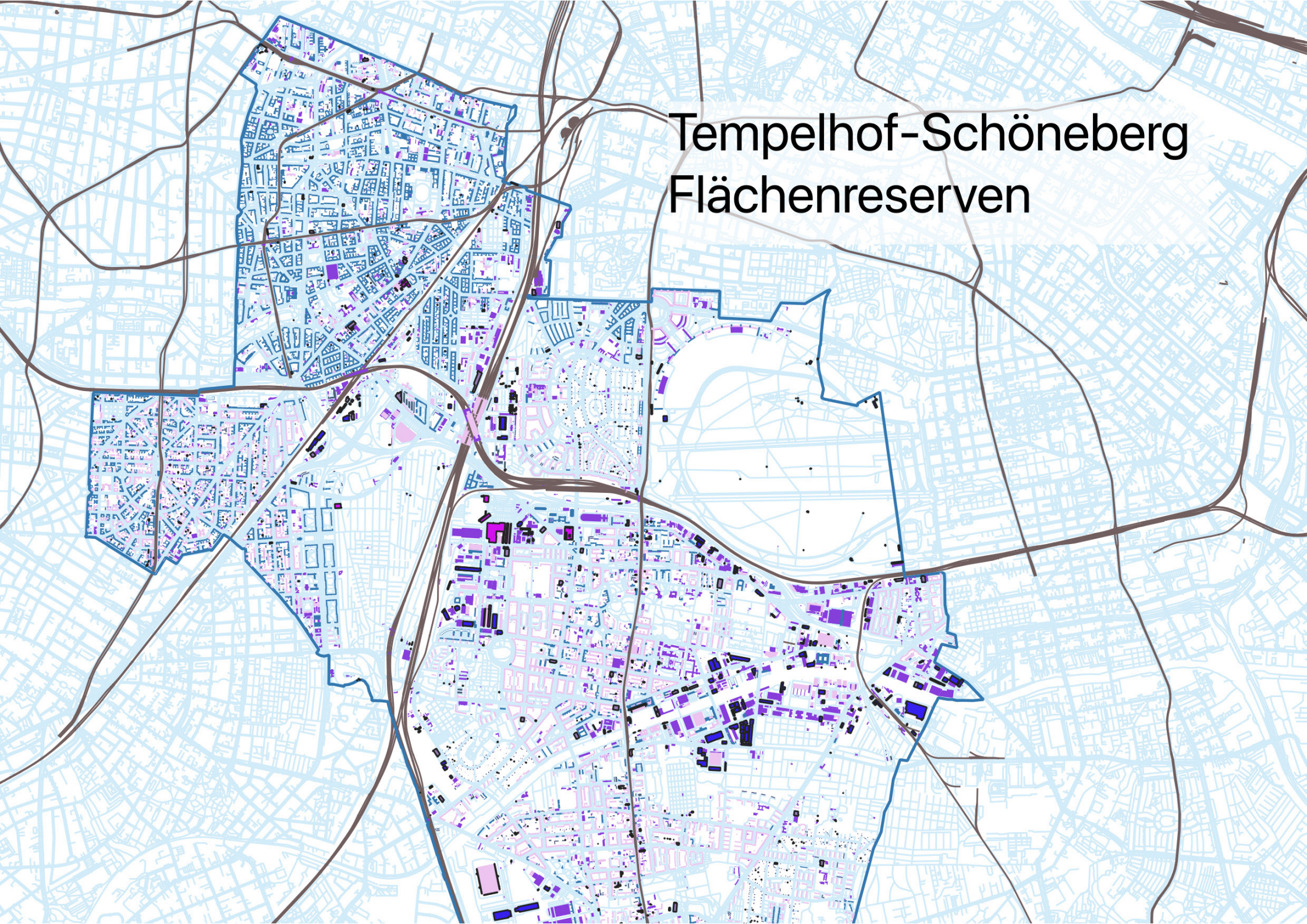
Bestand Tempelhof-Schöneberg	Anzahl Objekte	Mittelwert (m²)	Summe Grundfläche (m²)	50% on top (m²)	150% on top (m²)
Geschosse_3_4 (alle)	8585	332.95	2858000	1429000	4287000
Geschosse_1_2 (alle ohne EFH)	18948	171.69	3253000	1626500	4879500
Kaufhaus_1_2	35	994.67	34813.3	17406.65	52219.95
Einkaufszentrum_1_2	21	2049.16	43032.3	21516.15	64548.45
Laden_1_2	266	653.36	173792	86896	260688
Lager_1_2	2194	188.25	413019	206509.5	619528.5
Garagen (Extrapotential)	9542	31.84	303774		

Abb.27 Attributtabelle Tempelhof-Schöneberg | eigene Berechnung



Abb.28 Baustelle Marienhöfe Attilastrasse | Buchholz 2026

Tempelhof-Schöneberg Flächenreserven



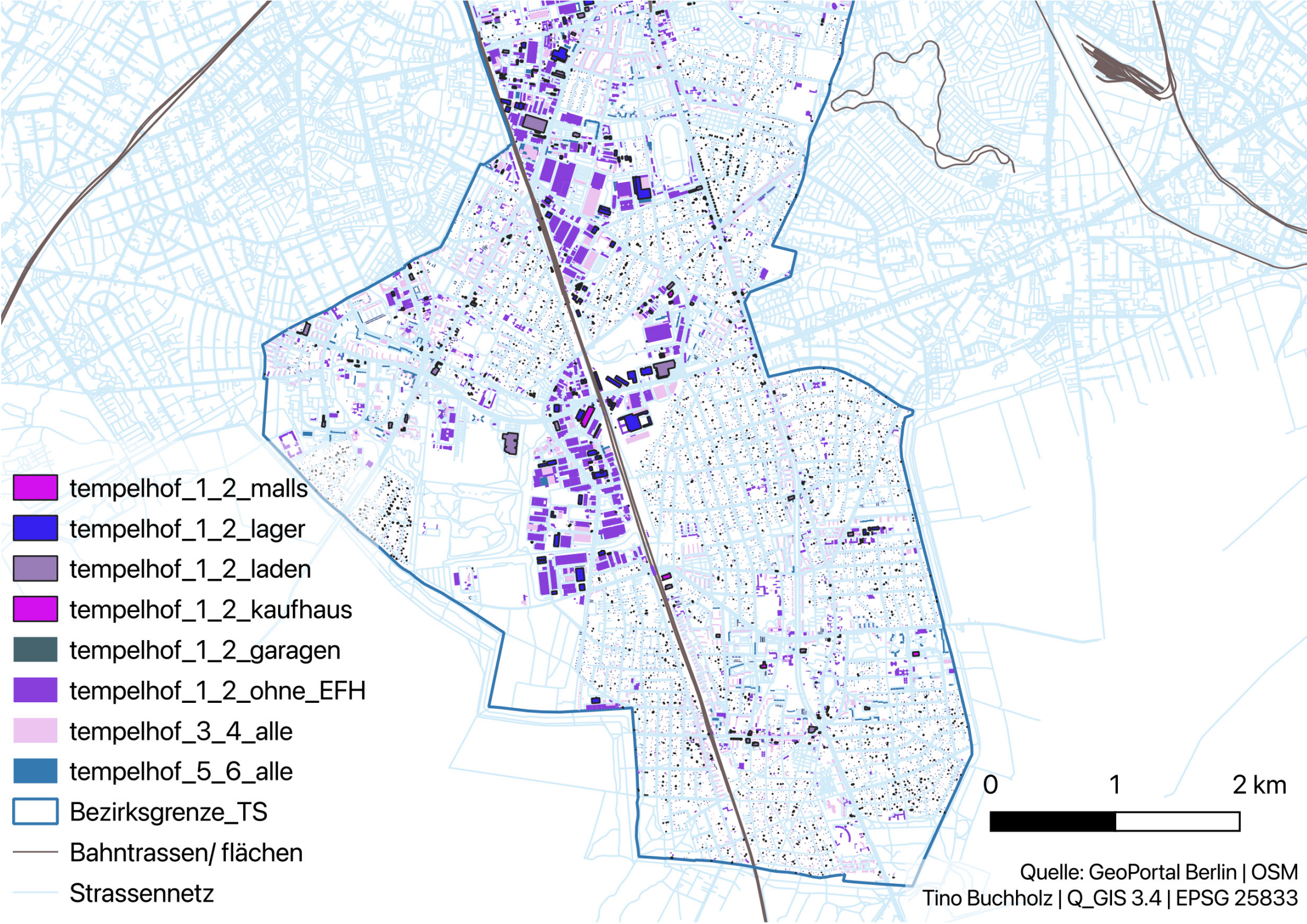




Abb.26 Detail Attilastrasse | Tempelhof-Schöneberg | eigene Darstellung (tb)

3.3. Lichtenberg

Lichtenberg bietet extensive, untergenutzte Gewerbeflächen. Dem Flächenpotential wird teilweise mit Zwischennutzungen der Kultur- und Kunstproduktion begegnet. Vor allem das 130ha große Areal rund um die Herzbergstraße nahe des Dong Xuan Centers bietet Flächenpotentiale, die die planende [Verwaltung](#) zunehmend fokussiert. Unsere Berechnungen für Gewerbeflächen in Lichtenberg im Bereich der Geschosse 1-2 weisen 1.266.000m² und für 3-4 Geschosse 568.404m² Flächenreserven aus. Die geplante Gewerbehof Initiative des StEP 2040 Wirtschaft reagiert auf vorhandenes Verdichtungspotential, indem ein stapelbarer Mix aus Handwerk, start-ups und Dienstleistungen angestrebt wird. Dieser Mix aus leichtem Gewerbe liesse sich durch Wohnnutzungen ergänzen. Der erste Gewerbehof dieser Art ist für den Standort Bornitzstrasse in Lichtenberg konzipiert.

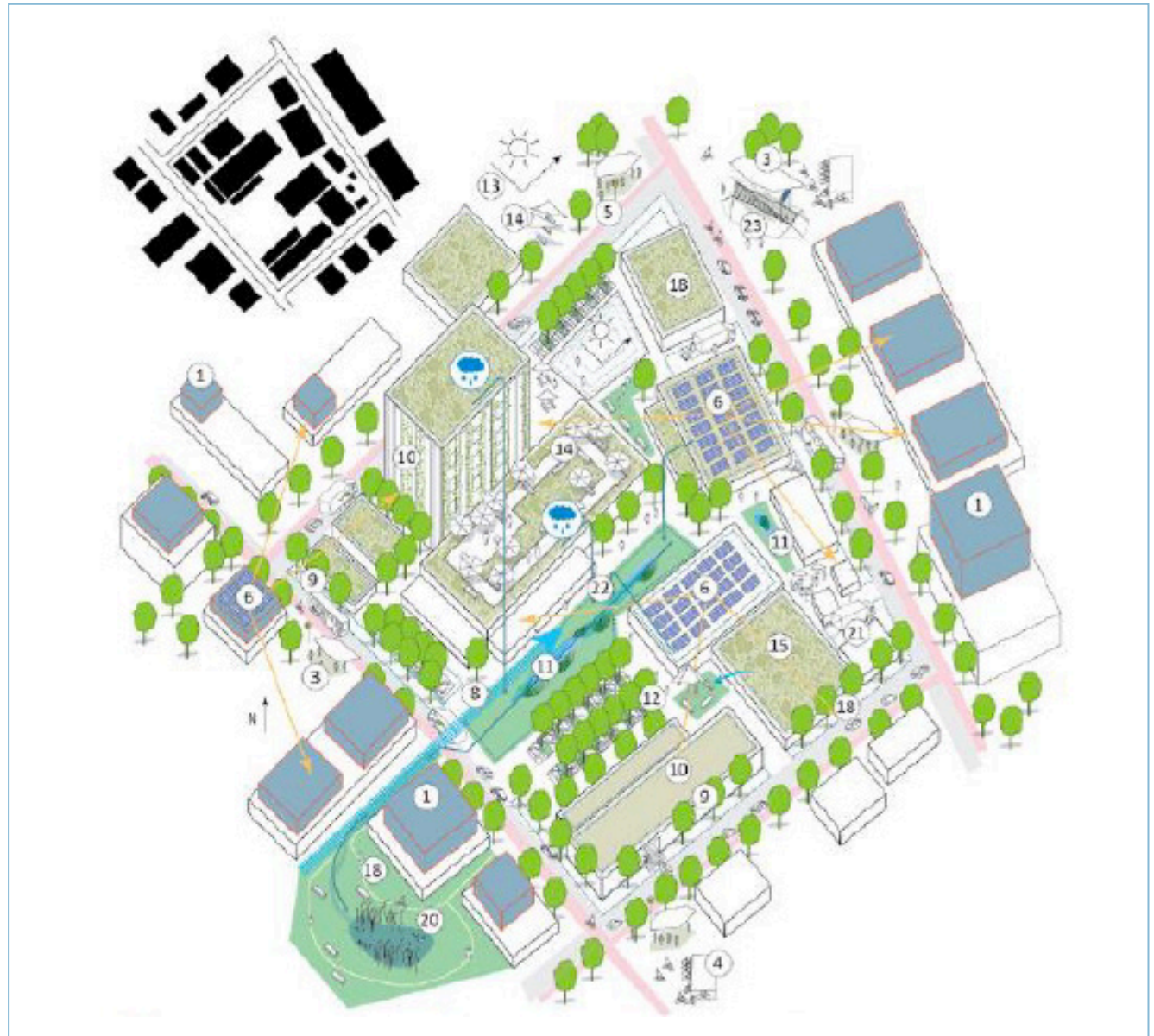


Abb.29 Gewerbehofinitiative: Lichtenberg | SenStadt 2024a 48



Abb.30 Umbau Dong Xuan Areal | Buchholz 2026

Während das Flächenpotential des Herzberg Areals (130ha) für verdichtete Funktionsmischung offensichtlich ist, fallen Lichtenbergs Bahnflächen in den Blick, deren Zukunft ungewiss ist. In unmittelbarer Nähe der S-Bahn Station Nöldnerplatz haben sich 2004 die [B.L.O. Ateliers](#) angesiedelt und Bahngebäude umgenutzt. Der Vertrag wurde 2015 um 10 Jahre verlängert. Aktuell steht die Zukunft kultureller Produktion auf der Fläche zur Debatte, da sich die Deutsche Bahn die Reaktivierung ihres Areals 2027 vorbehält. Unweit dieser Fläche findet sich eine Garagenbatterie und Werkstattareal in der Wartenbergstrasse (siehe Detailkarte, Abb.33).

Während die Zukunftsperspektive von Garagenbatterien in heutiger Form für zentrale Lagen diskutiert werden kann, befinden sich hier zwei [Wohnprojekte](#), die bedeutsame Ankerpunkte für verdichtete Umgestaltung sein können. Vorhandene Planung zugunsten der A100 bedarf einer aktualisierten Neubewertung. Notwendige Abwägungen von Obsoleszenzen vs Alternativen sind für behutsame Erneuerung und gemischt verdichtete, gemeinwohlorientierte Nutzungen unerlässlich.



Abb.31 B.L.O. Ateliers auf DB Fläche Lichtenberg | Buchholz 2026



Abb.32 B.L.O. Ateliers Eingang Lichtenberg | Buchholz 2026

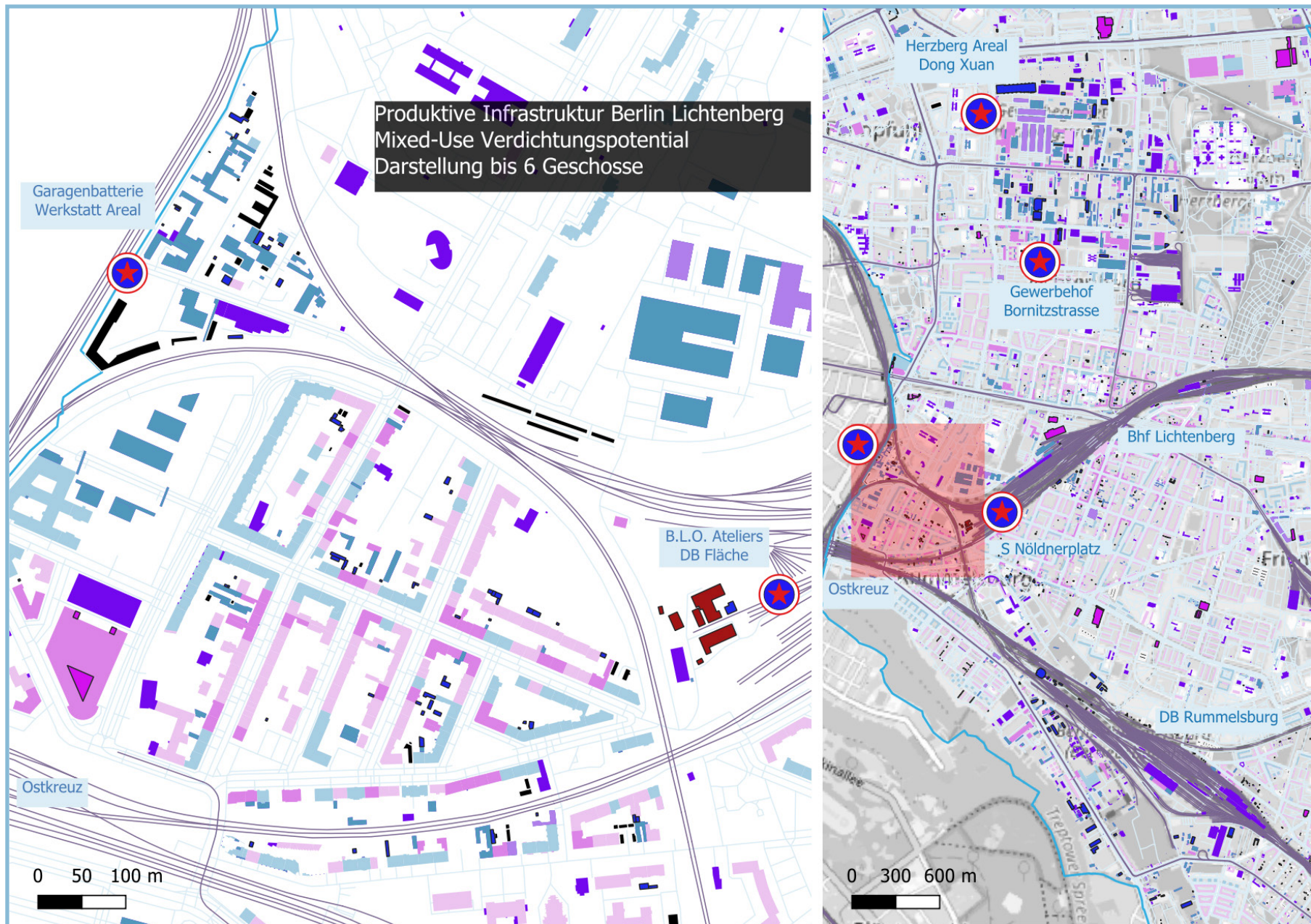


Abb.33 Detail Werkstattareal | Kaskelkiez Lichtenberg | eigene Darstellung



Abb.34 Werkstattareal Kaskelkiez | Buchholz 2026

Abb.35 Garagenbatterie Kaskelkiez | Buchholz 2026



Flächenreserven & Verdichtungspotential 2026

Lichtenberg

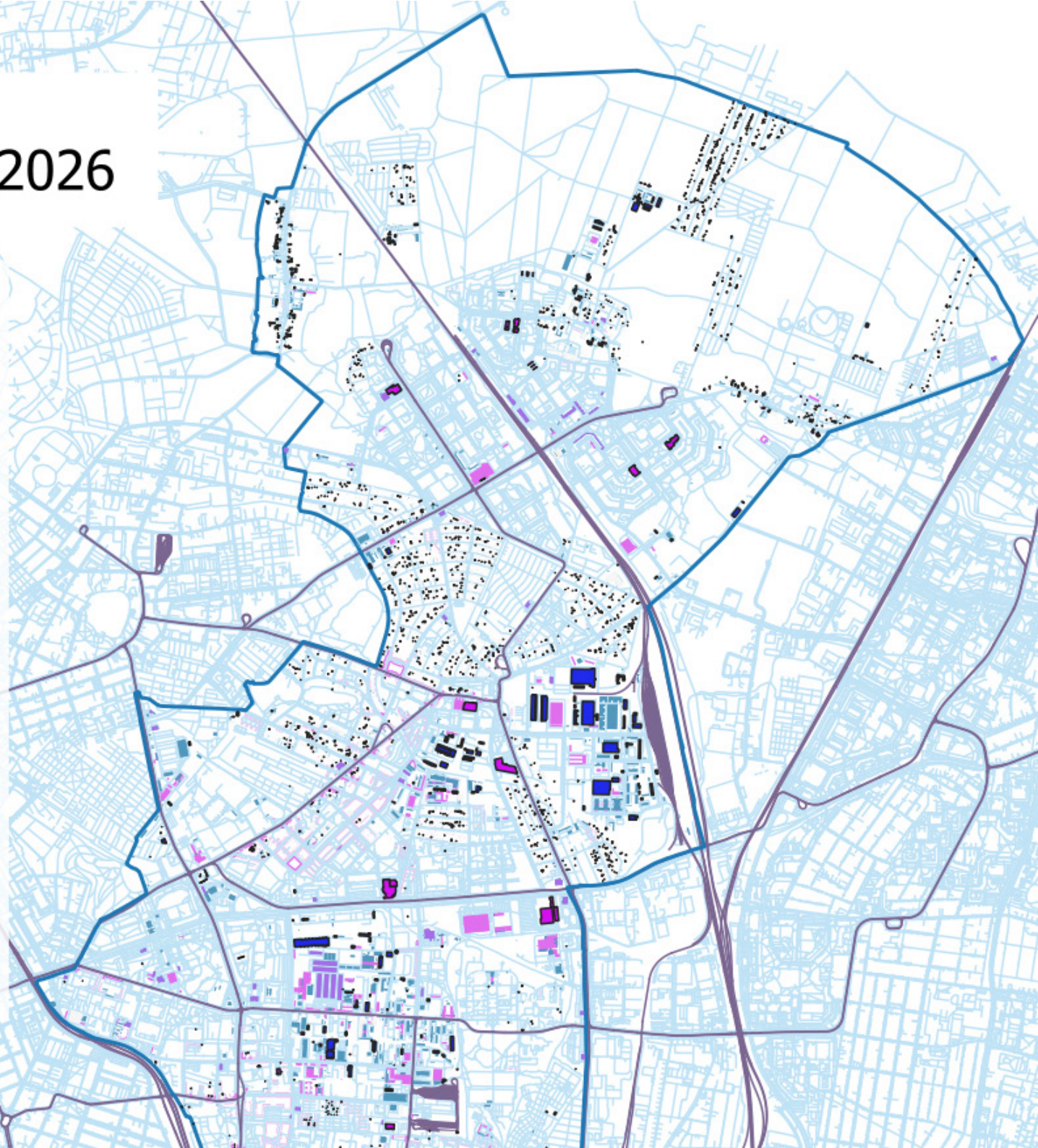
- Lichtenberg_Malls
- Lichtenberg_Lager
- Lichtenberg_Laden
- Lichtenberg_Kaufhaus
- Lichtenberg_Garagen
- Lichtenberg_BLO Ateliers
- Lichtenberg_1_2_Gewerbefilter
- Lichtenberg_3_4_Gewerbefilter
- Lichtenberg_3_4_Wohnen

Bezirksgrenzen

- Lichtenberg
- Bahntrassen/ flächen
- Strassennetz

Quelle: GeoPortal Berlin, OSM
QGIS 3.4 (EPSG 25833)

Tino Buchholz





Bestand Lichtenberg	Anzahl Objekte	Mittelwert (m ²)	Summe Grundfläche 100% (m ²)	50% on top (m ²)	150% on top (m ²)
Geschosse_3_4_Gewerbe	869	654,09	568404	284202	852606
Geschosse_1_2_Gewerbe	5448	232,29	1266000	633000	1899000
Kaufhaus_1_2	14	2564,18	35898,5	17949,25	53847,75
Einkaufszentrum_1_2	43	1583,44	68087,8	34043,9	102131,7
Laden_1_2	133	1195,15	158955	79477,5	238432,5
Lager_1_2	3065	103,5	317229	158614,5	475843,5
Garagen	3256	51,47	167576		



Abb.37 Dragoner Areal, Rathaus Block Kreuzberg | Buchholz 2026

3.4. Kreuzberger Mischung

Die Kreuzberger Mischung darf als gelungenes Beispiel für kleinteilige Funktionsmischung gelten. Hier trifft Wohnen auf leichtes Gewerbe mit öffentlichen Räumen und urbaner Aufenthaltsqualität. Die Kreuzberger Mischung könnte zum Standard für die Berliner Mischung avancieren. Aber selbst in diesem hochverdichteten Bezirk lassen sich Flächenreserven im Bereich leichten Gewerbes (1-4 Geschosse) bestimmen. Aufgrund dieser Mischung und Abwesenheit extensiver Gewerbeinfrastruktur entfallen hier perspektivisch obsoletere Parameter (z.B. Kauf

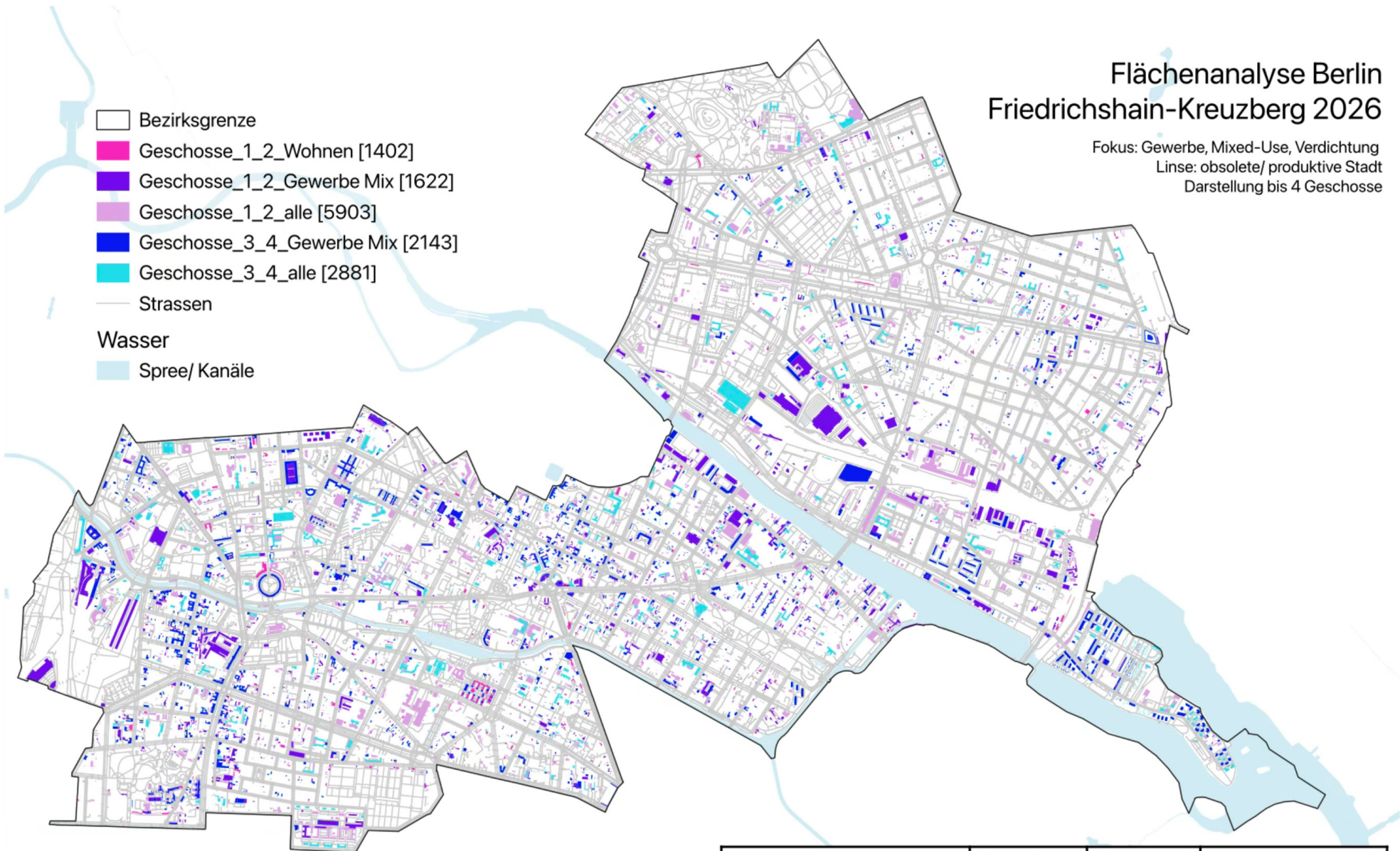
häuser, Malls, Garagenbatterien), die für Lichtenberg und Tempel-Schöneberg eine Rolle spielen. Unsere Berechnungen visualisieren einen begründeten Denkanstoß, wo Flächenpotentiale zu finden sind. Die unterschiedlichen Tabellen zeigen dies an. Wie in Kapitel 2.4 erwähnt, hat die Tiny Foundation 100 Baulücken in Kreuzberg ausgemacht, die untergenutzt oder brach liegen. Wir teilen diesen Fokus und berechneten gewerblich genutzte Flächenreserven von bis zu 1 Million Quadratmeter (siehe folgende Karte).

Die vom Bezirksamt installierte [Baustelle Gemeinwohl](#) reagiert auf diese Flächenreserven, wie verschiedene Vorhaben zeigen: BEHALA Areal, Dragoner Areal, Rotibor Areal, SEZ, RAW, Rudolfband etc. Diese Bemühungen stimmen zuversichtlich, dass sich gemeinwohlorientierte Stadtplanung in Berlin materialisiert (vgl. Vollmer et al. 2026).

Flächenanalyse Berlin Friedrichshain-Kreuzberg 2026

Fokus: Gewerbe, Mixed-Use, Verdichtung
Linse: obsolete/ produktive Stadt
Darstellung bis 4 Geschosse

- Bezirksgrenze
- Geschosse_1_2_Wohnen [1402]
- Geschosse_1_2_Gewerbe Mix [1622]
- Geschosse_1_2_alle [5903]
- Geschosse_3_4_Gewerbe Mix [2143]
- Geschosse_3_4_alle [2881]
- Strassen
- Wasser
- Spree/ Kanäle



0 750 1.500 m



Quellen: Geoportal Berlin, OpenStreetMaps
Autor: Tino Buchholz (Q_GIS 3.4 | EPSG 25833)

Bestand Friedrichshain-Kreuzberg	Anzahl Objekte	Mittelwert (m²)	Summe Grundfläche (m²)
Geschosse_1_2_alle	5903	173,46	1024000
Geschosse_1_2_Gewerbe	1622	238,81	387351
Geschosse_3_4_Gewerbe	2143	191,83	411082



Abb. 39 RAW Areal Friedrichshain | Buchholz 2026



Abb.40 Tempelhofer Feld | Buchholz 2026

4 Neue Berliner Mischung

Die hier vorliegende Analyse zeigt, dass Funktionsmischung und Berliner Mischung nicht deckungsgleich sind. Im Segment leichten Gewerbes verbergen sich 1.800 Hektar Flächenreserven in der produktiven Infrastruktur. Ein Bruchteil dessen würde ausreichen, um den Flächenbedarf für den Wohnungsbau in Berlin zu decken. Hinzu kommen - perspektivisch - obsolete Verkehrsflächen, urbane Splitter- und Arrondierungsflächen in zentralen Lagen. Insofern die Berliner Mischung auf praktische

Relevanz in der Zukunft zielt, zeigt sich hier Luft nach oben. Konventionelle Neubaustrategien auf unversiegelten Freiflächen, wie dem Tempelhofer Feld, greifen zu kurz. "Das haben wir immer so gemacht" ist kein Modus, der perspektivisch trägt. Die multiple Krise (Klima, Wirtschaft, Bauen, Wohnen) erfordert ein strategisches Umdenken der verantwortlichen Akteure. Der leichte Gewerbesektor beinhaltet extensive, unwirtliche Flächenpotenziale, die kleinteilig gemischt und neu geordnet werden können. Die Prüfung obliegt dem Einzelfall. Gemeinwohlorientierte

Planung darf den Konflikt an dieser Stelle nicht scheuen, muss NIMBY Konflikte selbstkritisch angehen und das größere Ganze - common good - fokussieren. Die bevorstehende [Internationale Bauausstellung Berlin 34/37](#) kann eine Schlüssellakteurin in diesem Prozess werden, indem sie einen [Diskurs baut](#) (Buchholz & Kondorosi 2025), multiple Grenzen adressiert, sie verschiebt und eine Neue Berliner Mischung etabliert.

5

Literatur

Axelsson, Ö. (2020) Soundscape revisited. *Journal of Urban Design* 25(5): 551-555.

BBK Kulturwerk & Raumlabor (2022) Urbane Optionsflächen - Studie zur Untersuchung von Arrondierungsflächen aus dem Treuhandvermögen des Landes Berlin. Berlin: Europrint Medien: bbk-kulturwerk.de

BBSR (2021) Neue Leipzig Charta - Die transformative Kraft der Städte: bbsr.bund.de

Buchholz, T. & R. Kondorosi (2025) Grenzen/lose Stadt Berlin. Expose Film zur thematischen Suchbewegung der IBA Berlin 34/37: https://www.youtube.com/@tuni_productions

Buchholz, T. & J. Kuzmanic (2024) Who cares? The moral architecture of urban conflict. In: Martínez, M.A. (ed.) *Research Handbook on Urban Sociology*. Cheltenham. Edward Elgar: 202-218.

Buchholz, T. (2022) Technoplanung und die Internationale Bauausstellung in der kritischen Phase der Urbanisierung: Was kann IBA? *Derive* 89(4). Wien: 43-48.

Buchholz, T. (2016) *Struggling for Recognition and Affordable Housing in Amsterdam and Hamburg: Resignation, Resistance, Relocation*. Groningen: University of Groningen.

Davy, B. (2019) Evil insurgency. A comment on the interface 'strengthening planning's effectiveness in a hyper-polarized world'. *Planning Theory & Practice* 20(2): 290-297.

Gottschlich, D.; Hackfort, S.; Schmitt, T.; Winterfeld, U. (HG.) (2022) *Handbuch Politische Ökologie*. Bielefeld: transcript.

Gualini, E. (HG.) (2015) *Planning and Conflict:*

Perspectives on Contentious Urban Developments. New York: Routledge.

Harloe, M. (1995) *The People's home? Social rented housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell.

Hertweck, F. (2024) Interview: wort.lu

Hillmann, F.; Bernt, M.; Calbet i Elias, L. (2017): *Von den Rändern der Stadt her denken: Das Beispiel Berlin*. *Aus Politik und Zeitgeschichte* 48: 25-31.

Kang, J. (2023) Soundscape in city and built environment: current developments and design potentials. *City Built Environment* 1(1): 1-16.

Kuhn, A. (2014) *Vom Häuserkampf zur neoliberalen Stadt - Besetzungsbewegungen und Stadterneuerung in Berlin und Barcelona*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

LHS Potsdam (2024). *Wohnungspolitisches Konzept Potsdam*: potsdam.de

Rettich, S. & S. Tastel (2025) *Die obsoleete Stadt - Wege in die Zirkularität*. Berlin: Jovis.

Schönig, B. & L. Vollmer (HG) (2020) *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. Bielefeld: transcript.

SenStadt (2024) *Stadtentwicklungsplan 2040 Wohnen - Neue Wohnungen für die wachsende Stadt*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Berlin.

SenStadt (2024a) *Stadtentwicklungsplan 2040 Wirtschaft - Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Berlin.

SenStadt (2022) *Reale Nutzung der bebauten*

Flächen. Arbeitspapier der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin.

SenStadt (2021) *Informationssystem Stadt und Umwelt, Umweltatlas. Flächennutzung und Stadtstruktur. Dokumentation der Kartiereinheiten und Aktualisierung des Datenbestandes 2020*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin.

SenStadt (2021a) *Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung*. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin.

SenStadt (2020) *Hochhausleitbild für Berlin Qualität, Kompensation, Partizipation, Mehrwerte für die Allgemeinheit*. Kurzfassung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Berlin.

Steele, D. (2018) *Bridging the gap from soundscape research to urban planning and design practice: how do professionals conceptualize, work with, and seek information about sound?* PhD Thesis. McGill University.

Trautvetter, C. (2026) *Wem gehört Berlin? Zur Eigentumsfrage und zur Vergesellschaftung großer Immobilienbestände*. Berlin: rosalux.de.

Vollmer, L.; Holm, A.; Bernt, M. (HG.) (2026) *Wohnen in Berlin*. Bielefeld: transcript.

Abbildungsverzeichnis

Abb.01 Titelbild: Kreuzberg Köpenicker Strasse | Buchholz 2026

Abb.02 S.4 Reale Nutzung bebauter Flächen in Berlin | SenStadt 2022: 13

Abb.03 S.5 Neue Leipzig Charta 2020: [Produktive Stadt](#)

Abb.04 S.6 GIS Filter Produktive Infrastruktur eigene Darstellung | Quelle: GeoPortal Berlin

Abb.05 S.7 Wohnungsbauanalyse StEP 2040 Wohnen | SenStadt 2024: 45

Abb.06 S.9 Suchräume Ausgleichsflächen Hauptstadtreion | SenStadt 2024: 43

Abb.07 S.10 Ehemaliger Parkplatz in Kreuzberg | SenStadt 2024: 60

Abb.08 S.11 1000 Baulücken | Kataster Tiny Foundation

Abb.09 S.12 Brachfläche Köpenicker Strasse Buchholz 2026

Abb.10 S.13 Hochhaus Leitbild für Berlin | SenStadt 2020: 4

Abb.11 S.14 Abbruch ALDI Maybachufer Kreuzberg | Buchholz 2026

Abb.12 S.14 [Visualisierung](#) Neubau 2027

Abb.13 S.15 [Lärmkarte](#) Verkehr in Berlin

Abb.14 S.16 Club Wilde Renate Friedrichshain Buchholz 2026

Abb.15 S.17 Kater Holzmarkt | Buchholz 2026

Abb.16 S.17 BEHALA Areal Friedrichshain Kreuzberg | Buchholz 2026

Abb.17 S.17 BEHALA Analyse | [Baustelle Gemeinwohl](#)

Abb.18 S.18 Bestandsanalyse Verdichtung in

Berlin 2026 | eigene Darstellung QGIS 3.4

Abb.19 S.19 Ungenutztes Dach in Alt-Treptow Buchholz 2026

Abb.20 S.20 Heatmap Produktive Infrastruktur (bis 4 Geschosse) | eigene Darstellung

Abb.21 S.21 Berlin Gesamtstadt Analysetabelle | eigene Berechnung QGIS 3.4

Abb.22 S.22 Neubau Logistik Buckower Chaussee | Buchholz 2026

Abb.23 S.23 REWE [Dachfarm](#) Berlin Steglitz

Abb.24 S.23 Tempelhofer Gewerbeareal Buckower Chaussee | Buchholz 2026

Abb.25 S.24 Attributtabelle Tempelhof-Schöneberg | eigene Berechnung QGIS 3.4

Abb.26 S.24 Baustelle Marienhöfe Attilastrasse Buchholz 2026

Abb.27 S.25/26 Flächenreserven Tempelhof-Schöneberg | eigene Darstellung QGIS 3.4

Abb.28 S.27 Detail 1:10.000 Attilastrasse Tempelhof-Schöneberg | eigene Darstellung

Abb.29 S.28 Gewerbehofinitiative: Pilotprojekt Lichtenberg | SenStadt 2024a: 48

Abb.30 S.29 Umbau Dong Xuan Areal | Buchholz 2026

Abb.31 S.30 B.L.O. Ateliers auf DB Fläche Lichtenberg | Buchholz 2026

Abb.32 S.30 B.L.O. Ateliers Eingang Lichtenberg | Buchholz 2026

Abb.33 S.31 Detail Werkstattareal Kaskelkiez Lichtenberg | eigene Darstellung QGIS 3.4

Abb.34 S.32 Werkstattareal Lichtenberg Kaskelkiez | Buchholz 2026

Abb.35 S.32 Garagenbatterie Lichtenberg Kaskelkiez | Buchholz 2026

Abb.36 S.33/34 Flächenreserven Lichtenberg 2026 | eigene Darstellung QGIS 3.4

Abb.37 S.35 Dragoner Areal | Rathaus Block Kreuzberg | Buchholz 2026

Abb.38 S.36 Flächenreserven Friedrichshain-Kreuzberg 2026 | eigene Darstellung

Abb.39 S.37 RAW Areal Friedrichshain Kreuzberg | Buchholz 2026

Abb.40 S.38 Tempelhofer Feld | Buchholz 2026

IMPRESSUM

Text, Karten, Fotografie:: Tino Buchholz (tb)
[TUNi Productions](#) Berlin

Layout: Stefan Baier
[ISKES Design Service](#) Berlin

[CC4.0 BY](#)  

November 2026 Berlin