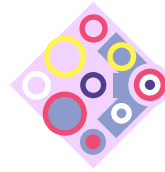


Initiativgruppe aus Fachleuten aus Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Denkmalschutz, Ingenieurwesen, Kunst- und Kulturproduktion und aus den Bürgerinitiativen „SEZ für alle!“ und „Gemeinwohl in Bürger*innenhand“



**Bündnis
SEZ-QUARTIER
neu denken**

Februar 2026

SEZ-Quartier neu Denken

Vertikale Nachverdichtung. Bestand als Ressource für nachhaltige Stadtentwicklung.

Das Bündnis versteht dieses Konzept ausdrücklich als Angebot an Politik und Verwaltung, gemeinsam eine tragfähige Lösung als Alternative zum derzeit vorgesehenen Abriss zu entwickeln. **Dieses Konzept zeigt: Der geforderte Wohnungsbau ist möglich – ohne Abriss des SEZ:**

- Über 500 Wohnungen in vertikaler Nachverdichtung,
- wirtschaftliche Vorteile durch Bestandsintegration,
- ressourcenschonende Bauweise,
- eine klare städtebauliche und landschaftsplanerische Figur,
- hohe gesellschaftliche Anschlussfähigkeit.

Das Projekt „SEZ – Quartier neu Denken“ entwickelt ein **Modellquartier** im innerstädtischen Bestand. Kern ist die **Low-Tech-Transformation** der bestehenden Großstruktur des ehemaligen SEZ zu einer reversiblen Bildungs- und Bewegungshalle. Ergänzend entstehen **3-4 innovative, bezahlbare Wohnhochhäuser in Holz-Hybrid- oder serieller Bauweise**. Das Quartier fungiert als Praxisort für **beschleunigte Genehmigungsverfahren** („Bau-Turbo“), serielle Bauweisen und CO₂-arme Konstruktionen und verbindet **Bestandserhalt, Wohnungsbauinnovation und soziale Infrastruktur**. „SEZ – Quartier neu Denken“ versteht sich als Landmarke für die Bauwende und die verbundene Wohnungsfrage in Berlin.

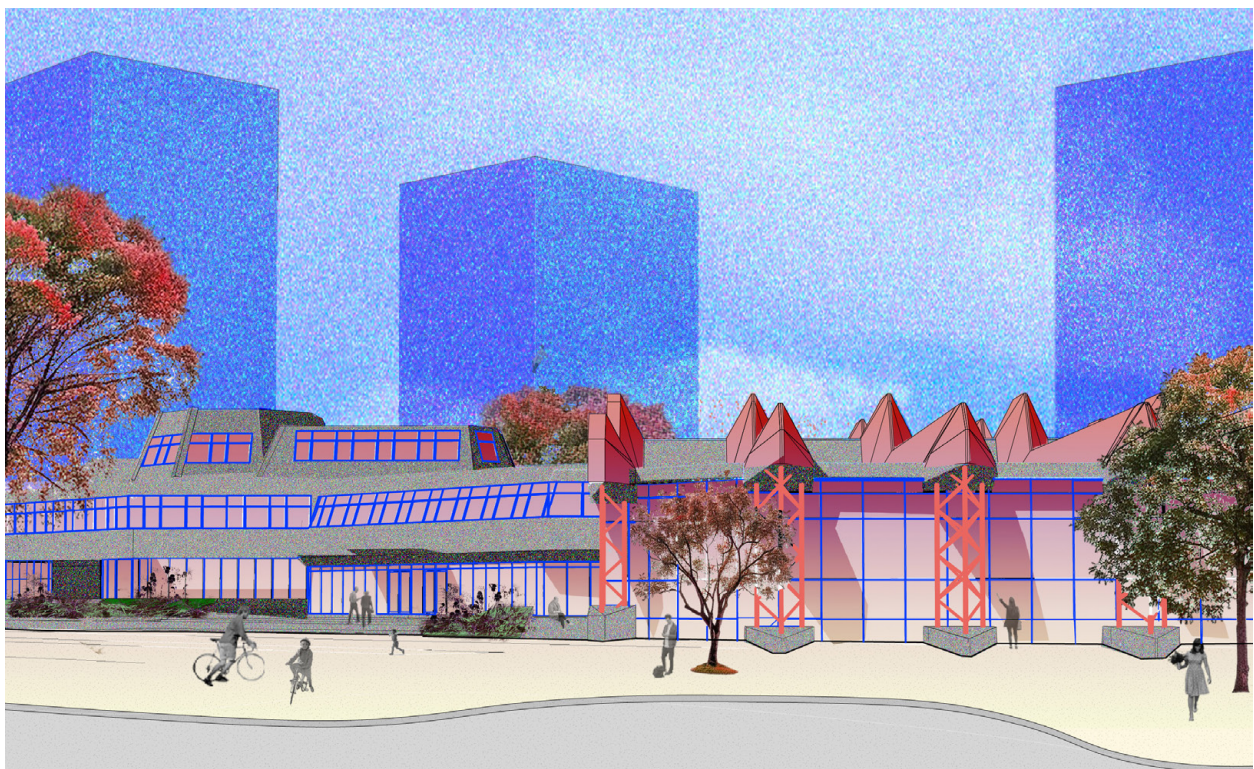


Bild: fatkoehl&Quest&forty-five degrees

1. Ausgangspunkt

Der **Bebauungsplan 2 - 43** verfolgt ein zentrales Ziel: die **Realisierung von mindestens 500 Wohnungen** in innerstädtischer Lage. Das vorliegende Konzept zeigt einen alternativen Weg auf, **dieses Ziel zu erreichen – ohne Abriss des SEZ. Über 500 Wohnungen sind mit einer modifizierten städtebaulichen Figur und ortstypischer Silhouette – „Wohnen am Park“ – realistisch erreichbar.** Gleichzeitig bleibt die bestehende Großstruktur weitgehend erhalten und wird funktional transformiert. Damit entsteht **kein Gegensatz zwischen Wohnungsbau und Bestand, sondern ein integriertes Quartiersmodell.**

2. Die städtebauliche Figur: Verdichtung durch Hochpunkte

Anstelle einer verdichteten Blockrandbebauung bündelt das Konzept die erforderliche Geschossfläche in **vertikalen Wohnbauten**. Drei bis vier Hochpunkte ermöglichen die notwendige Wohnungszahl bei deutlich geringerer Versiegelung und klarer räumlicher Struktur. Diese neue städtebauliche Figur, die sowohl den **Erhalt des SEZ-Bestands** als auch die **landschaftliche Weite** von der Parkseite ermöglicht, gewährleistet die Zielgröße von über 500 Wohnungen mit planerischer Reserve. Die vertikalen Bauteile mit 6–10 Wohnungen pro Geschoss schaffen „**Wohnen am Park**“ und gleichzeitig wird neben dem Erhalt des SEZ die notwendige Dichte und die Lärmabschirmung gegenüber den Hauptstraßen erreicht. Das Konzept setzt eine vertikale Nachverdichtungsstrategie um, die in aktuellen politischen Leitlinien formuliert wurde (Hochhaus-Leitbild, Berliner Holzbau-Offensive, Bauordnungs-Novelle mit Gebäudetyp E, wie einfach bzw. experimentell). Die neuen Wohnhochhäuser stehen in Referenz zu den Hochhäusern am Tiergarten oder am Ernst-Thälmann Park. Sie greifen die geometrische Sprache des SEZ über Fassadenelemente, Ecken und Freiräume auf – ohne die Effizienz des geförderten Wohnungsbaus zu beeinträchtigen.

Hochpunkt Danziger Straße: Sockelbau (3–4 Geschosse) entlang der Straßenkante, darüber ein 16–18-geschossiger Turm. Die Straßenkante wird gefasst, die Hallenflucht des SEZ aufgenommen.

Parkturm: Schlanker Baukörper mit bis zu 20 Geschossen hinter den Sporthallen. Minimaler Fußabdruck, maximale Freiraumwirkung.

Hochpunkt Langenbeckstraße: Winkelsockel mit aufgesetztem Turm (18–20 Geschosse) am Tramknick. Stadträumliche Markierung eines wichtigen Knotenpunkts.

Eisbahn-Areal (optional/4. Bauabschnitt) Ersatz des bestehenden Leichtbauteils durch einen 14–16-geschossigen Turm als möglicher letzter Bauabschnitt.

3. Wirtschaftliche Argumente

3.1 Reduzierte Abriss- und Entsorgungskosten

Der weitgehende Erhalt der tragfähigen SEZ-Struktur **vermeidet erhebliche Abrisskosten** (ca. 20 Mio €) und bewahrt gebundene Ressourcen. Die Einsparungen stärken die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

3.2 Konzentration der Neubau-Kubatur

Vertikale Baukörper ermöglichen kleinere Bauflächen, effizientere Bauabläufe, modulare Bauweisen und eine schrittweise Realisierung. In diesem Zusammenhang bietet sich die **Entwicklung eines Gebäudetyps E (experimentell/einfach)** an – als Modell für ökologischen, seriellen Hochhausbau mit reduzierter technischer Komplexität. Das Quartier könnte damit über die reine Wohnraumschaffung hinaus eine **modellhafte Bedeutung** entfalten – etwa im Rahmen künftiger Innovationsprogramme oder IBA-Perspektiven.

3.3 Nutzung vorhandener Infrastruktur

Die SEZ-Großstruktur stellt Raumvolumen bereit, das im Neubau nur mit erheblichem Mitteleinsatz und bei der Haushaltslage absehbar gar nicht realisierbar wäre. Der **Erhalt vermeidet Investitionen** an anderer Stelle und macht sowohl Sport- als auch soziale Infrastruktur zu niedrigen Sanierungskosten nutzbar. Große Teile des Bestandes an der Landsberger Allee können **für gewerbliche Zwecke und zur Vermietung** umgenutzt werden.

4. Wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestands

Der Vorschlag ist wirtschaftlich tragfähig, weil er **drei wirtschaftliche Effekte** bündelt: Erstens entfällt **Abriss- und Entsorgungsaufwand** in erheblichem Umfang. Zweitens ersetzt die **weitergenutzte Großstruktur** Flächen, die sonst als teure Sonderbauten für soziale Infrastruktur neu entstehen müssten. Drittens lässt sich der **Betrieb modular** organisieren – mit klar begrenzten technischen Standards und (vorerst) ohne Rückkehr zum kostenintensiven Hallenbadbetrieb.

Die bestehende Großstruktur bleibt lesbar. Einbauten sind modular, rückbaubar und zoniert – **WANDEL-Hallen**. Eine Überbauung der Becken im zentralen Schwimmbereich erfolgt je nach Nutzung reversibel, z.B. als Pflanzbecken, für Aquaponik, für Bühnennutzungen oder Sportlandschaften. Wassernutzungen bleiben eine perspektivische Option für die Zukunft.

4.1 Investitionslogik: vermeiden, statt addieren

Abriss plus Neubau erzeugt Mehrkosten: Entsorgung/Rückbau und vollständige Neuerrichtung. Der Vorschlag reduziert diese Mehrkosten, indem tragfähige Teile des Bestands als „Strukturinvestition“ weitergenutzt werden. Zudem gehen mit dem Abriss ein Zeitverlust, Entsorgungsaufwand und CO₂-Belastungen einher. Entscheidend ist: Der Bestand wird nicht als technisches Gebäude fortgeschrieben, sondern als räumliche Hülle mit deutlich vereinfachten Anforderungen.

4.2 Low-Tech statt Vollsanierung

Die Weiterverwendung erfolgt nicht als Sanierung eines Schwimmbades, sondern als **Transformation einer Großstruktur**. Wirtschaftlich tragfähig wird die Weiterverwendung durch eine klimatisch und technisch **reduzierte Betriebsweise** (teilklimatisierte Großhalle, punktuell temperierte Kerne). Komplexe Badetechnik, Entfeuchtung, Vollklimatisierung und vergleichbare Dauerlasten werden nicht reaktiviert, aber auch nicht für die Zukunft unmöglich gemacht. Damit wird der zentrale Kostentreiber früherer Nutzungen systematisch ausgeschlossen.

4.3 Doppelte Auslastung: Mehrfachnutzung statt Doppelstrukturen

Die Diagonalhalle kann Funktionen aufnehmen, die im Quartier ohnehin benötigt werden (Sport-, Bewegungs- und Mehrzweckflächen, schulbezogene und nachbarschaftliche Nutzungen). Dadurch sinkt der Bedarf, vergleichbare Flächen als eigenständige Neubau-Sonderbauten zu errichten. Wirtschaftlichkeit entsteht hier nicht durch „Event-Glamour“, sondern durch **Alltagsauslastung**.

4.4 Betrieb und Trägerschaft

Ein belastbares Betriebsmodell ist zentrale Voraussetzung und wird in der nächsten Phase gemeinsam mit Fachleuten aus Betrieb, Sport, Bildung und Quartiersentwicklung konkretisiert. Arbeitsannahme ist ein **modulares Trägermodell**, das Aufgaben trennt (Immobilie/Betreiber/Programm).

Die Betriebskonzeption wird als Teil einer Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, mit realistischen Kosten- und Erlösannahmen unterlegt und Grundlage für eine Umsetzungsentscheidung.

4.5. Investitionsrahmen und laufende Kosten

Reduzierte Low-Tech-Sanierung: Dach & Hülle sichern, Brandschutz, wenige klimatisierte Bereiche definieren, Haustechnik radikal minimalisieren, modulare Einbauten.

Im Vergleich zur Sanierung als Schwimmhalle sind der Investitionsrahmen und der Betriebskosten- / Personalkostenaufwand deutlich geringer (5-10 fache Reduktion der Kosten). **Mieteinnahmen, Einnahmen aus Veranstaltungen und Gastronomie bilden einen ausreichenden Ertrag zur langfristigen Erhaltung des Gebäudes ohne Subvention des Betriebs.**

Das Betriebsrisiko wird resilient diversifiziert durch: Flexible Unterteilungen und Nutzungsmischungen, Kombination multifunktionaler Programme, Mehrere unabhängige Ertragsströme statt einzelne „Blockbuster“, Diversifizierte Betreiberstrukturen, minimale Haustechnik in Anschaffung und Betrieb.

Es kann jederzeit bei entsprechendem kommunalem Bedarf und ausreichender Finanzierung eine Wassernutzung in Teilen oder im Gesamten wieder aufgenommen werden. Auch ein Naturbad im Außenraum ohne technische Wasseraufbereitung bleibt möglich.

5. Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz

Berlin steht vor der Herausforderung, Wohnungsbau, Ressourcenschutz und gesellschaftliche Akzeptanz zusammenzudenken. Das SEZ-Quartier kann hierfür ein Modellfall werden.

- Der Erhalt wesentlicher Tragstrukturen spart Material, Energie und Bauzeit.
- Die vertikale Nachverdichtung reduziert Flächenversiegelung und erhält zusammenhängende grüengeprägte Freiräume.
- Die Kombination aus Bestandsintegration und seriell realisierbarem Neubau ermöglicht eine ressourcenschonende Quartiersentwicklung.

Das Projekt kann ein Beispiel für eine **neue Generation innerstädtischer Nachverdichtung** werden: dicht, ökologisch, wirtschaftlich und sozial. Das Projekt besitzt das Potenzial, im Kontext einer **IBA** beispielhaft zu wirken.

6. Gesellschaftliche Akzeptanz

Der vollständige Abriss des SEZ ist gesellschaftlich und aus Fachkreisen höchst umstritten. Ein integriertes Modell mit klar gesichertem Wohnungsbau und transformiertem Bestand besitzt deutlich höhere Akzeptanz.

Mit diesem Konzept liegt eine realistische Option vor, die Wohnungsbau sichert und gleichzeitig einen gesellschaftlich und baukulturell umstrittenen Abriss vermeidet. Die Entscheidung darüber ist nun eine **politische Richtungsentscheidung**.

7. Planungsrechtliche Perspektive („Zulässigkeit“)

Das Ziel des Bebauungsplans – Wohnungsbau in relevanter Größenordnung – wird erfüllt.

Im Rahmen der für den Wohnungsbau eröffneten gesetzlichen Spielräume („Bau-Turbo“) kann eine Weiterentwicklung der bestehenden Planung erfolgen, sofern das politische Ziel gesichert bleibt. Die Entscheidung hierüber liegt in diesem Fall bei der politischen Willensbildung des Landes. Das Konzept versteht sich daher nicht als Abkehr vom Bebauungsplan, sondern als **qualitätsvolle Weiterentwicklung im Sinne seiner Zielsetzung**. Unabhängig davon ist bei konsentierter Zielsetzung eine B-Planänderung innerhalb eines Jahres möglich (analog Checkpoint Charlie).

8. Mit dem Konzept verbundene Forderungen

Dieses Konzept wurde im Vorfeld des AGH-Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als Ergebnis einer Fachleute-Stadtwerkstatt am 20.2.2026 erstellt. Die Fokussierung im Konzept auf eine städtebauliche Variante soll zeigen, dass die Möglichkeit real und wirtschaftlich ist, den geforderten und sinnvollen Wohnungsbau mit dem Erhalt des SEZ zu verbinden. Es gibt in der öffentlichen Diskussion weitere Varianten, die zu anderen Lösungen kommen – mit mehr oder weniger Teilerhalt des SEZ und mit mehr oder weniger Verdichtung in die Höhe. Hinweisen wollen wir explizit auf die Varianten von:

Rafael Gonzalez > [Konzept mit Konzentration in der Mitte](#) und [Video-Visualisierung](#)

Carsten Joost > [Konzept mit weniger Höhenentwicklung](#)

Diese Varianten zeigen, dass die Beauftragung einer den SEZ-Bestandbau berücksichtigenden Machbarkeitsstudie unabdingbar ist, um überzeugende Lösungen zu finden. Die vorliegende Planung der WBM lässt unseres Erachtens zentrale wirtschaftliche und städtebauliche Potenziale ungenutzt.

Wir schlagen vor:

- **Eine vertiefende Machbarkeitsstudie**, um die wirtschaftlichste und städtebaulich beste Lösung zu finden, die in die Aufgabenstellung einen möglichen (Teil-)Erhalt des SEZ ausdrücklich einschließt.
- Ein **Abrissmoratorium** des Bestands bis zur Fertigstellung dieser Machbarkeitsstudie.

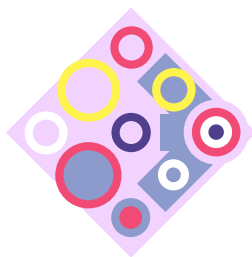
„SEZ-Quartier neu Denken“ ist kein Gegenentwurf – sondern ein Angebot, die Wohnungsfrage mit städtebaulicher Qualität und wirtschaftlicher Vernunft zu verbinden.

Beteiligte:

Andreas Garkisch, Anja Bierau, Annett Lange, Ariane Röntz, Benita Braun-Feldweg, Carl Waßmuth, Carsten Joost, Elena Ballendat, Elke Michalsky, Florian Köhl, Florian Schmidt, Frank Lange, Gisela Otto, Günther Reiß, Harry Sachs, Holger Trabant, Ilhan Güngör, Katrin Lompscher, Konrad Braun, Magnus Hengge, Mathias Schulz, Pedro Moreira, Rafael González, Sabine Scheffer, Sandra Erdmann, Susanne Heiß, Susanne Lorenz, Sebastian Golbik, Theresa Keilhacker, Volkmar Vogel

Anlagen auf den Folgeseiten:

- ANLAGE 1: Beispielhaftes **Nutzungskonzept** SEZ → S. 7
- ANLAGE 2: **Visualisierungen** → S. 9
- ANLAGE 3: **Modellfotos** → S. 10
- ANLAGE 4: **Flächenberechnung** → S. 11



Bündnis **SEZ-QUARTIER** neu denken

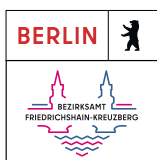
Kontakt

E-Mail-Adresse: SEZ-Quartier@baustelle-gemeinwohl.de

Telefon-Kontakt über: Magnus Hengge, 0173 3770007

URL und Download: baustelle-gemeinwohl.de/akteure/buendnis-sez-quartier-neu-denken

Das Projektbündnis und seine Outputs werden durch das LokalBau-Team organisiert, über die Baustelle Gemeinwohl Plattform gehosted und damit vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt.



ANLAGE 1: Beispielhaftes Nutzungskonzept SEZ

Die Bestandshallen werden in 5 Funktionszonen gegliedert:

20.000 m² Gesamtfläche bei mittlerer Auslastung

ZONE 1 – „Zukunft & Community Forum SEZ“: temporäre Nutzungen

Nutzung: Veranstaltungen (100 – 2000 Personen und mehr), Konzerte und Kulturproduktionen, Sport-Events, Workshops und Konferenzen, Schulveranstaltungen, Märkte, Ausstellungen und Messen

Baulich: mobile Tribünen, bewegliche Wandmodule, einfache Temperierung nur punktuell bei Veranstaltungen bei Bedarf über Warmluft oder Infrarotmodule (12 – 18 °C)

Wirtschaftlich: Vermietung 80 – 120 Tage/Jahr, 500 – 25.000 € pro Veranstaltung je nach Größe, Sponsoring + Catering-Beteiligung, Hochflexible Ertragssäule bei gleichzeitiger Möglichkeit, Räume für soziale, kulturelle oder nachbarschaftliche Bedarfe kostendeckend bis kostenfrei zur Verfügung zu stellen

70 Veranstaltungstage/Jahr (560.000 €) + Catering-Beteiligung (60.000 €):
620.000 €

ZONE 2 – „Bewegungscampus SEZ“: Sport, Erholung & Freizeitbereiche

Nutzung: Turnhallen-Nutzungen durch Vereine und Schulsport, Boulderfläche, Street-Basketball, Skate-Anlage, Minigolf, Spielbereiche, Parcours, Kiezsaua, Tanzbereiche, Kurs-Angebote für alle Generationen

Baulich: Teilweise räumliche Überschneidung mit Zone 1 mit festen und flexiblen Einbauten, Sporthallen werden renoviert und angrenzende Freibereiche aktiviert, Schwimmoption im Außenbereich

Wirtschaftlich: Freier Eintritt ggf. in Kombination mit gastronomischen Angeboten, In Teilbereichen Eintrittspreise + Membership-Modelle

750 Mitglieder (Ø 40 €/Monat) Kurse/Tageskarten/Sauna (140.000 €) Sporthallen (80.000 €):
580.000 €

ZONE 3 – „Experimentierort SEZ“: Bildungs-, Kultur- und Kreativbereiche

Nutzung: Medienlabore, Atelierflächen, Maker Space, Co-Working, Schulprojektflächen

Baulich: Einbau-Boxen (Holz- und Strohbauwand-Module), teilweise beheizt, getrennte Zugänge möglich

Wirtschaftlich: Feste Vermietung, ca 12-18€/qm nettokalt

ca 3.500 m² vermietbar bei 85 % Belegung Ø14 €/m² nettokalt:
ca 500.000 €

ZONE 4 – „Gesellschaftshaus SEZ“: Gastronomie und Begegnung

Nutzung: Food-Halle, Markthalle / Wochenmarkt, Café & Catering

Baulich: feste und mobile gastronomische Infrastruktur, angedockt an Zone 1 + 2

Wirtschaftlich: externe Betreiber mit Basispacht + Umsatzbeteiligung

Pacht + Umsatzbeteiligung: **200.000 €**

ZONE 5 – „Energiezentrale SEZ“: Synergien mit dem Wohnungsneubau

Nutzung: Integration notwendiger Energie- und Wärmeversorgungsräume für das Gesamtquartier einschließlich neuerer Wohnbebauung, Quartiersräume und Freirauminfrastruktur des Quartiers, Innovative Wärme- und Energiekonzepte, Energiezentrale, Wärmenetz und Technikinfrasturktur für das Gesamtquartier

Baulich: Die großzügigen Kellerbereiche werden z.B. für Abwasserwärmerückgewinnung, und andere innovative Techniken zur nachhaltigen Energiegewinnung für das Quartier genutzt

Wirtschaftlich: Senkung von eigenen Betriebskosten und Einnahmen durch Betrieb von innovativer Energietechnik.

Nettoeffekt über Einsparungen und Einnahmen durch Einspeisevergütungen / Contracting: 80.000 €

jährlicher Gesamtumsatz: 1.980.000 €

Abzüglich Betriebskosten, Personalkosten, Reinvestitionen und Instandsetzung: 1.700.000 €

jährlicher **Ertrag** für langfristigen Erhalt bei konservativ berechneter mittlerer Auslastung: **280.000 €**

↳ **Die Bestandsgebäude können bei schlanker Betriebsstruktur einen positiven Betriebsertrag erwirtschaften und damit Rücklagen für Investitionen und spätere Wasseroptionen bilden. Sie verursachen kein dauerhaftes strukturelles Haushaltsdefizit und schaffen gleichzeitig öffentliche Infrastruktur.**

ANLAGE 2: Visualisierungen

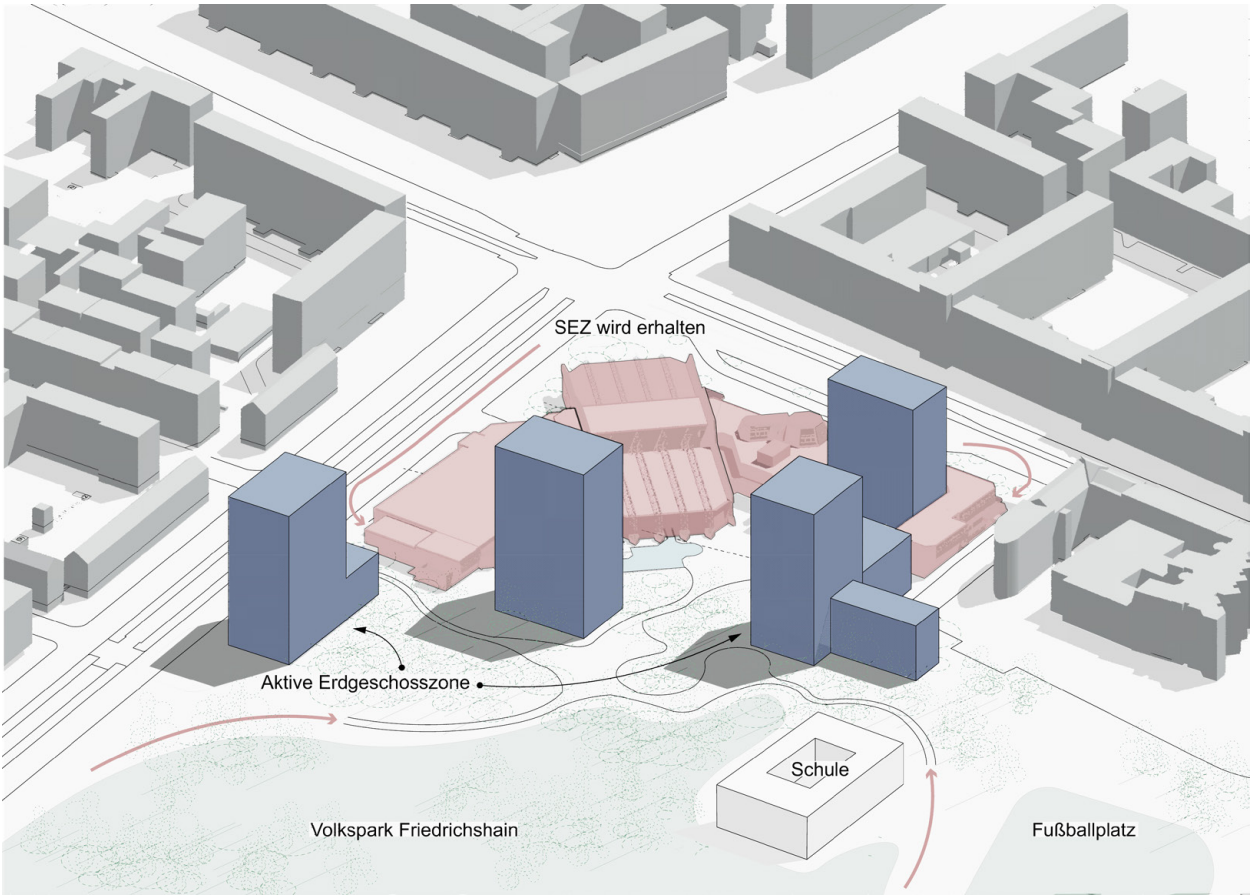
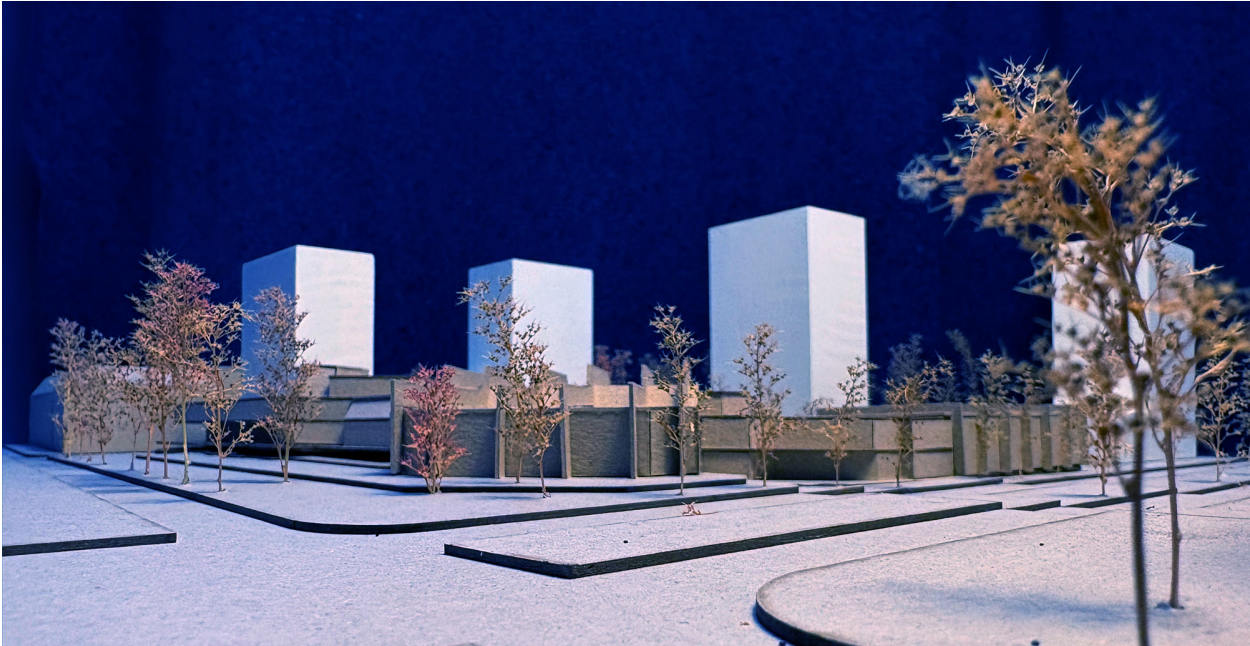
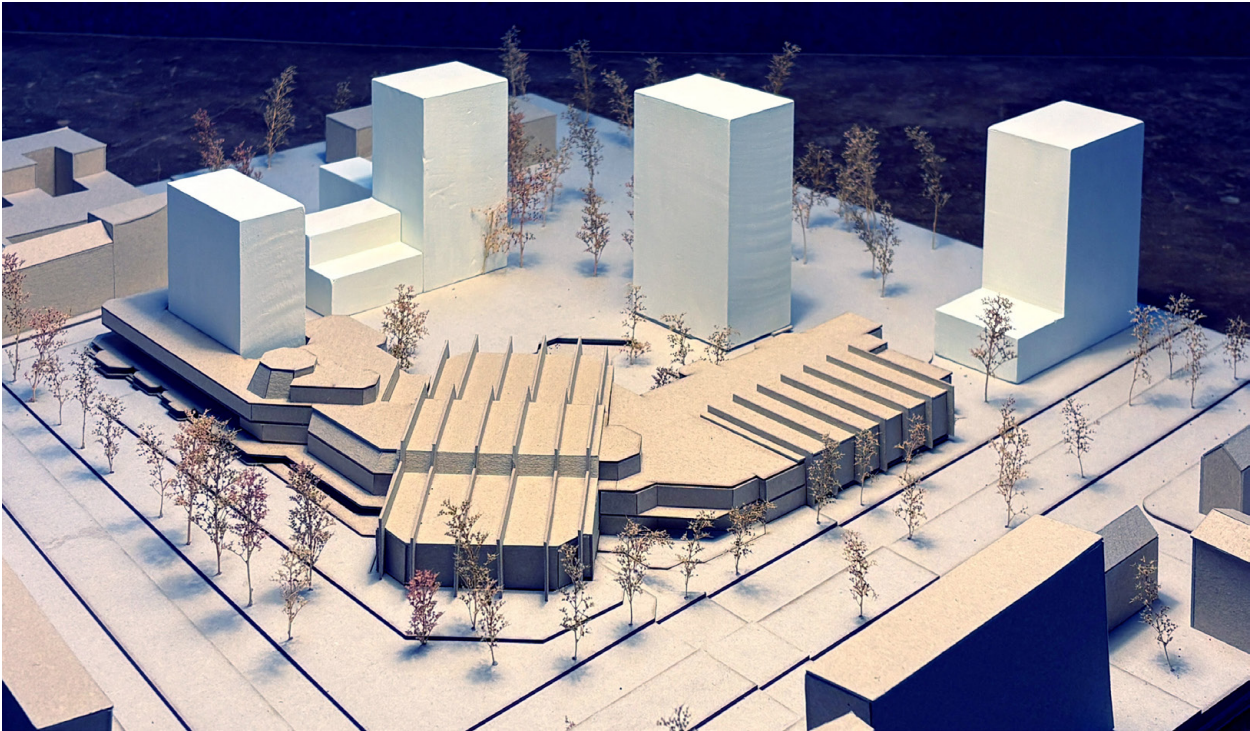


Bild: fatkoehl&Quest&forty-five degrees



Bild: studio adhoc GmbH

ANLAGE 3: Modellfotos



ANLAGE 4: Flächenberechnung für Neubauten

Kennzahlen	Geschoss	Fläche	
BGF Gebäude 1-4	EG	4.800m ²	
BGF Gebäude 1-4	Gesamt	62.864m ²	
Grundstück		29.657m ²	
GRZ		0,16	
GFZ		2,12	
Fläche Grundstück			
Grundstück		29.657m²	
BGF / Geschoss	Nutzung	Fläche	Anteil
Erdgeschoss	Gewerbe	4.800m ²	
Summe EG	Nutzung	4.800m²	
Danziger Straße	Gewerbe	3.960m ²	
Parkturn	Gewerbe	2.520m ²	
Langenbeckstraße	Gewerbe	5.174m ²	
Eisbahn	Gewerbe	1.995m ²	
Summe Gewerbe	Nutzung	13.649m²	22%
Danziger Straße	Wohnen	12.600m ²	
Parkturn	Wohnen	14.280m ²	
Langenbeckstraße	Wohnen	14.354m ²	
Eisbahn	Wohnen	7.980m ²	
Summe Wohnen		49.214m²	78%
Gebäude		BGF	Höhe
Danziger Straße	---	16.560m ²	
Summe Danziger		16.560m²	57m
Parkturn	---	16.800m ²	
Summe Parkturn		16.800m²	63m
Langenbeckstraße	---	19.529m ²	
Summe Langenbeck		19.529m²	57m
Eisbahn	---	9.975m ²	
Summe Eisbahn		9.975m²	48m
Entwurf_Flaechen	---	62.864m ²	
Summe Gebäude 1-4		62.864m²	

Summe im SEZ-Bestand (vermietbar)	13.773 m²
Gewerbe	2.640 m ²
Soziale Infrastruktur	4.190 m ²
Sport	2.953 m ²
Freizeit	3.990 m ²