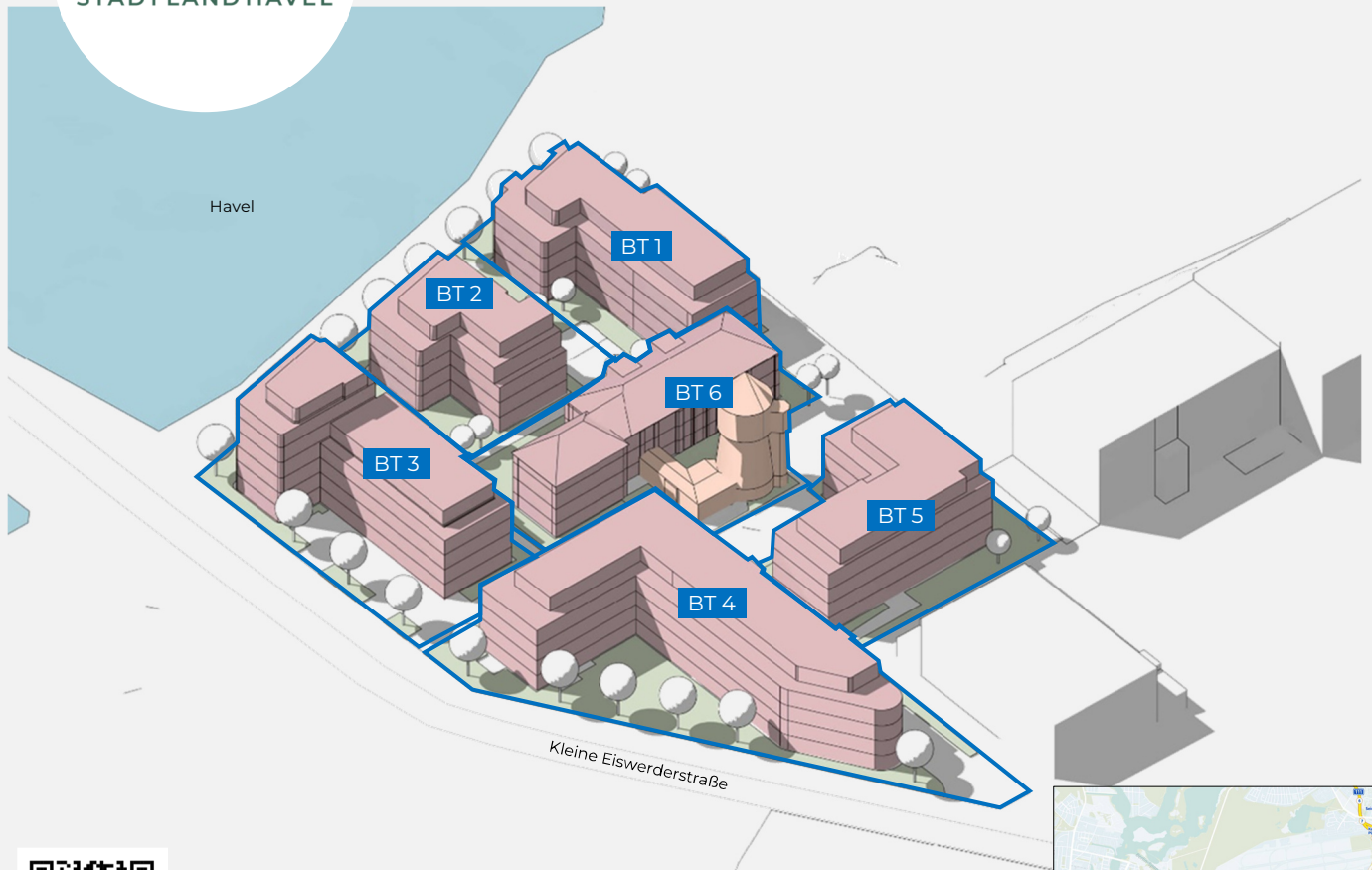




STADTLANDHADEL

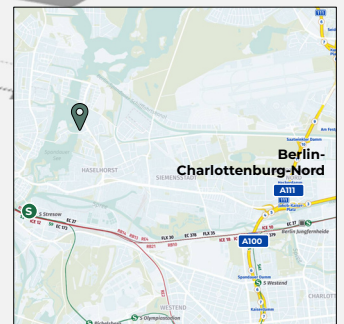


FLÄCHENBILANZ

BAUFELDER

Wohnen

Wasserturm



BERLIN / WOHNEN

STADTLANDHADEL

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

(alle Angaben in circa)

Stand: 03/2026

PROJEKTÜBERSICHT

OBJEKTTYP:	Quartiersentwicklung
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:	Wohnen
BAURECHT:	Baugenehmigung liegt vor
STATUS:	In Ausführung
FERTIGSTELLUNG (geplant):	Q1/2028

GRUNDSTÜCK: 11.449 m²**BGF TOTAL** (oberirdisch): 23.078 m²**VERMIETBARE FLÄCHE:** 15.307 m²

WOHNEN (freifinanziert): **15.307 m²**
 Denkmal (BT 6) 1.627 m²
 Neubau (BT 1-5) 13.680 m²

WOHNEINHEITEN: **204**
 Denkmal (BT 6) 18
 Neubau (BT 1-5) 186

STELLPLÄTZE: **182 St.**
 Davon Tiefgarage 158 St.
 Davon Motorrad 16 St.
 Davon Außen 8 St.

KURZ- DARSTELLUNG UND LAGE



Unverbindliche Darstellung

KURZDARSTELLUNG

Die Kleine Eiswerderstraße befindet sich in ruhiger, grüner Lage im Nordwesten Berlins. Direkt am Ufer der Havel, inmitten des städtebaulichen Projektes „Wasserstadt Spandau“, entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Königlichen Pulverfabrik ein neues Wohnquartier.

Auf dem Grundstück stehen derzeit ein alter Wasserturm und ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude. Das denkmalgeschützte Baufeld 6 wird zu exklusiven Wohnungen umgebaut und um fünf weitere Baukörper mit Wohnungen unterschiedlicher Größen sowie einer gemeinschaftlichen Tiefgarage ergänzt. Der Bestandsbau ist von faszinierender Klinkerarchitektur geprägt. Jede der Alt- und Neubauwohnungen verfügt über einen Balkon, eine Garten- oder Dachterrasse. Dank umweltfreundlicher Materialien, Photovoltaikanlage, energieeffizienter Heiz- und Kühldecken, begrünter Dachflächen und E-Mobility-Stellplätzen leben die Bewohner:innen in STADTLANDHAVEL nachhaltig und im Einklang mit der Natur.

DIE LAGE

Der Berliner Außenbezirk Spandau hat sich in den letzten Jahren durch die Wohnungsknappheit in den Innenstadtlagen der Metropole zu einem aufstrebenden Wohnungsmarkt entwickelt. Der Projektstandort ist eine der letzten verbliebenen direkten Wasserlagen im ehemaligen Westteil der Stadt mit direktem Anschluss an die Berliner Innenstadt, die innerhalb von 20 Minuten Fahrzeit erreichbar ist. Durch die Position als integraler Bestandteil der „Wasserstadt Spandau“ profitiert die Mikrolage von der damit verbundenen Infrastruktur (Nahversorgung, Schulen, ÖPNV etc.).





ÜBERSICHTSPLAN

- 1) Outdoor Barren
- 2) Quartiersplatz mit Wasserturm
- 3) Bouleplatz
- 4) Bewegungsfläche
- 5) Liegestühle
- 6) Hochbeet
- 7) Rasenfläche
- 8) Spielplatz Haveldampfer
- 9) Spielplatz Pulverfass
- 10) Fahrradstellplätze
- 11) Außenstellplätze

Unverbindliche Darstellung



ÜBERSICHTSPLAN

- Baufeld 1: ca. 2.454 m² MF
- Baufeld 2: ca. 1.546 m² MF
- Baufeld 3: ca. 3.013 m² MF
- Baufeld 4: ca. 4.250 m² MF
- Baufeld 5: ca. 2.401 m² MF
- Baufeld 6: ca. 1.638 m² MF

BAUKONZEPT

Die Baugenehmigung sieht die Bebauung des Areals mit fünf neuen Baukörpern sowie die denkmalgerechte Sanierung der bestehen bleibenden Bausubstanz vor. Der im Burgenstil errichtete, unter Denkmalschutz stehende Wasserturm der ehemaligen Königlichen Pulverfabrik wird das zentrale Gestaltungselement innerhalb des Quartiers bilden. Die großflächige Tiefgarage mit Pkw- und Motorrad-Stellplätzen befindet sich unter allen neuen Baukörpern.

Passend zur historischen Bausubstanz wurden Backsteinfassaden als zentrale Gestaltung gewählt.

Nachhaltigkeitsanforderungen werden durch den Einsatz des Effizienzhausstandards 55, Photovoltaikanlage, Luft-Wärme-Pumpe, Blockheizkraftwerk, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Dachflächen mit extensiver Begrünung, Regenwasserspeicherung und -nutzung sowie durch klimafreundliche und gesunde Materialien übererfüllt.

STADTLANDHAVEL ist ein ecobuilding. Mit **ecobuilding** setzen wir auf verschiedene sehr wirksame Maßnahmen in Planung, Bau und Betrieb, um größtmögliche Nachhaltigkeit für unsere Quartiere zu realisieren. Für jedes einzelne Projekt konzipieren wir ein individuelles Energiedesign. Ziel ist die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um bis zu 80 Prozent. Unser Anspruch ist es, CO₂-neutrale Energielösungen im Betrieb der Quartiere durch den Einsatz verschiedener innovativer Technologien für erneuerbare Energie zu erreichen.



BERLIN
STADTLANDHADEL – BAUTEIL 1

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 3.674 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2.454 m²
Wohnen Neubau	ca. 2.454 m²
Wohneinheiten	ca. 30





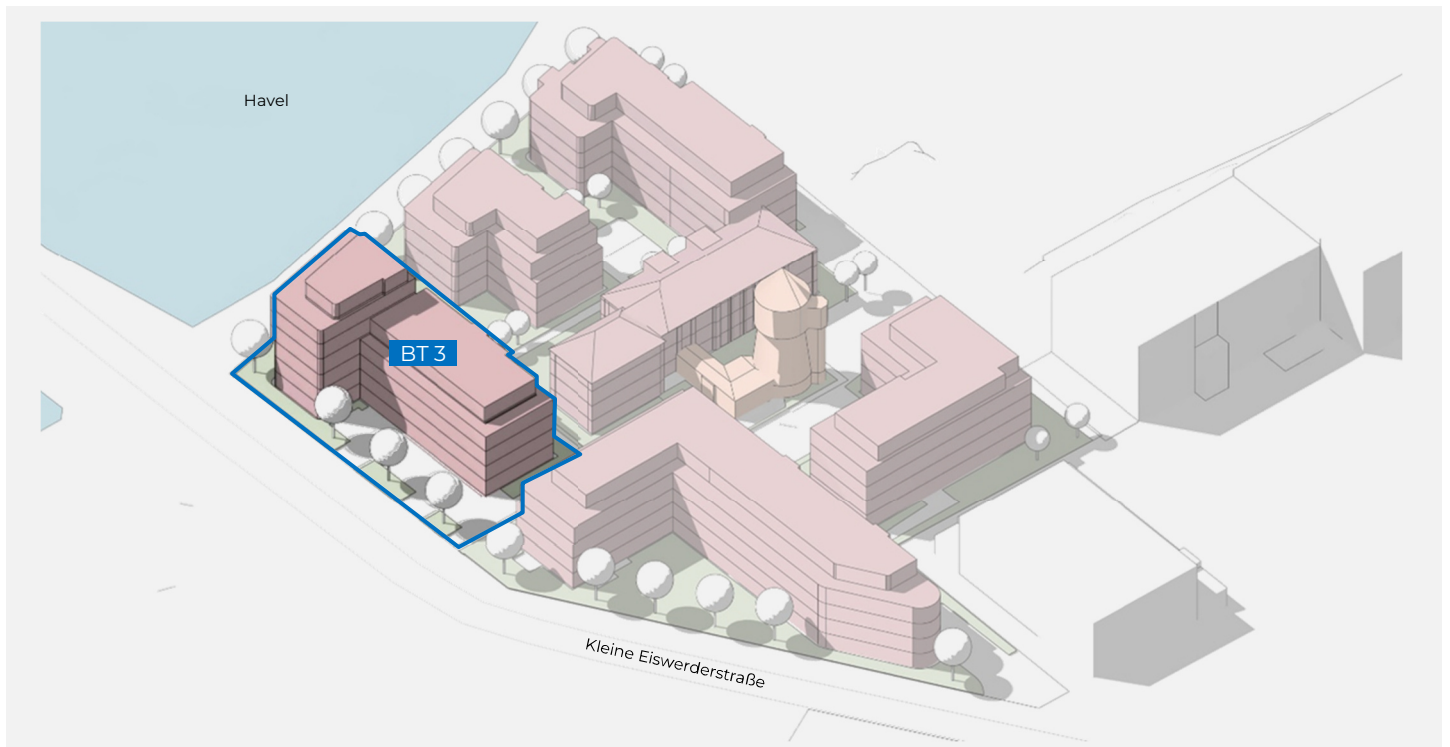
BERLIN

STADTLANDHAVEL – BAUTEIL 2

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 2.418 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1.547 m²
Wohnen Neubau	ca. 1.547 m²
Wohneinheiten	ca. 22





BERLIN

STADTLANDHAVEL – BAUTEIL 3

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 4.423 m²
Vermietbare Fläche	ca. 3.018 m²
Wohnen Neubau	ca. 3.018 m²
Wohneinheiten	ca. 42





BERLIN
STADTLANDHAVEL – BAUTEIL 4

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 6.228 m²
Vermietbare Fläche	ca. 4.254 m²
Wohnen Neubau	ca. 4.254 m²
Wohneinheiten	ca. 57





BERLIN

STADTLANDHAVEL – BAUTEIL 5

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 3.483 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2.407 m²
Wohnen Neubau	ca. 2.407 m²
Wohneinheiten	ca. 35



Unverbindliche Darstellung



Unverbindliche Darstellung



BERLIN

STADTLANDHAVEL – BAUTEIL 6

Kleine Eiswerderstraße 14, 13599 Berlin-Haselhorst

Nutzungsmöglichkeiten	Wohnen
Baurecht	Baugenehmigung liegt vor
Status	In Ausführung
BGF total	ca. 2.852 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1.627 m²
Wohnen Denkmal	ca. 1.627 m²
Wohneinheiten	ca. 18

