Dokumentation

REINICKENDORFER STADTENTWICKLUNGSPREIS 2026

Vom Bestandsbau zum Zukunftsort



Bezirksamt Reinickendorf

BERLIN



© Santiago Rodriguez

Bestand ist Zukunft

Zum zweiten Mal vergibt der Bezirk Reinickendorf als Zeichen für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung den Stadtentwicklungspreis. Im Jahr 2026 steht der Preis unter dem Motto „Vom Bestandsbau zum Zukunftsort“. Darin steckt, was eine zeitgemäße Stadtentwicklung ausmacht: der respektvolle Umgang mit dem Vorhandenen, verbunden mit dem Mut und der Kreativität, daraus Neues entstehen zu lassen.

Die Wiederverwendung von Gebäuden und Bauteilen hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt und ist längst mehr als ein Nischenthema. Immer mehr Akteurinnen und Akteure erkennen das Potenzial, das im Bestand liegt – ökologisch, wirtschaftlich und städtebaulich. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) vertreibt inzwischen auf ihrer Internetseite Bauteile aus ihren eigenen Liegenschaften, die gegen ein Preisangebot ersteigert werden können. Jedes erhaltene Gebäude, jede weitergenutzte Fassade spart Ressourcen, Energie und Emissionen und trägt dazu bei, dass Klimaziele erreicht werden können. Zugleich entstehen Orte, die Identität bewahren und weiterentwickeln.

Die Weiternutzung und Transformation von Kaufhäusern, Bürokomplexen, Industriebauten oder auch Kirchen bietet die Chance, Bestehendes zu revitalisieren, Potenziale zu erhalten und wertvolle Flächen unversiegelt belassen zu können. Auch wirtschaftlich bietet die Weiterentwicklung des Bestands Chancen: Vorhandene Infrastrukturen können genutzt, Planungsprozesse effizient gestaltet und Projekte zügiger umgesetzt werden. Vor allem aber entstehen Lösungen, die Bestand und Zukunft klug miteinander verbinden.

Rund um das Bauen im Bestand haben sich über viele Jahre bestimmte Annahmen verfestigt. Dazu gehört auch die Vorstellung, dass Neubau grundsätzlich der einfachere Weg sei oder dass Arbeiten im Bestand zwangsläufig mit höheren Risiken und Unsicherheiten verbunden sind.

Gerade der Stadtentwicklungspreis möchte dazu anregen, diese Perspektiven zu erweitern. Denn wer im Bestand plant und baut, begegnet besonderen Anforderungen – und eröffnet zugleich besondere Möglichkeiten. Es braucht eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen, eine präzise Planung und Flexibilität im Prozess. Genau daraus entstehen jedoch häufig Lösungen, die in ihrer Qualität und Nachhaltigkeit überzeugen.

Die ausgezeichneten Projekte zeigen, dass gute Planung der entscheidende Schlüssel ist – unabhängig davon, ob neu gebaut oder weitergebaut wird. Sie machen sichtbar, welches Potenzial im Bestand steckt und wie daraus zukunftsfähige Stadtentwicklung entsteht.

Der Stadtentwicklungspreis 2026 würdigt die Menschen, die diesen Weg beschreiten und mit ihren Projekten beispielhaft vorangehen. Ihre Arbeiten sind Inspiration und Ansporn zugleich.

Korinna Stephan
Stadträtin für Stadtentwicklung

Inhalt

Stadtentwicklungspreis 2026 4

Leuchtturmprojekte aus Berlin 6

Die Preisvergabe 12

Preistragende Projekte 16

Die eingereichten Projekte 32

Ausblick 36

Impressum 38

Stadtentwicklungspreis 2026



Stadtgeschichte leben

Der Bezirk Reinickendorf blickt auf eine vielfältige Geschichte zurück. Von Landwirtschaft geprägte Dörfer bis zu einem der größten Industriestandorte in Berlin im letzten Jahrhundert, über Tourismus und Dienstleistung heute, findet man in Reinickendorf entsprechende bauliche Spuren. Diese neu zu inszenieren, ist eine Zukunftsaufgabe, die zur Identität und Qualität des Bezirks beiträgt. Gute Projekte wurden bereits umgesetzt, weiteres wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf zu erwachen. Abriss ist in den meisten Fällen keine Option. Der diesjährige Stadtentwicklungspreis soll Mut zur Weiterentwicklung von Vorhandenem machen.

Die Geschichte von Reinickendorf lässt sich anhand von Gebäuden, Gebäudeanlagen und öffentlich gestalteten Freiflächen erzählen. Dadurch trägt der Stadtkörper zur Unverwechselbarkeit und Identität des Bezirks bei.

Die ältesten Gebäude Reinickendorfs gehen auf das 14. Jahrhundert zurück. Bereits 1361 wurde die Mühle an der Mündung des Tegeler Fließes urkundlich erwähnt. Bis 1810 war sie eine der größten der elf Wassermühlen des Niederbarnim. Mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) von 1984 bis 1987 wurde der einst industriell genutzte Tegeler Hafen auch mit der Mühle unter dem Motto „Wohnen, Freizeit, Kultur“ weiterentwickelt und neu ausgerichtet. Heute befindet sich an ihrer Stelle der Medical Park Berlin, während der Name „Humboldtmühle“ dem Ort sein unverwechselbares Image verleiht.

Jeder kennt im Bezirk Reinickendorf das Tegeler Gelände der Borsigwerke. Seit 1898 wurden hier Maschinen- und Dampflokomotiven produziert. Borsig steht für eine industrielle Erfolgsgeschichte Berlins. Mit dem Borsigturm als Wahrzeichen erhielt Berlin 1922 sein erstes 65 Meter hohes Hochhaus. Nach dem Ende der Industrie mussten neue Perspektiven für das Areal entwickelt werden. 1994 gewann Claude Vasconi den städtebaulichen Masterplan und legte damit den Grundstein für die Neuausrichtung. Seit 1999 stehen die „Hallen am Borsigturm“ als Einkaufszentrum der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Turm und seine Neubauten sind heute Teil eines bedeutenden Wirtschaftsstandorts. 2024 legte das Bezirksamt einen Gewerberahmenplan vor, der die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude regelt.

Ein Ort für Aktivisten der Zwischennutzung ist die Kopenhagener Straße 60 bis 72, die sogenannten Wilhelm Hallen. Hier befinden sich die ab 1902 von Hermann Streubel errichteten Werkhallen der Eisengießerei Winkelhof. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden behutsam saniert und technisch ertüchtigt, um eine zeitgemäße Nutzung bei Erhalt ihres Industriecharakters zu ermöglichen. Heute stehen rund 20.000 Quadratmeter für Kunst, Design, Kultur und Produktion zur Verfügung und schaffen eine kreative Atmosphäre.

Planungs- und ordnungsrechtliche Belange müssen geklärt werden, denn die Sicherheit der Menschen hat oberste Priorität. Das Bauberatungszentrum im Stadtentwicklungsamt ist dabei ein kompetenter Partner, um Lösungen aufzuzeigen und Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude und Erweiterungsflächen zu entwickeln. Denn an oberster Stelle steht der Wunsch, Bestehendes zu ertüchtigen und die Lebendigkeit des Zusammenlebens von Geschichte und Zukunft im Bezirk zu stärken. So stellen wir uns Stadtentwicklung vor.

Leuchtturmprojekte aus Berlin

Beispielgebend für Reinickendorf



Wegweisende Projekte geben dauerhafte Orientierung und schaffen Hoffnung

Traditionell werden mit dem Stadtentwicklungspreis auch sogenannte Leuchtturmprojekte veröffentlicht, die das gewählte Thema des Preises besonders unterstützen. Durch ihre überregionale Bedeutung sollen sie beispielgebend für bezirkliche Projekte sein. Diesmal stammen alle Projekte aus Berlin, was die Stadt als internationale Metropole für Architektur darstellt.

Während in der Schifffahrt Leuchttürme unverrückbare Fixpunkte sind und durch ihre eindeutige Orientierung lebensrettend sein können, stehen sie in der Architektur für herausragende Gebäude, die in die Zukunft weisen. Ihre Strahlkraft misst sich an außergewöhnlichen Lösungen zu Städtebau, Architektur, Funktionalität, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit oder Innovation.

Vier Berliner Projekte sollen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungspreis vorgestellt werden, die das Motto „Vom Bestandsbau zum Zukunftsort“ in besonderer Weise widerspiegeln.

Das Projekt Up! Berlin wird als Beispiel zitiert, weil es gelungen ist, aus der funktionalen Architektur eines ehemaligen Einkaufszentrums durch gezielte Eingriffe ein völlig neues Raumerlebnis zu schaffen. Bemerkenswert ist, dass das Stahlbetonskelett des vorhandenen Gebäudes so weiterentwickelt werden konnte, dass ein innovatives Bürogebäude entstand. Die Zufriedenheit der Nutzenden spricht für diesen architektonischen Ansatz.

Das Projekt Wilmina Berlin wurde als Leuchtturm ausgewählt, weil es gelungen ist, eine über Jahre verlassene Liegenschaft mit architektonischem Charme neu zu gestalten. Das ehemalige Strafgericht mit Gefängnis, eine um 1896 übliche Kombination, wurde zu einem Ort der Kontemplation und Erholung. Die Umnutzung inspiriert, weil das Gebäudeensemble behutsam einer neuen Nutzung zugeführt wurde.

Der ehemalige Kornversuchsspeicher dient als Leuchtturmprojekt, da das Gebäude eines der wenigen Projekte im neuen Quartier am Berliner Hauptbahnhof ist, das erhalten und umgenutzt werden konnte. Es erzählt die Geschichte des einstigen Bahngeländes, das besonders während der Teilung Berlins für die Versorgung West-Berlins von Bedeutung war. Der Kornspeicher besitzt zudem eine eigene Baugeschichte: Zwischen 1897 und 1898 errichtet, wurde er bereits 1915 mit einer damals zukunftsweisenden Stahlbetonkonstruktion erweitert. Dabei ersetzte ein Stahlbetonskelett die Holzkonstruktion des Altbaus. Mit der neuen Dacherweiterung, die an die ursprüngliche Laterne des Speichers erinnert, entstand ein modernes Bürogebäude.

Das Projekt New Work in der Wäschefabrik wurde ausgewählt, weil hier die Umnutzung des Bestands mit einem zeitgemäßen Erweiterungsbau gelungen ist. Das Ensemble überzeugt räumlich ebenso wie in der Fernwirkung durch Größe, Proportion und Materialität und stärkt die Urbanität der Stadt.

Wir freuen uns sehr, dass im Zusammenspiel der verschiedenen Akteure und trotz konkurrierender Verfahren diese herausragenden Projekte entstanden sind. Die Stadt braucht mutige Bauherren, Investoren und innovative Planungsbüros, um andere zu ermutigen, Bestandsgebäude weiter zu nutzen.

Wir danken dafür, dass wir die Projekte in dieser Broschüre veröffentlichen durften.

Büro in ehemaligem Konversuchsspeicher



© Tjark Spille

Ursprünglich für die Erforschung der Getreidelagerung errichtet, entstanden in dem Bau nach einer umfassenden Sanierung moderne Büroflächen und öffentliche Bereiche. Über eine Sequenz raumbildender Interventionen wurde das Gebäude zeitgemäß saniert, wobei die Dachaufstockung die ursprüngliche Firsthöhe wieder aufnimmt und sich ablesbar mit dem bestehenden Mauerwerk verzahnt.

Nutzung: Büro und Gastronomie
Fertigstellung: 2023
Baujahr im Bestand: 1898
Bauherr: Taurecon / Adler Group
Planung: AFF Architekten, Berlin

Die Transformation des 1897 errichteten Kornversuchsspeichers am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal macht einen der frühen Zeugen des Betonbaus in Deutschland mit seinen seltenen Trichterspeicherdecken als zeitgemäßen Arbeitsort erfahrbar.

UP! Berlin

UP! Berlin verwandelt ein ehemaliges ostdeutsches Kaufhaus in einen modernen Arbeitsort und haucht ihm so neue Bestimmung und neues Leben ein, ohne seine Geschichte auszulöschen.



© HG Esch

Den kompakten Baukörper von 80 mal 80 Metern öffneten wir mit vier dreieckigen Einschnitten, die Tageslicht tief ins Gebäude führen. Eine gläserne Fassade ergänzt den Bestand. Vergangenheit und Gegenwart bestehen nebeneinander: Ehemalige Aufzugsschächte wurden zu Besprechungsräumen, Betonwände mit Graffiti bleiben sichtbar – Identität durch Transformation, Bewahrung durch Innovation.

Nutzung: Büro und Einzelhandel
Fertigstellung: 2021
Baujahr im Bestand: 1979
Bauherr: Signa Holding
Planung: Jasper Architects, Gewers Pudewill

Wilmina

Die Transformation war radikal: Die Raumkonfiguration und ihre Bedeutung mussten umgekehrt werden, um ein Hotel mit einladenden, lichtdurchfluteten Räumen zu schaffen und dennoch die Spuren der Vergangenheit lesbar zu halten. Ein kontemplativer Ort, der von üppigen Gärten und ineinanderfließenden Höfen gerahmt ist.



© wilmina_pp

Nutzung: Hotel, Gastronomie, Kultur
Fertigstellung: 2022
Baujahr im Bestand: 1896
Bauherr: Wilmina GmbH
Planung: Grüntuch Ernst Architekten

Wilmina – ein besonderer Ort in der Kantstraße 79 in Berlin-Charlottenburg. Dort wurde ein denkmalgeschütztes Ensemble aus ehemaligem Gerichtsgebäude und Frauengefängnis von Grüntuch Ernst Architekten transformiert, erweitert und neu programmiert.

Wäschefabrik (New Work)

Eine ehemalige Wäschefabrik aus den 1910er Jahren wurde zu einem zeitgemäßen Bürogebäude umfunktioniert. Das Gebäude befindet sich versteckt und nicht einsehbar neben den S-Bahn-Gleisen und ist nur durch einen schmalen Hof erschließbar.

BFA erweckten den Fabrikcharakter des Hauses wieder zum Leben, orientierten sich an der historischen Struktur und fügten zusätzliche identitätsstiftende Schichten hinzu. Drei Neubauteile schließen Kriegslücken. Inspiriert von der ehemaligen Nutzung wurden die Neubauten mit dem Bestand „vernäht". Der zuvor brachliegende Hof wird begrünt und als Aufenthaltsort aufgewertet.

Nutzung: Büroflächen
Fertigstellung: 2023
Baujahr im Bestand: 1910er Jahre
Bauherr: Westbrook Partners
Planung: Bollinger + Fehlig Architekten (BFA)



© Ebener

Die Preisvergabe



Die Jury



© Santiago Rodriguez

Frau Stephan
Korinna Stephan, Ökonomin und seit 2021 Bezirksstadträtin in Reinickendorf, engagiert sich für lebendige Quartiere. Ihr Fokus liegt auf nachhaltiger Stadtplanung mit kurzen Wegen und hoher Aufenthaltsqualität. Ein besonderer Schwerpunkt ist der Erhalt des Bestands: Gebäude werden als Ressource verstanden, graue Energie bewahrt und Denkmalschutz mit Klimaschutz und Baukultur verbunden.



© Norbert John

Frau Walter
Susanne Walter leitet das Stadtentwicklungsamt im Bezirksamt Reinickendorf. Seit 1992 arbeitet sie in verschiedenen Bereichen der Berliner Verwaltung und seit über 20 Jahren im Leitungsbereich. Ihre Arbeitsschwerpunkte beziehen sich auf baukulturelle Fragen und die integrierte Stadtentwicklung. Sie studierte Architektur an der TU Braunschweig und Journalismus an der Freien Journalistenschule in Berlin. Beim Bundesamt für Bauen und Raumordnung absolvierte sie ein technisches Referendariat.



© Bettina Keller Fotografie

Frau Keilhacker
Theresa Keilhacker ist freischaffende Architektin. 2014 wurde sie in die Kommission für nachhaltiges Bauen (KNBau) am Umweltbundesamt berufen. Ein Ziel der KNBau ist, die wissenschaftliche Diskussion zum nachhaltigen Bauen in die Praxis zu bringen. Von 2013 bis 2017 vertrat sie als Vizepräsidentin und von 2021 bis 2025 als Präsidentin die Architektenkammer Berlin mit dem Fokus, die sozial-ökologische Bauwende voranzutreiben.



© Thomas Hedrich

Frau Froschauer
Prof. Dr.-Ing. Eva Maria Froschauer lehrt an der Berliner Hochschule für Technik Baugeschichte und Architekturtheorie. Zuvor war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Bauhaus-Universität Weimar und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus. Sie ist Research Fellow am IKKM-Weimar und Gründerin sowie langjährig im Vorstand des Netzwerk Architekturwissenschaft e. V.. Ihre Forschung und Ihre Publikationen beschäftigen sich u. a. mit (historischen) Medien der Architektur, der Entwurfsforschung sowie dem Thema Weiterbauen.



© Foto S. Willen

Frau Klawun
Dr. Ruth Klawun leitet seit 2018 die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin und lehrte von 2004-2018 an der TU Berlin das Fachgebiet Historische Bauforschung. Zwanzig Jahre arbeitete sie im Dezernat Praktische Denkmalpflege im Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, zuletzt als Referatsleiterin Baudenkmalpflege. Sie studierte Bau- und Kunstgeschichte.

Sachverständige

Klaus-Peter Hauser
Bau- und Wohnungsaufsicht Reinickendorf

Henrique Martins Antunes
Bau- und Energieberatung, Energetische Konzepte

Svenja Molski
Gruppenleitung Unterer Denkmalschutz

Hans Christian Bock
Fachbereichsleitung Bau- und Wohnungsaufsicht


Innenraum
EG-Grundriss




GESELLSCHAFT-STRAßE 35
RUPPINER CHAUSSEE 143
ALT-HEILIGENSEE 58
GRUßDORF-STRAßE 3
WAIDMANNSLUS-TER DAMM 155
AM WALDPARK 14
SPIEßERGASSE 16
WILHELMSRUHER DAMM 142
ZABEL-KRÜGER-DAMM 155A
BREITENBACH-STRAßE 1
MINNE



Die Jurysitzung

In der Jurysitzung am 1. Juli 2026 wurden von insgesamt 12 eingereichten Bauvorhaben vier Projekte mit dem Stadtentwicklungspreis ausgezeichnet. Weiterhin gab es drei qualifizierte Projekte, die eine Anerkennung erhielten. Die Auswahl der preistragenden Projekte und der Anerkennungen erfolgte in intensiven Diskussionen, bei denen viele Aspekte des Themas „Umnutzung und Weiterbauen“ zum Tragen kamen. Am Ende konnte eine konsensorientierte Lösung gefunden werden.

Die fünfköpfige Jury setzte sich aus drei Vertreterinnen der Verwaltung, unter ihnen die Stadträtin für Stadtentwicklung, Korinna Stephan, und die Abteilungsleiterin der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesdenkmalamtes, Dr. Ruth Klawun, zusammen. Weiterhin waren drei externe Fachfrauen mit unterschiedlichen planerischen Hintergründen Teil der Jury.

Die Prüfungskriterien waren umfangreich: der Umgang mit dem Bestand, der Respekt gegenüber dem Bestand und die Lesbarkeit des Vorhandenen, die architektonische Qualität in ihrer konzeptionellen Klarheit, die räumliche Qualität sowie Materialität und Detailausbildung. Ein Kriterium bildeten auch Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sowie die funktionale Transformation hinsichtlich der neuen Nutzung. In der Jurysitzung wurden diese Kriterien gemeinsam besprochen und als angemessen eingeordnet.

Von Anfang an war jedoch klar, dass nicht ein Projekt alle Anforderungen erfüllen kann. Es war Aufgabe der Jury, besondere Schwerpunkte und prägnante Aspekte der Projekte herauszuarbeiten. Zusätzlich ließ die Aufgabenstellung sämtliche Bautypen und Gebäudearten zu, was die Vergleichbarkeit der Projekte erschwerte.

Sehr unterschiedlich waren dann auch die Einreichungen. Sie reichten vom Einfamilienhaus über Kitas und Industrierepräsentanzen bis zu Versammlungsstätten.

Im Mittelpunkt der Diskussion stand die Frage, was die Projekte – entsprechend dem Stadtentwicklungspreis – für die Stadt leisten und worin ihr Mehrwert für die Gesellschaft liegt.

Frau Keilhacker als Moderatorin lenkte geschickt durch den „Dschungel“ der Projekte und clusterte diese sinnvoll, um sie anhand der Kriterien besser einordnen zu können.

Nach der ausführlichen Vorstellung aller eingereichten Projekte konnten Fragen durch die Jury gestellt werden; in der Diskussion entstand ein Gesamtbild des jeweiligen Projekts. Dann folgte die erste Abstimmungsrunde. Eine einfache Mehrheit der Jurymitglieder reichte aus, damit ein Projekt in die nächste Runde gelangen konnte.

Bemerkenswert an der Jurysitzung war auch die hohe Kompetenz der Sachverständigen aus dem Bezirksamt. Sie kannten die Projekte meist aus ihrer täglichen Arbeit und konnten sachdienliche Hinweise geben sowie teilweise die Planungsgeschichte erläutern. Das war für die meist ortsfremden Jurymitglieder interessant und hilfreich bei der städtebaulichen und inhaltlichen Einordnung der Projekte.

Die letzten Diskussionsrunden entwickelten sich dann doch anspruchsvoll. Immer wieder wurden andere Rangfolgen zusammengestellt und Abwägungen anhand der Bewertungskriterien getroffen. Diskutiert wurde auch über die Anzahl der Preistragenden und Anerkennungen. Am Ende entschied man sich für vier Preise und drei Anerkennungen, die unterschiedliche Gebäudetypologien umfassen, denkmalgeschützte wie auch andere erhaltenswerte Projekte berücksichtigen und die Möglichkeiten verschiedener Bauherren aufzeigen. Insgesamt zeigt das Ergebnis erneut, dass der Bezirk Reinickendorf Bemerkenswertes an Baukultur aufweisen kann.

Preistragende Projekte

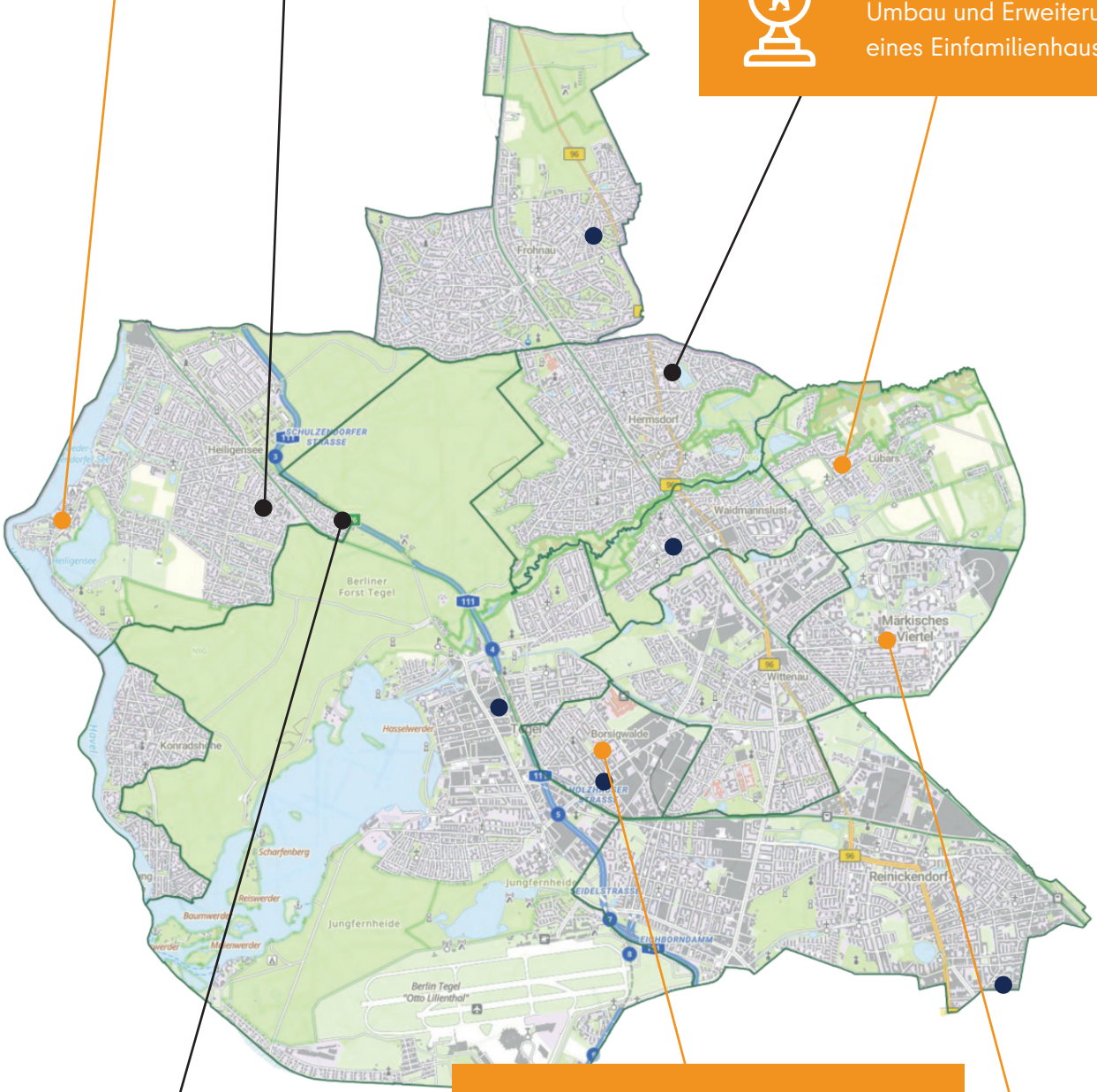


Preisträger
Generationencampus

Anerkennung
Umbau und Sanierung einer denkmal-geschützten Villa

Anerkennung
Postwerk

Preisträger
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses



Preisträger + Publikumspreis
Firmenzentrale der KORSCH AG

Anerkennung
Kita Igelkinder

Preisträger
Gewerbe wird Wohnen



Preis

WILHELMSRUHER DAMM 142

Gewerbe wird Wohnen

Das ausgezeichnete Projekt „WHG 980“ nahe dem „Märkischen Zentrum“ am Wilhelmsruher Damm gelegen, ist ein leitbildgebender Umbau eines ehemaligen Gewerbekomplexes aus den 1970er Jahren zu einem Seniorenwohnhaus mit dem der Gebäudecharakter gewahrt bleibt. Damit zeigt dieses Projekt bereits vor dem jüngst lancierten Bundes-Förderprogramm für die Umwidmung von „Gewerbe zu Wohnen“ beispielhaft auf, wo die Herausforderungen und auch die Chancen für solche Konversionsprojekte liegen.

Neue Nutzung: Wohnen (und Gewerbe) **| Fertigstellung:** 2023 **|**
Baujahr im Bestand: 1970 **| Bauherrschaft:** Gesobau AG
Planungsteam: Anne-Lampen-Architekten, SPP Planungsgesellschaft mbH

Den öffentlichen und kommerziell genutzten Gebäuden an der südlichen Begrenzung des Großwohngebietes Märkisches Viertel kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie bilden eine identitätsstiftende „Mitte“, zu der die denkmalgeschützte, katholische Kirche St. Martin (Werner Düttmann, 1960–73) und die Evangelische Apostel-Petrus-Kirchengemeinde (1964) zählen. Ein Schul- und Kindergartenkomplex, das gemischt genutzte Fonante-Haus (1976) sowie Stadtbad und Einkaufszentrum umschließen das Geviert, inmitten dessen das ehemalige Verwaltungsgebäude der GESOBAU AG liegt.

Der Architekt des ikonischen Baus aus den Jahren 1970/71, Waldemar Poreike, realisierte beispielsweise auch die Wohnungsbauanlage „Schöneberger Terrassen“ (1973–76), heute ein Denkmalbereich, der durch die strukturierte Morphologie der Gebäudegruppen auffällt. Auf ähnliche Weise wurde bereits das gemischt genutzte Gebäude in Reinickendorf konzipiert: Es war ursprünglich durch den Kontrast von massiven Brüstungen und umlaufenden roten Fensterbändern geprägt. In der Grundstückstiefe ist der Bau von sechs Obergeschossen auf drei abgetreppt. Von Anfang an gliedern Loggien und Einschnitte die Baumasse, die zusätzlich zur Bürostruktur acht Wohnungen (Maisonetten) und vier Gewerbeeinheiten aufnahm. Die Wirkung dieses modulierten Baukörpers besteht nach dem jüngsten Umbau weiter, auch wenn bereits vor zwanzig Jahren die markanten roten Fenster ausgetauscht werden mussten.

Mit dem Umzug der GESOBAU-Zentrale nach Pankow im Jahr 2019 wurde der Umbau zum Seniorenwohnquartier in Angriff genommen; die vergleichende Betrachtung von Adaption und Abriss sprach eindeutig für den Bestandsumbau. Trotz der Herausforderung der Umwandlung in Wohnraum blieben die Geschosshöhen weitgehend erhalten. Die Gebäudetiefe wurde in den 72 Wohnungen, die von 35 bis 138 Quadratmetern (ein bis fünf Zimmer) variieren, durch klug geschichtete Zonen bewältigt. Die dunklen innenliegenden Flächen entlang der Erschließungsflure wurden zu Abstell- und Kellerersatzräumen umgestaltet. Zudem ist die Fassadenebene teilweise nach innen verlegt, wodurch Balkone, Loggien und Terrassen entstanden sind.

Mit dieser Umnutzung zeigen Bauherrschaft und Planungsteam, wie die komplexe Aufgabe von „Gewerbe zu Wohnen“ gelingen kann, wie ein Bau seine Identität behält und zugleich neu und frisch im Stadtraum wirkt. Außerdem folgt das grundlegend gebäudetechnisch und energetisch erneuerte Haus dem Energiestandard KfW 100. Die ursprünglich roten Fensterbänder scheinen als Farbreferenz in den neuen Sonnenschutzelementen wieder auf. Heute betreten die unterschiedlichen Nutzer:innengruppen ihr Haus durch tiefrot akzentuierte Eingangsbereiche, die neue Vordachzonen schaffen. Zudem wurde ein Service-Point für Mieter:innen des Märkischen Viertels eingerichtet, der über eine elegante Lobby am Wilhelmsruher Damm zugänglich ist.









PUBLIKUMSPREIS

Preis + Publikumspreis

BREITENBACH-STRASSE 1

Umbau der Firmenzentrale der KORSCH AG

In der Breitenbachstraße 1 an der Ecke zur Holzhauser Straße überrascht ein gut gestaltetes Bürogebäude in dieser sonst so schroffen Gegend mit einer besonderen Architektur. Es handelt sich um die Firmenzentrale der Korsch AG. Das Besondere an diesem Gebäude ist, dass hier unmittelbar Neues mit Altem verbunden wurde und ein stimmiges Gesamtensemble entstanden ist. Aber nicht nur die Architektur macht den Reiz des Besonderen aus. Ökologische und nachhaltige Themen konnten ebenfalls bedient werden. Aber es gab noch weitere Argumente, das Projekt als eins von vier mit dem Stadtentwicklungspreis auszuzeichnen.

Nutzung: Gewerbe/Verwaltung | **Fertigstellung:** 2021 |
Baujahr im Bestand: 1990er Jahre | **Bauherrschaft:** KORSCH AG |
Planungsteam: bfstudio Partnerschaft von Architekten mbB,
Benita Braun-Feldweg, Matthias Muffert

Die Entscheidung der Korsch AG in der Breitenbachstraße/Ecke Holzhauserstraße, das Bestandsgebäude aus den Neunzigerjahren durch Um-, Auf- und Weiterbauen zu qualifizieren, beeindruckte die Jury des Stadtentwicklungspreises. Gewürdigt wurde, dass ein Unternehmen mit langer Tradition, seit den Neunzigerjahren an diesem Standort ansässig, sich entscheidet, hier eine außergewöhnlich moderne Firmenrepräsentanz zu entwickeln. Dies bewertet die Jury als Impuls für den gesamten Stadtraum, der sich durch eine Aneinanderreihung funktionaler Gebäude definiert und wenig Anhaltspunkte für Identität und Urbanität liefert. Beschreibt man das heterogene Umfeld, reihen sich Industrieanlagen, Wohngebäude und Kleingärten aneinander.

Die Korsch AG als weltweit führender Hersteller von Tablettiermaschinen für die pharmazeutische und nicht-pharmazeutische Industrie verfügt mit der Neugestaltung über einen repräsentativen Eingang, Erholungsbereiche für Mitarbeitende und einen angemessenen Auftakt zum geplanten Korsch Campus.

Den Zielen des Stadtentwicklungspreises folgend, bauliche und gesellschaftliche Impulse für die Stadt von morgen zu setzen, entspricht die Korsch AG mit einem entsprechenden Angebot. Als „Hidden Champion“, wie sie sich selbst bezeichnet, plant sie Nutzungen über den Industriebetrieb hinaus. Die Korsch AG beabsichtigt, die gegenwärtige Montagehalle als „KORSCH future“ für Ausbildung, Co-Working und Veranstaltungen umzunutzen. Perspektivisch ist ein urbaner Korsch Campus im Sinne der „produktiven Stadt“ vorgesehen, der Arbeiten, Produktion und Forschung miteinander verbindet. Dies würdigt die Jury als Referenz für andere vergleichbare Standorte.

Der Kern des architektonischen Konzeptes des Eingangsgebäudes besteht darin, dass der vorhandene Altbau aus Backstein mit einer Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium umhüllt wurde und damit eine Einheit mit dem Neubau bildet. Hierbei konnte die vorhandene Mauerwerksfassade weitgehend erhalten bleiben.

Die Jury diskutierte, ob ein derart verglastes Gebäude hinsichtlich der Klimaanpassung noch zeitgemäß sei. Jedoch besteht die Fassade aus einer Dreifachverglasung mit einer wärmegedämmten Pfosten-Riegel-Konstruktion. Außenliegender Sonnenschutz trägt dazu bei, dass die Wärme weitgehend außen gehalten wird.

Die Gestaltung des Außenraums ist von nachhaltigen Elementen geprägt, was die Jury positiv bewertete. Dazu gehört eine moderne Regenwassernutzung, die durch Versickerungsmulden ergänzt wird.

Insgesamt stellt das Projekt eine bemerkenswerte Referenz für die vielen Industrie- und Gewerbegebiete des Bezirks dar und macht deutlich: Es lohnt sich, durch Erhalt und Umnutzung auch an diesen Orten in Qualität zu investieren.







Preis

ALT-HEILIGENSEE 58

Neubau und Sanierung zum Generationen-Campus

Die Jury würdigt die besondere Auseinandersetzung zwischen der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz und den Neubauten, die der Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren und einer Kindertagesstätte dienen. Die Jury schätzt den Umstand, dass die Neubauten sich im Umfeld der Denkmale gut einfügen und aufgrund ihrer räumlichen Lage und Kubatur die städtebauliche Situation des Angers nicht beeinträchtigen, sondern behutsam ergänzen. Es gelang den Planenden, die denkmalgeschützten Bestandsbauten für die neuen Nutzung sensibel zu restaurieren bzw. umzubauen.

Nutzung: soziale Infrastruktur | **Fertigstellung:** 2025 | **Baujahr im Bestand:** 1897 | **Bauherrschaft:** Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk gemeinnützige AG | **Planungsteam:** Abeln Architekten+Ingenieure

Das Projekt umfasst die Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren und einer Kindertagesstätte durch die Umwandlung des ehemaligen Küsterhauses und des dazugehörigen Stallgebäudes sowie deren Ergänzung durch zwei Neubauten. Die denkmalgeschützten Bauten gehören zum ehemaligen Küster- und Schulgehöft. Die als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragene Baugruppe wurde 1896 von Kreisbauinspektor Schönrock errichtet. Eine Erweiterung der Schule erfolgte in den Zehnerjahren des letzten Jahrhunderts durch Ernst Busse. Der Neubau des Küster- und Schulgehöfts war infolge des raschen Bevölkerungszuwachses Heiligensees im späten 19. Jahrhundert notwendig geworden. Die Anlage gehört neben der Kirche, dem Krug, dem Gemeindehaus sowie dem Pfarrhaus zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen eines Dorfangers.

Heute prägen Senioreneinrichtungen und Kindertagesstätten das Bild unseres Zusammenlebens. Die Jury begrüßt daher besonders, dass es gelang, diese beiden Einrichtungen im baulichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Küstergehöft auf dem Anger zu errichten. Dem Planungsbüro gelang es, im ehemaligen Küsterhaus Gruppenräume für eine Kindertagesgruppe und im Obergeschoss einen Gemeinschaftsraum zu schaffen, ohne die vorhandene Denkmalsubstanz zu beeinträchtigen. Reparaturen und bauliche Ergänzungen zur Dachdämmung wurden sensibel vorgenommen.

Auch die Umnutzung des Stallgebäudes als zentrale Küche und für die Aufnahme der Wärmepumpe unter dem Dach wurde sehr substanzschonend durchgeführt. Nachträgliche bauliche Erweiterungen wurden entfernt. Durch die Baumaßnahme ist das historische Erscheinungsbild des ehemaligen Stallgebäudes wieder deutlich besser erlebbar geworden. Als Verbindungsbau und zweiter baulicher Rettungsweg für den dahinter errichteten Neubau entstand ein weitgehend verglastes Bauwerk in Pfosten-Riegel-Konstruktion. Es bildet einen bewussten optischen Kontrast zur historischen Substanz.

Der dahinter angeordnete Neubau wurde zweigeschossig mit traditionellem Satteldach und einer Dachdeckung aus rotbraunen Ziegeln ausgebildet, wodurch er sich zurückhaltend in das Denkmalensemble einfügt. Er dient sowohl der Tagespflege für Senioren als auch der Kindertagesstätte. Seine Gestaltung spielt mit der unterschiedlichen Anordnung der Fenster und wird im Dach durch integrierte Photovoltaikanlagen geprägt. Eine schräg ausgebildete Gaube auf der Rückseite setzt einen auffälligen Gestaltungspunkt. Durch die helle Putzfassade nimmt sich der Neubau gegenüber den Bestandsbauten optisch zurück. Die Jury stellt bei aller Wertschätzung allerdings fest, dass die vorhandene Zaunanlage an der Zuwegung zu den Gebäuden einer Überarbeitung bedarf.

Die denkmalverträgliche Umnutzung der Bestandsgebäude sowie die zurückhaltende Ergänzung der Neubauten im historischen Angerensemble wird von der Jury besonders geschätzt. Außerdem weist das Projekt aufgrund seiner energetischen Konzeption mit Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und der Nutzung grauer Energie eine sehr gute Ökobilanz auf.







Preis

ZABEL-KRÜGER-DAMM 155A

Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg[1] gab für 2025 den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Berlin mit 10 % an. In Brandenburg waren es sogar 48,3 %. Würde man also 10 % der Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin so umbauen und ertüchtigen, wie das bei unserer Belobigung am Zabel-Krüger-Damm 155a im Ortsteil Lübars vorbildlich geschehen ist, hätten wir viel „Graue Energie“ gespart und in Wohnraum investiert, der mit gesünderen Materialien lebenswerter ist und deutlich weniger Energie im Betrieb verbraucht als vorher.

Nutzung: Wohnen | **Fertigstellung:** 2024 | **Baujahr im Bestand:** 1974 |
Bauherrschaft: Eva Seibert, Pit Arens |
Planungsteam: Eva Seibert, Pit Arens, Fichert/Müller Architekten

Die Siedlung am Zabel-Krüger-Damm ist geprägt von zum Teil denkmalgeschützten Doppelhäusern aus den Dreißigerjahren, die das Straßenbild in der ersten Reihe prägen. Dahinter befinden sich weitere Häuser, die in den Siebzigerjahren in der damals typischen Holzständerbauweise errichtet wurden. Deren Baustoffe erwiesen sich jedoch als sehr schadstoffreich; häufig wurden Imprägnierungen bzw. Beschichtungen für das Holz verwendet, die heute als gesundheitsschädlich gelten. Das war der Grund für die Eigentümerin, diese Bausubstanz abzutragen und auf dem vorhandenen Betonkeller ein Massivholzhaus zu errichten, das den ökologischen Ansprüchen und energetischen Standards entspricht.

Das Massivholzhaus der Fa. Brunthaler, einer Zimmerei aus Bayern, die ohne Leim oder Kunststoff baut, erfüllte zusammen mit Fichert und Müller Architekten den Wunsch der Bauherrin, mit ökologischen Baustoffen energieeffizient zu bauen. Ergänzt wurde das Konzept durch ein sogenanntes Einofenhaus, das mit Stückholz in einem zentral gelegenen Lehmofen mit großer Speichermasse das ganze Haus beheizt und mit einer Warmwasserwärmepumpe sowie einer PV-Anlage mit Batteriespeicher kombiniert wird. Der „Low-Tech“-Ansatz gilt in Fachkreisen als sparsames Energiekonzept – sowohl beim Verbrauch als auch bei Wartung und Betriebskosten. Nach Auskunft der Eigentümerin hat es sich im vergangenen Winter bewährt.

Der vorhandene Keller wurde im Frostbereich gedämmt und bleibt unbeheizt – architektonisch gibt er den Grundriss vor: Drei unterschiedlich hohe Baukörper mit falzblechgedeckten Pultdächern scheinen sich von außen ineinander zu schieben und ergeben von innen eine drehende Bewegung nach oben. Für die Wärmeverteilung im ganzen Haus durch Strahlungs- und Konvektionswärme ist dieses offene Raumkonzept förderlich. Über eine offene Treppe und die Galerie sind die verschiedenen Ebenen verbunden, die Wohnbereiche dennoch getrennt. Die schräge Ausrichtung mehrerer Innenwände sowie der Treppe bricht den rechten Winkel des Grundrisses auf und schafft großzügige Sichtachsen. Abgetrennte Räume sind Atelier und Schlafzimmer, die etwas kühler sein dürfen. Große Fenster mit Sonnenschutzrollos sorgen für viel Licht im Haus.

Die Außenanlage wurde wegen anders angeordneter Eingänge teilweise neu konzipiert und mit Stauden und Obstbäumen artenreich bepflanzt. Bei Innenausbau und Außenanlage verwendete die Eigentümerin gebrauchte bzw. historische Baumaterialien wieder, z. B. alte Holztüren. Ästhetisch ist die Komposition des Hauses weiterhin dem Charme der Siebzigerjahre verhaftet und fügt sich gut in die Stadtlandschaft ein.



[1] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-i-1-j



Anerkennung

RUPPINER CHAUSSEE 143

Umbau zur Kita Igelkinder

Die Jury würdigte die Arbeit mit einer Anerkennung, da es gelungen ist, Bestandsgebäude aus unterschiedlichen Bauzeiten für eine neue soziale Nutzung als Kita umzubauen. Besonders hervorgehoben wurde die Aufweitung der ehemaligen Kegelbahn, deren ungewöhnliche Raumform viel Kreativität und Einsatz erforderte, um daraus Gruppenräume zu schaffen. Anerkannt wurde zudem die Aktivierung des lange leerstehenden und bereits geschädigten Gebäudes. Kritisch bewertet wurden die gestalterischen Veränderungen zur Ruppiner Chaussee sowie einzelne Detaillösungen.

Nutzung: soziale Infrastruktur | **Fertigstellung:** 2024 |
Baujahr im Bestand: 1876 | **Bauherrschaft:** Martina Heimann |
Planungsteam: STATION Architektur, Anna Held, Luisa Schmidt, Hiltja Harmuth

Das denkmalgeschützte Objekt liegt in einer Tempo-30-Zone, in einem verkehrsberuhigten Bereich am Tegeler Forst. Das Fachwerkhaus wurde 1911 erbaut und mit dem Nebengebäude als Restaurant Sommerlust 1939 ausgebaut und als Kegelbahn genutzt. Nach jahrelangem Leerstand begann 2022 das Vorhaben, das Objekt als Kindergarten nach denkmalschutzrechtlichen Vorgaben auszubauen.

Das Objekt wurde in seiner ursprünglichen Bausubstanz erhalten und um einen Raum angebaut. Das Mansardendach wurde mit Kunststeinschindeln eingedeckt und die Fenster wurden in enger Anlehnung an die Bestandsfenster konstruiert und erneuert und somit optisch erhalten. Zwei der Fenster wurden erhalten und aufgearbeitet. Intakte historische Baumaterialien wurden wiederverwendet.

Die Außenfassade wurde aufgearbeitet und farblich wiederhergestellt. Es wurde eine Holzterrasse an das Gebäude gebaut und ein naturnaher Außenbereich mit Spielelementen und Buddelbereich aus Holzbalken für die Kinder geschaffen. Seit dem 03.01.2024 wird das Objekt als Kindergarten mit einer Betriebserlaubnis für 39 Kinder durch den Träger Kindergartenmanufaktur gUG betrieben.









Anerkennung

GRUSSDORF-STRASSE 3

Neubau und Umbau des Postwerks

Die Jury würdigte die Arbeit mit einer Anerkennung, da es gelungen ist, einen innerstädtischen Ort zu kodieren. Hervorzuheben ist auch ein Neubau im Innenhof, der in seiner Schlichtheit, die heterogene Innenhofsilhouette beruhigt. Während der Postbetrieb in einem Teil des Bestandsgebäudes weitergeführt wird, werden die Flächen, die nicht mehr von der Post benötigt werden, durch Co-Working aktiv belebt. Positiv bewertete die Jury, dass Elemente der alten Post weiterhin erfahrbar sind z. B. die Farbfassungen des Treppenhauses. Die Abstimmung mit den Behörden zum Umgang mit dem Denkmal erfolgte umfassend und beispielhaft. Kritisch merkte die Jury die Innenraumgestaltung der neuen Großraumbüros an. Hier hätte man sich ein zurückhaltendes Design vorstellen können.

Nutzung: Gewerbe | **Fertigstellung:** 2021 |
Baujahr im Bestand: 1898 und 1913 |
Bauherrschaft: GW Grußdorfstraße GmbH & Co. KG | **Planungsteam:** &MICA

Das Postwerk in der Grußdorfstraße steht exemplarisch für eine gelungene Transformation eines ehemals monofunktionalen Postgebäudes in ein lebendiges, gemischt genutztes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität. In unmittelbarer Nähe zur U- und S-Bahn sowie eingebettet in ein urbanes Umfeld verbindet das Projekt historische Identität mit zukunftsorientierter Nutzung.

Die architektonische Konzeption basiert auf dem Zusammenspiel von denkmalgeschütztem Altbau und einem modernen Holzhybrid-Neubau. Während der Bestand behutsam revitalisiert wurde und seine charakteristische Fassadenstruktur bewahrt, setzt der Neubau einen klaren, nachhaltigen Akzent, insbesondere mit der schwarzen Holzfassade. Herzstück des Nutzungskonzepts ist BEYDES – ein innovativer Coworking- und Begegnungsraum, der als „New Working Culture Creator“ flexible Arbeitswelten, Veranstaltungsflächen und kreative Kollaboration vereint. Ergänzt wird dies durch Büro-, Dienstleistungs- und Community-orientierte Nutzungen, die eine hohe Aufenthaltsqualität und soziale Durchmischung fördern.

Die Erschließung folgt einem klaren, nutzerfreundlichen Prinzip: Getrennte Zugänge für unterschiedliche Nutzungseinheiten ermöglichen sowohl Öffentlichkeit als auch Rückzug. Die Freianlagen wurden als verbindendes Element gestaltet – mit Aufenthaltszonen, Begrünung und Kommunikationsflächen, die den Austausch zwischen den Nutzern fördern und gleichzeitig zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein besonderer Fokus lag auf dem sensiblen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Der denkmalgeschützte Altbau wurde nicht nur erhalten, sondern in seiner Identität gestärkt und funktional in die neue Nutzung überführt. Historische Elemente wurden sichtbar belassen und mit zeitgemäßen Anforderungen an Energieeffizienz und Komfort in Einklang gebracht. So entsteht ein spannungsreicher Dialog zwischen Vergangenheit und Zukunft - ein Beispiel dafür, wie Bestand als Ressource verstanden und nachhaltig weiterentwickelt werden kann.









Anerkennung

AM WALDPARK 14

Umbau und Sanierung einer denkmalgeschützten Villa

Die Jury würdigte die Arbeit mit einer Anerkennung, da die Bauherren sehr viel präzise Detailarbeit beauftragten, um ein Baudenkmal in seinem äußeren Erscheinungsbild wiederherzustellen. Viele Elemente des überformten Gebäudes wurden zurückgebaut und ausgetauscht, wie z. B. Kunststofffenster und Dachdeckung. Besonders hervorzuheben ist hierbei, dass der Ortgang ohne Dachüberstand vorbildlich wiederhergestellt werden konnte. Damit konnte ein wichtiges Detail des Architekten Heinrich Straumer sichtbar werden. Das Projekt ist für die Stadtentwicklung ein wichtiges Referenzvorhaben, das zeigt, dass denkmalgerechte Sanierung gelingen kann. Kritisch merkte die Jury die Innenraumgestaltung der Villa an. Hier hätte man sich mehr Bezug zu historischer Gestaltung, Materialität und Farbgebung gewünscht.

Nutzung: Wohnen | **Fertigstellung:** 2021 |
Baujahr im Bestand: 1909–1910 | **Bauherrschaft:** Monika Fiebich |
Planungsteam: Tomm + Putschke Architekten PartGmbB

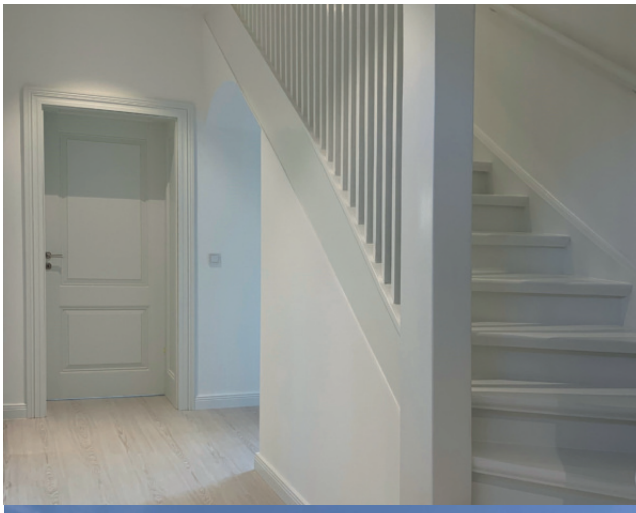
Die Bauaufgabe bestand in dem Umbau und der Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses unter Würdigung des ursprünglichen Charakters und Errichtung von modernem Wohnraum. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wurde der Dachboden zu Wohnzwecken ausgebaut.

Als Vertreter der „gemäßigten Moderne“ hat der Architekt Heinrich Straumer das Landhaus im Jahr 1909-1910 in dem Berliner Villen- und Wohnvorort Hermsdorf errichtet. Die nähere Umgebung ist geprägt durch den nahegelegenen Waldsee, die großzügige Grünanlage mit einer zweigeteilten Anliegerstraße und schlicht bis edle Villen mit gärtnerisch angelegten Grundstücken und aufwändig gestalteten Vorgärten.

Die planerische Herausforderung bestand darin, den ursprünglichen Charakter des Baudenkmals wiederzubeleben und bauliche Veränderungen, die das Gebäude von seiner architektonischen Bestimmung im Laufe der Zeit entfremdet hatten, behutsam zurückzubauen. Der nicht bauzeitliche, wuchtig wirkende Balkonanbau auf der Nordseite und die dicht an der vorderen Gebäudeecke platzierte, störend wirkende Garage wurden abgerissen.

Besondere Bedeutung für die von Heinrich Straumer typische, moderne Architektursprache war die Gestaltung der giebelständigen Fassaden mit dem Verzicht auf einen Dachüberstand an den Ortgängen. Trotz der energetischen Dachsanierung und der Etablierung einer Wohnebene im Dachraum ist es gelungen, die prägende Erscheinung der drei vorhandenen Giebel in seiner ursprünglichen Form wiederherzustellen. Es kamen denkmalgerechte, rote Dachziegel und vertieft eingebaute Dachflächenfenster zum Einsatz.

Die Fassaden wurde putztechnisch instandgesetzt, auf eine Wärmedämmung konnte aufgrund des zweischaligen Ziegelmauerwerks verzichtet werden. Es wurden neue, denkmalgerechte Holzfenster mit der ursprünglichen Aufteilung und glasteilenden Sprossen eingebaut. Zur Wiederbelebung der ursprünglichen Erscheinungsform trugen die bauzeitlich nachempfundenen Holz-Fensterläden bei.







Die Projekte

Alle Einreichungen für den Reinickendorfer Stadtentwicklungspreis 2026

Kita/soziale Infrastruktur



ERNSTSTRASSE 78

Bauherr*in
Kindertagesstätten Nordwest, Eigenbetrieb von Berlin

Planungsteam
Dipl. Ing. FH Architekt Glenn Goldhammer



ALT-HEILIGENSEE 58

Bauherr*in
Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk gemeinnützige AG

Planungsteam
Abeln Architekten+ Ingenieure



RUPPINER CHAUSSEE 143

Bauherr*in
Martina Heimann

Planungsteam
STATION Architektur, Anna Held, Luisa Schmidt, Hiltja Harmuth

Gewerbe (und Wohnen)

BREITENBACHSTRASSE 1

Bauherr*in
KORSCH AG

Planungsteam
bfstudio Partnerschaft von Architekten mbB Benita Braun-Feldweg & Matthias Muffert



GRUSSDORFSTRASSE 3

Bauherr*in
GW Grußdorfstraße GmbH & Co. KG

Planungsteam
&MICA



WILHELMSRUHER DAMM 142

Bauherr*in
Gesobau AG

Planungsteam
Bestandsbau: Waldemar Poreike
Umbau: Anne-Lampen-Architekten und SPP Planungsgesellschaft mbH



Weitere Informationen finden Sie hier:
www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz/stadtentwicklungspreis/

Wohngebäude



SPIESSERGASSE 16

Bauherr*in
Privat

Planungsteam
Marc Hensel (CAMA A)

AM WALDPARK 14

Bauherr*in
Monika Fiebich

Planungsteam
Tomm + Putschke Architekten PartGmbB





GESELLSCHAFT-STRASSE 35

Bauherr*in
Junko Okada und Christian Garrecht

Planungsteam
Christian Garrecht

WAIDMANNSLUSTER DAMM 155

Bauherr*in
Arbenus Immobilien GmbH

Planungsteam
Planungsbüro Sensoy





ZERNDORFER WEG 51

Bauherr*in
Dr. Sophia und Dr. Alexander Baur

Planungsteam
B4 Architektur UG, Kathleen Cerrada, Ingeborg Blang, Alexandra Thom, Lutz Rudolph

ZABEL-KRÜGER-DAMM 155A

Bauherr*in
Eva Seibert und Pit Arens

Planungsteam
Eva Seibert &amp, Pit Arens, Fichert/ Müller Architekten



Finanzierungsmöglichkeiten/ Förderprogramme

Förderprogramme im Bereich der Bestandserhaltung sichern das kulturelle Erbe. Sie machen Investitionen in historischer Bausubstanz attraktiv und wirtschaftlich. Verschiedene Fördergeber bieten ein breit gefächertes Angebot. Sie kommen aus dem staatlichen Bereich von Bund, Ländern und Gemeinden, aber es gibt auch private Fördergeber, wie Stiftungen oder Vereine. Die Lage der Förderprogramme ist unübersichtlich. Ein Überblick fehlt, kaum jemand durchdringt die verschiedenen Antragsformalitäten. Es lohnt sich jedoch bei Bedarf zu recherchieren und sich intensiver mit dem Thema zu beschäftigen. Hier ist eine Auswahl von Anlaufstellen und Förderprogrammen.

Bauberatungszentrum Stadtentwicklungsamt Reinickendorf

Hier kann man sich mit seinen konkreten Vorgaben interdisziplinär beraten lassen. Man bekommt Informationen zu den Genehmigungsverfahren, aber auch umsetzungsorientierte Hinweise. Diese beziehen sich auch auf energetische Ertüchtigungen oder klimaangepasste Maßnahmen.

https://www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz/bauberatungszentrum/

Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Sie ist die größte private Institution für Denkmalpflege in der Bundesrepublik. Seit 1985 setzt sie sich für den Erhalt bedrohter Denkmale ein. Finanziert über Spenden fördert die Stiftung jährlich rund 600 Projekte. Sie kuratiert den jährlichen „Tag des offenen Denkmals“ im September und lenkt damit den Blick auf historische Gebäude.

https://www.denkmalschutz.de/denkmale-erhalten.html#foerderung-erhalten

Landesdenkmalamt Berlin

Das Landesdenkmalamt ist die Fachbehörde für Bau-, Kunst-, Gartendenkmale und städtebauliche Fragen zum Denkmalschutz. Die Behörde agiert auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes von Berlin. Sie entscheidet über die Vergabe von Zuschüssen und erteilt Bescheinigungen für denkmalrechtliche Abschreibungen gemäß Einkommenssteuergesetz.

https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/finanzielle-foerderungen/

Förderkredite und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die KfW ist eine der wichtigen Förderbanken der Welt. Im Auftrag des Bundes und der Länder setzt sie sich seit 1948 dafür ein, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lebensbedingungen zu verbessern. Das Fördervolumen betrug im Jahr 2025 98 Mrd. €.

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html

Förderangebote der Investitionsbank Berlin (IBB)

Die IBB ist die Förderbank des Landes Berlin. Sie fördert die Berliner Wirtschaft sowie die Immobilien- und Stadtentwicklung. Insbesondere stehen auch Innovationen, Digitalisierung und zukunftsgerechte Anpassung der Stadt im Mittelpunkt. Ein wichtiges Thema ist, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

https://www.ibb.de/de/foerderungen/wohnen-modernisieren/wohnen-modernisieren.html

Jung kauft Alt

Die Bundesregierung fördert seit 1. Juni 2023 junge Familien, die ein vorhandenes Gebäude für Wohnzwecke erwerben wollen. Förderziele sind die Aktivierung von Leerstand in Innenstädten und Ortszentren und die energetische Ertüchtigung von Bestandsimmobilien. Vorhandene Immobilien sind oft kostengünstiger als ein Neubau. Deshalb kann mit diesem Programm oftmals Familien der Traum vom eigenen Heim erfüllt werden.

https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/jung-kauft-alt/jung-kauft-alt_node.html

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Hier werden frühere Förderprogramme in der Bundesförderung für effiziente Gebäude zusammengefasst: Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich unterstützen unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html

Ausblick



Der nächste Stadtentwicklungspreis kommt bestimmt

Traditionen muss man leben, Kontinuität schafft Qualität. Der nächste Stadtentwicklungspreis soll im Jahr 2028 vergeben werden. Das Thema wird sich aus der aktuellen baukulturellen Diskussion ergeben. Ziel des Preises ist es, Akzeptanz und Aufmerksamkeit für Probleme und Fragestellungen der Stadtentwicklung zu erlangen. Wo uns der diesjährige Preis geholfen hat?

Der Bezirk Reinickendorf hat rund 270.000 Einwohnende auf einer Fläche von ca. 9.000 Hektar. Die Bebauungsstruktur reicht von Dorfanlagen, Siedlungsgebieten, gründerzeitlichen Quartieren bis zu Großsiedlungen. Dazwischen befinden sich große Wasserflächen, Wälder und naturschutzrechtlich hochwertige Biotope. Insgesamt hat man von dem großräumigen Berliner Randbezirk einen sehr grünen Charakter vor Augen. Umso mehr sind in den vergangenen Jahren die Begehrlichkeiten nach Wachstum und baulicher Verdichtung gestiegen. Der Wohnungsmarkt drängt nicht nur auf die Gewerbegebiete im Bezirk Reinickendorf, sondern lotet auch die Außenbereiche zur Bebauung aus. Durch aktuelle planungsrechtliche Grundlagen wird der Druck erhöht. Für die Verantwortlichen in der Bauberatung wird es immer schwerer, Qualitäten und Standards zu sichern. Argumente wie Wirtschaftlichkeit und Praktikabilität treiben die Mitarbeitenden des Stadtentwicklungsamtes in die Enge.

In diesen Fällen hilft es, eine Anzahl von verschiedenen Projekten zur Verfügung zu haben, auf die verwiesen werden kann. An realisierten Projekten kommt niemand vorbei und neue Argumente müssen ausgetauscht werden.

Über die Jahre kann so eine Datenbank entstehen, in der Lösungen für die verschiedensten Fragestellungen gesammelt werden.

Im letzten Jahr stand das Thema Geschosswohnungsbau im Fokus, also eine inhaltliche Fragestellung. In diesem Jahr beschäftigt sich der Stadtentwicklungspreis unter der Überschrift „Vom Bestandsbau zum Zukunftsort“ mit einem theoretisch architektonischen und städtebaulichen Thema über alle Sparten des Bauens hinaus.

Zukunftsthemen können sein, Baustrukturen und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten zu qualifizieren. Schnittstellen zwischen Gewerbe und Wohnen verträglich zu planen. Dachgärten zu qualifizieren und wirtschaftliche Lösungen für die Realisierung zu finden.

Eins steht fest, die Themen für den Stadtentwicklungspreis werden nicht ausgehen.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Eichborndamm 215
13437 Berlin

REDAKTION
Hans-Christian Bock
Ulrike Buchheim
Christine Feistl
Jan Harmssen
Rosa Krieg
Sebastian Minne
Anika Sack
Susanne Walter
Lukas Wietfeld

GESTALTUNG
Mira Scheel, Berlin

TITELBILD
Foto: © Gesobau AG, Stefan Müller, Thomas Bruns /
Werner Huthmacher / abett Köhler - Fotografie / Eva Seibert /
Patrick Pagel von STILKONZIL / Glockenweiß GmbH /
Tomm + Putschke Architekten PartGmbB

DRUCK
PrintJob24, Berlin

AUFLAGE
500 Stück

BERLIN 2026

ZUM PDF-DOWNLOAD:

BERLIN
Bezirksamt
Reinickendorf

Das Bezirksamt Reinickendorf erkannte bereits 1992, dass Preise den Ehrgeiz von Planenden und Bauherren fördern. Der Stadtentwicklungspreis würdigt Projekte, die den Stadtraum nachhaltig qualifizieren und beispiel- und impulsgebend für andere Projekte sind. In diesem Jahr steht das Thema „Vom Bestand zum Zukunftsort“ im Fokus des Preises. Die eingereichten Vorhaben aus Reinickendorf und weitere Projekte aus Berlin zeigen, wie vielfältig das Thema umgesetzt wird, aber auch, dass viele Bauherren, Projektentwickler und Planende darin eine Chance sehen. Der Preis soll diese Kreativität fördern, die den vielen Reinickendorfer Gebäuden mit und ohne Denkmalschutz zugutekommen.

