

Berlin TXL – Schumacher Quartier

Projektbeschreibung

Berlin wächst und braucht bezahlbare Wohnungen. Auf dem Areal des ehemaligen Flughafens Tegel entsteht deshalb ein neues, smartes Wohnviertel: Das Schumacher Quartier schließt die historische Lücke im westlichen Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes.

Das Schumacher Quartier wird über 5.000 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen bieten – mitsamt den dazugehörigen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten und viel Grün. Für die benachbarten Quartiere Cité Pasteur und TXL Nord sind weitere 4.000 Wohnungen geplant.

Als nachhaltiges und sozial gemischtes Areal wird das Schumacher Quartier einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsstrategie der deutschen Hauptstadt leisten. In einer Charta haben sich alle beteiligten Institutionen auf sieben Leitlinien für die Entwicklung des Schumacher Quartiers geeinigt:

- Urbane Lebensräume
- Wohnen für alle
- Stadtgrün und öffentlicher Raum
- Offene Bildungslandschaft
- Klimagerechte und wassersensible Stadtentwicklung
- Quartier mit umweltfreundlicher Mobilitätsgarantie
- Kommunikation, Partizipation und Transparenz

In direkter Nachbarschaft zum Schumacher Quartier entsteht auf einer Fläche von 202 ha ein Innovationspark für urbane Technologien, die Urban Tech Republic. Außerdem ein 190 ha großer Landschafts- und Naturschutzpark, die Tegeler Stadtheide.

Insgesamt umfasst das Gesamtgebiet Berlin TXL (Wohnquartiere, Innovationspark und Landschaftspark) eine Fläche von ca. 5 km² – das entspricht 700 Fußballfeldern.

Projektgebiet Berlin TXL – Schumacher Quartier

- 46 ha Projektfläche (davon 29 ha im Bereich des ehemaligen Flughafengeländes)
- Über 5.000 Wohneinheiten für mehr als 10.000 Menschen
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,5 mit einzelnen Hochpunkten
- Lage: zwischen Kurt-Schumacher-Platz (Osten), Flughafentunnel (Westen), Sternstraßensiedlung (Norden), Kurt-Schumacher-Damm (Süden)

- Benachbarte Quartiere: Cité Pasteur 18 ha, TXL Nord 30 ha mit Potenzial für insgesamt 4.000 Wohnungen

Nutzungskonzept

- Die neue Berliner Mischung bietet Flächen für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe.
- Es entstehen Wohneinheiten unterschiedlicher Typologien:
 - 50 % Geschosswohnungsbau (vorwiegend Mietwohnungen) durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften – Degewo, Gesobau, Gewobag
 - 40 % unterschiedliche Wohnformen, errichtet durch Genossenschaften und private Baugruppen
 - 10 % Studentisches Wohnen
- Anteil geförderter Mieten: ca. 35-40%
- 6 Kindertagesstätten, 2 Schulen sowie Sport- und Jugendeinrichtungen

Das Schumacher Quartier als Smart City

- **Schwammstadt:** Das Schumacher Quartier ist das Berliner Referenzprojekt für die klimaangepasste und wassersensible Stadtentwicklung. [mehr](#)
- **Mobilitätskonzept:** Das Schumacher Quartier wird ein autofreies Quartier mit eigenen Radwegen und Radschnellwegen. Quartiersgaragen an den Rändern dienen als Mobility-Hubs mit Angeboten für ÖPNV, Bike- und Carsharing und E-Mobilität. Außerdem wird das Quartier an das übergeordnete Radwege- und ÖPNV-Netz angebunden. [mehr](#)
- **Energiekonzept:** Ein in dieser Größe weltweit einzigartiges LowExergy-Netz versorgt Berlin TXL nachhaltig mit Wärme und Kälte. Es entsteht ein digitalisierter Marktplatz für thermische Energie mit Prosumenten, die sowohl Energie verbrauchen als auch erzeugen. [mehr](#)
- **FUTR HUB:** Mit der leistungsfähigen IT-Plattform FUTR HUB wird in Berlin TXL eine vernetzte digitale Infrastruktur aufgebaut. Im FUTR HUB werden urbane Daten für smartes Umweltmonitoring, Verkehr, Energie- und Regenwassermanagement ebenso wie intelligente Steuerungssysteme für technische Infrastruktur integriert und die Prozesse des Facility Managements am Standort abgebildet. [mehr](#)
- **Nachhaltiges Bauen:** Angestrebt wird die Zertifizierung nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Mit dem Schumacher Quartier wird außerdem eines der weltweit größten urbanen Holzbau-Quartiere realisiert. [mehr](#)
- **Biodiversität als Planungsprinzip:** Animal Aided Design macht Berlin TXL zum Lebens- und Rückzugsraum für eine Vielzahl von Tierarten. [mehr](#)

Freiraumkonzept

- Im Schumacher Quartier und in unmittelbarer Umgebung entstehen rund 30 Hektar öffentliche Grünflächen, Spiel- und Stadtplätze, zum Beispiel im Quartierspark für die Bewohnerinnen und Bewohner.
- 190 ha Landschaftsraum der „Tegeler Stadtheide“ westlich des Schumacher Quartiers gehen in die bestehende Naherholungslandschaft jenseits des ehemaligen Flughafengeländes über und bieten den Berlinerinnen und Berlinern einen großen, neuen naturnahen Erholungsraum. Für die Entwicklung ist die Grün Berlin GmbH zuständig.
- Ein Landschaftspark bildet den Übergang zwischen der Urban Tech Republic und dem östlich angrenzenden Schumacher Quartier.

Partizipativer Planungsprozess

- 2008: Startschuss für die öffentliche Diskussion über die Zukunft des Flughafenareals in Tegel.
- 2009 bis 2012: Die Idee für den Innovationspark entsteht in einem Werkstattverfahren – in sechs international besetzten Teams mit Spezialistinnen und Spezialisten aus den Bereich Architektur sowie Stadt- und Landschaftsplanung werden Vorschläge erarbeitet, die mit der Berliner Verwaltung und Interessenvertretungen der Berliner Öffentlichkeit weiterentwickelt wurden.
- 2011: Das Berliner Abgeordnetenhaus stimmt den Zielen des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms zu.
- 2013: Der Masterplan wird vom Senat des Landes Berlin verbindlich beschlossen.
- Ab 2016: Der zunehmende Bedarf an Wohnraum in Berlin ist Anlass für die Entwicklung des Schumacher Quartiers auf dem Areal von Berlin TXL.
- 2017: In vier SQ_Labs wird der städtebauliche Entwurf mit Expertinnen und Experten auf Landes- und Bezirksebene zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser wird die Grundlage für die weitere Planung des Wohnquartiers.
- 2016/17: Mit großer Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Mehr als 80 Maßnahmen werden auf den Weg gebracht, die das Schumacher Quartier mit den bestehenden Stadträumen verknüpfen und die soziale und grüne Infrastruktur ergänzen.
- 2018: Die Bebauungspläne für Teile der Urban Tech Republic und für das Schumacher Quartier gehen in die öffentliche Auslegung.
- 2019: Der landschaftsplanerische Wettbewerb für den Quartiers- und Landschaftspark wird entschieden.
- Bis 2020: Die interessierte Öffentlichkeit hat sich seit Beginn der Planungen auf insgesamt zehn öffentlichen Standortkonferenzen konstruktiv eingebracht.

- Ab 2023: Mit dem Infocenter Berlin TXL geht ein neues Informations- und Austausch-Angebot rund um die Nachnutzung des ehemaligen Flughafens Tegel an den Start – mit interaktiver Ausstellung, wechselnden Themen-Schauen und zahlreichen Dialog-, Informations- und Fachveranstaltungen.

Timeline Realisierung

- 2021: Übernahme des Geländes durch die Tegel Projekt GmbH und Start der Baufeldvorbereitungen
- Ab 2026: Beginn der Hochbauarbeiten
- Ab 2028: Einzug erster Mieterinnen und Mieter
- Fertigstellung des Quartiers bis Mitte der 30er Jahre

Standortentwicklung durch die Tegel Projekt GmbH

Mit der Entwicklung und dem Management von Berlin TXL – Urban Tech Republic und Schumacher Quartier – hat das Land Berlin die Tegel Projekt GmbH beauftragt. Das landeseigene Unternehmen beschäftigt ca. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie befassen sich u.a. mit den Planungen für den Hochbau und die technische, energetische und verkehrliche Infrastruktur, dem Bau- und Standortmanagement sowie mit der Flächen-Vermarktung und der Kommunikation der Projekte in der Öffentlichkeit.

Weitere Informationen

- Berlin TXL: www.berlintxl.de
- Schumacher Quartier: www.schumacher-quartier.de

Stand: Mai 2025