



(v.l.): Maximilian Sepp, Leiter Projektentwicklung ZEITGEIST; Architektin Nina Krass; Camilla Schuler, Bezirksstadträtin Berlin-Lichtenberg; Leonie Heinrich, verantwortliche Architektin ChartierDalix; Bernd Neuendorf, ZEITGEIST Asset Management | Foto: BERLINboxx

Berlin-Lichtenberg: Siegerentwurf für Projekt „27 ha Möglichkeiten“ vorgestellt – Baustadträtin Camilla Schuler lobt Vorbildcharakter für weitere Projekte

02. Dezember 2025

Pariser Architekturbüro ChartierDalix & serp SAS plant gemischtes Quartier mit Gewerbe, 2.500 Wohnungen und Infrastruktur – großer Grün- und Freiraumanteil vorgesehen

Gestern stellten der Vorhabenträger [ZEITGEIST Asset Management](#), der Pariser

Wettbewerbssieger *ChartierDalix* und der Bezirk den Entwurf für das gemischte Stadtquartier „27 ha Möglichkeiten“ der Öffentlichkeit vor.

Bernd Neuendorf von ZEITGEIST Asset Management freute sich über das Ergebnis, „das mit einem städtebaulich schlüssigen und zukunftsgerichteten Konzept überzeugt“. Neuendorf: „Mit dem Entwurf von ChartierDalix & serp SAS hat die Jury ein Team ausgewählt, das die städtebaulichen Potenziale des Standorts klar erkannt und in ein überzeugendes, zukunftsorientiertes Konzept übersetzt hat. Das Büro verbindet gestalterische Qualität mit einem feinen Gespür für die Bedürfnisse der Menschen vor Ort – genau diese Balance braucht es für ein lebendiges Quartier, das Alt-Hohenschönhausen langfristig stärkt“. Die Jury setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern des Vorhabenträgers ZEITGEIST Asset Management, Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern sowie der Senats- und Bezirksebene.



Visualisierung 27ha Möglichkeiten, Stadtpark, Berlin-Lichtenberg, Architekturbüro ChartierDalix | Credit: ZEITGEIST

Das rund 27 Hektar große Areal in Alt-Hohenschönhausen, was etwa 45 Fußballfeldern entspricht, weist gegenwärtig überwiegend gewerbliche und mindergenutzte Strukturen auf versiegelten Flächen auf. Hier entsteht in verschiedenen Bauabschnitten ein gemischtes Stadtquartier mit Gewerbe, bis zu 2.500 Wohnungen, sozialer Infrastruktur mit einer Schule und einem Kindergarten und großzügigen Grünräumen.

Das vielfach ausgezeichnete Pariser Architekturbüro ChartierDalix & serp SAS wurde 2008 von **Frédéric Chartier** und **Pascale Dalix** gegründet. Es verbindet anspruchsvolles, zeitgemäßes Design mit starkem Umwelt- und Naturbezug und versteht Architektur als „lebendes System“, das verschiedene Nutzungsarten vereint. So plant das Büro in einem

der wichtigsten Pariser Zukunftsquartiere „ZAC Clichy-Batignolles – Paris 17“ mehrere Wohn- und Mischnutzungsbauten mit Fokus auf CO₂-arme Architektur und urbane Biodiversität.

Leonie Heinrich, verantwortliche Architektin von ChartierDalix, hat in ihrem Entwurf auf Vielfalt statt Monotonie gesetzt: „Es entsteht um einen Stadtpark herum ein Kiez mit verschiedenen Wohnungsbauten, die damit schöne Ausblicke auf Grünflächen und Wasserbecken haben.



Visualisierung 27ha Möglichkeiten, Quartiersplatz, Berlin-Lichtenberg | Architekturbüro ChartierDalix | Credit: ZEITGEIST

Kleinere und größere Plätze laden die Bewohner zum Verweilen ein, es entsteht ein kreatives Zentrum mit Künstlerateliers, einer Bibliothek und geschützten Spielflächen für Kinder. Schule und Sporthalle werden aus dem Park heraus erschlossen und wir haben das Ziel verfolgt, mittels beruhigter Wohnstraßen den Verkehr innerhalb des Wohnareals gering zu halten. Dafür sind am Rand Parkhäuser für die Anwohner vorgesehen“.

Der Entwurf sieht vor, dass die Gewerbehöfe eine zweite Schicht bilden, sozusagen als Pufferzone zwischen der Gewerbespange im Osten. So entsteht für die Wohnbebauung ein weiterer Lärmschutz.

Leonie Heinrich: „Wir sind behutsam mit dem erhaltenswerten Bestand umgegangen und haben das sogenannte Sheddach, also die Hallen, erhalten. In den Erdgeschossflächen sind Einzelhandel und zum Beispiel Cafés geplant. Damit haben wir ein lebendiges Quartier der kurzen Wege geschaffen, in dem alle Bedürfnisse der Bewohner erfüllt werden können“.

Auch das Umwelt- und Energiekonzept ist konsequent durchdacht und von hoher

Nachhaltigkeit geprägt: Fotovoltaik auf den Dächern, Nutzung von Geothermie, die Nutzung von Abwärme vom Datacenter, Regenwassersammelbecken, Naturräume mit immergrünen Pflanzen und Bäumen aber auch Vogelbrutstätten und Insektenhotels sind geplant. Auch der Baumbestand wird in die Planung integriert.



Visualisierung 27ha Möglichkeiten, Berlin-Lichtenberg Architekturbüro ChartierDalix | Credit: ZEITGEIST

Camilla Schuler, stellvertretende Lichtenberger Bezirksbürgermeisterin und Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management sowie Jugend und Familie, begrüßt das Ergebnis des Werkstattverfahrens: „Beim neuen Stadtquartier ‚27 ha Möglichkeiten‘ in Berlin-Lichtenberg zeigt sich deutlich, wie eine zukunftsweisende Stadtentwicklung funktionieren kann. Der Siegerentwurf setzt auf eine benutzerfreundliche Freiraumgestaltung und auf eine belastbare Mischung aus Gewerbe, bezahlbarem Wohnen sowie sozialer und grüner Infrastruktur. Diese Kombination ermöglicht kurze Wege und eine vernetzte Lebenswelt, in der Arbeit, Bildung und Nahversorgung nah beieinanderliegen. Wenn Arbeit, soziale Infrastruktur und Wohnen harmonisch aufeinanderfolgen, entsteht ein lebendiges, inklusives Viertel mit viel Raum für Begegnung und Teilhabe. Dieses Vorhaben dient als Vorbild für weitere Projekte in unserem Bezirk.“

Maximilian Sepp, Leiter Projektentwicklung bei ZEITGEIST: „Dieses von einem breiten Konsens getragene Wettbewerbsergebnis zeugt von einer konstruktiven Zusammenarbeit

zwischen allen Beteiligten. Wir als Vorhabenträger, die Verwaltungsmitarbeiter von Bezirksstadträtin Camilla Schuler, die Mitarbeiter der Senatsverwaltungen für Bauen und Wirtschaft und auch viele Bürger und Nachbarn haben sich intensiv beteiligt. In zahlreichen Bürgerinformationsveranstaltungen wurden mehr als 100 Vorschläge eingebracht, die zum großen Teil in die Planung eingeflossen sind“.

Nach der Entscheidung im Wettbewerbsverfahren wird der Entwurf in planungsrechtliche Vorgaben übersetzt und wird im Ergebnis nach bestenfalls zwei Jahren zur Festsetzung des Bebauungsplans führen. (eg)