

**WORKSHOP, 20.2.2026**

**„SEZ neu denken“**

Gemeinsam das bessere Wohnquartier gestalten -  
Wohnungsneubau und Transformation des Bestands zusammenbringen

**WILLKOMMEN!**

# Warum sind wir heute hier?

- SenStadt und WBM steuern auf den Komplettabriss des SEZs mit anschließender Wohnbebauung zu
  - Bisherige Proteste und Strategien konnten das nicht verhindern
- Zunächst letzte Befassung im AGH StadtBW-Ausschuss am Montag, 2.3.2026.
  - Unsere letzte Chance, den Abriss zu verhindern/aufzuschieben!
- Es braucht
  - ein **neues Kompromiss-Angebot** an die Landesregierung und die Stadtgesellschaft,
  - es kann gelingen, eine breite Mehrheit für den Teilerhalt des SEZ und ein Abrissmoratorium zu gewinnen.
- Wir wollen
  - verhärtete Fronten aufbrechen
  - neue überzeugende Argumente, Betriebskonzepte und städtebaulichen Varianten bieten

# Ziel der Zusammenarbeit

- Einen Kompromissvorschlag präsentieren mit klaren Mehrwerten
  - städtebaulich, ökonomisch, ökologisch, sozial, kulturell, identitätsstiftend
  - Für Bewohnerschaft, für die WBM, für den Kiez und die ganze Stadt.
- Einbringung eines Kompromissvorschlags bei der Anhörung im AGH-Ausschuss für StadtBW am 2.3.2026.
- Erwirken eines **Abrissmoratoriums** und **Beauftragung einer Machbarkeitsstudie** (Prüfung der Vereinbarkeit von Wohnungsbau und SEZ-(Teil)Erhalt.

# Unser Vorschlag muss überzeugen, durch

- einfache, starke Idee(n)
  - nicht zu viele Details- und Untervarianten
- leichtes Erfassen/Kommunizieren
  - klares Narrativ, klare Formen, klare Funktionen und Träger
- glaubhafte Wirtschaftlichkeit für SEZ-(Teil)Erhalt
  - für Abriss, Sanierung, Bau und Betrieb
  - keine Kostenverschiebung im Betrieb an die öffentliche Hand (Bezirk, Land)
- Integration von erheblichem Wohnungsbau und Schule
  - nahe an 600 WE

# Wir haben 2 wichtige Aufgaben zu lösen.

- Teilaufgabe 1:

**Glaubhaft wirtschaftliches Betriebsmodell für SEZ-(Teil)Erhalt aufstellen**  
„Kosten/Nutzen-Rechnung“ > AG 1 (Moderation Konrad Braun)

- Teilaufgabe 2:

**Überzeugendes städtebauliches Konzept entwickeln**  
„Quartiersvisualisierung“ > AG 2 (Moderation Magnus Hengge)

# Inputs

## B-Plan 2 - 43

wesentliche Inhalte  
und Vorgaben



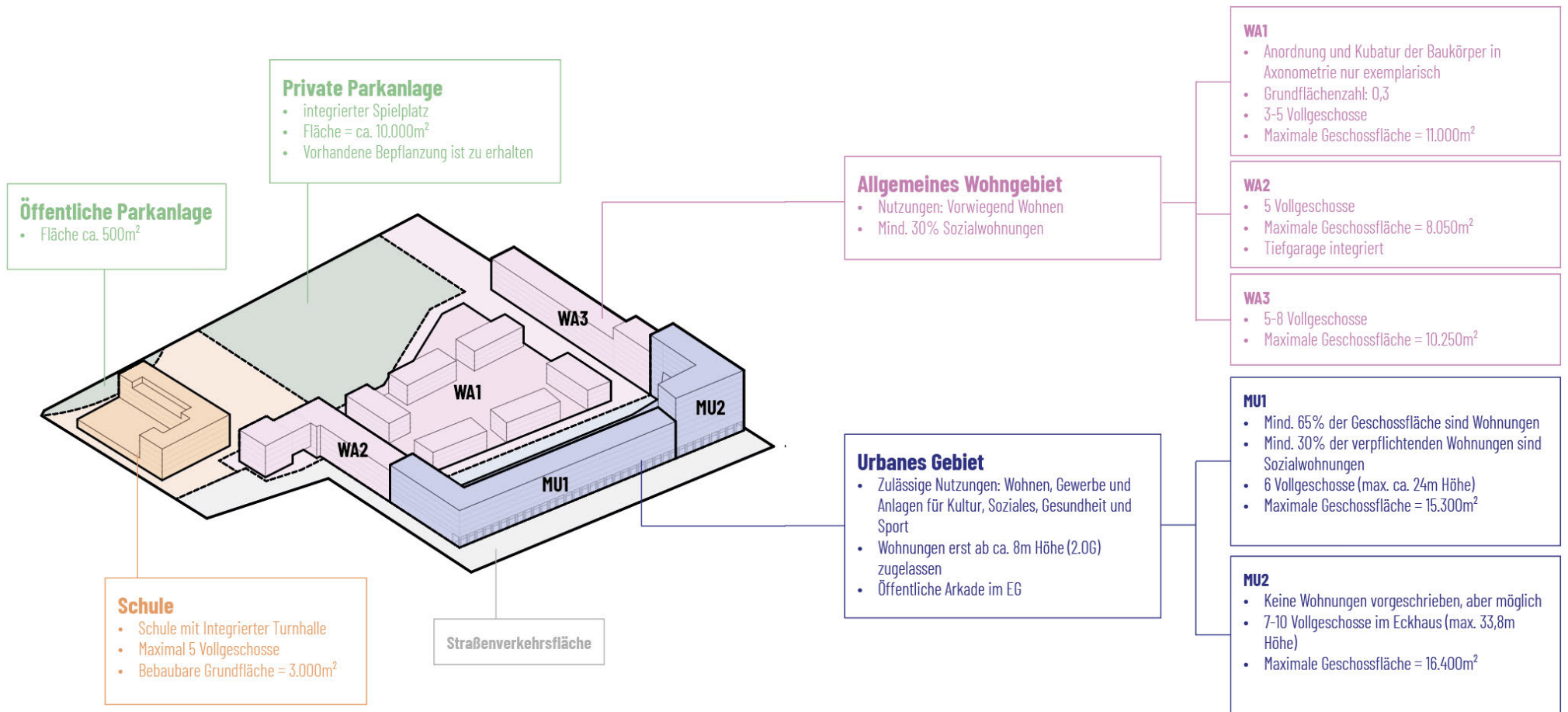


Abb.88: Axonometrie Kubaturen Bebauungsplan, Quelle: eigene Darstellung

## Analyse Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 2-43 sieht vier Hauptnutzungsbereiche vor: ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein urbanes Gebiet (MU), eine Schule sowie eine private Parkanlage. In geringerem Umfang sind zudem Straßenverkehrsflächen und eine öffentliche Parkfläche vorgesehen, die eine Verbindung zum Volkspark Friedrichshain herstellen soll.

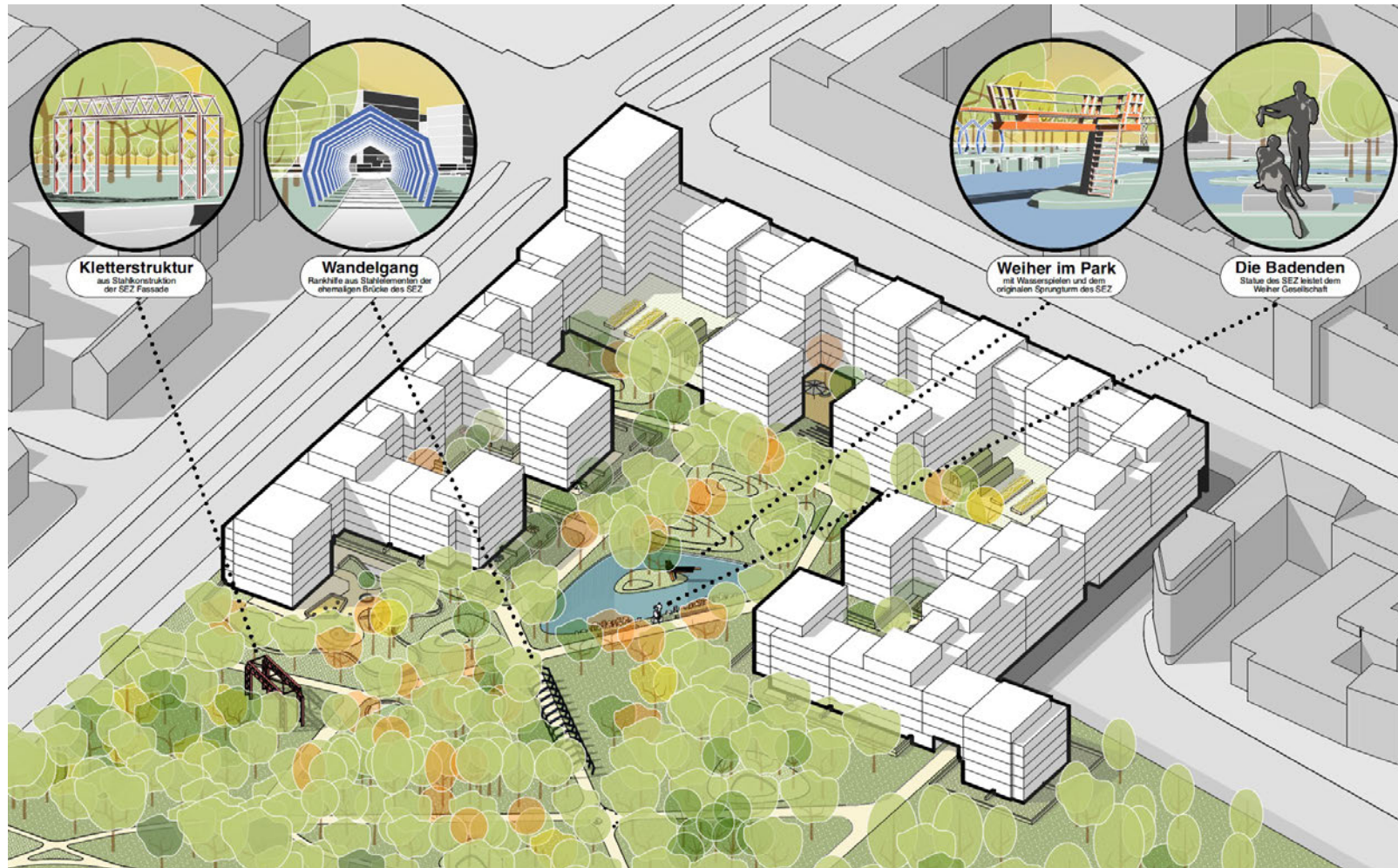
Das zentrale Argument in der politischen Diskussion für die Umsetzung des Bebauungsplans ist der geplante Wohnungsbau.

Heinweis: Die Axonometrie stellt keine konkrete Planung dar, sondern visualisiert beispielhaft die im BPlan möglichen Baukörpervolumina. Besonders im Gebiet WA1 sind Form und Position der Gebäude variabel umsetzbar.

# Ergebnis des WBM „Wettbewerbs“ zum Städtebaulichen Konzept

Stefan Forster  
Architekten

Das müssen  
wir toppen!



# Ergebnis des WBM „Wettbewerbs“ zum Städtebaulichen Konzept

Stefan Forster  
Architekten



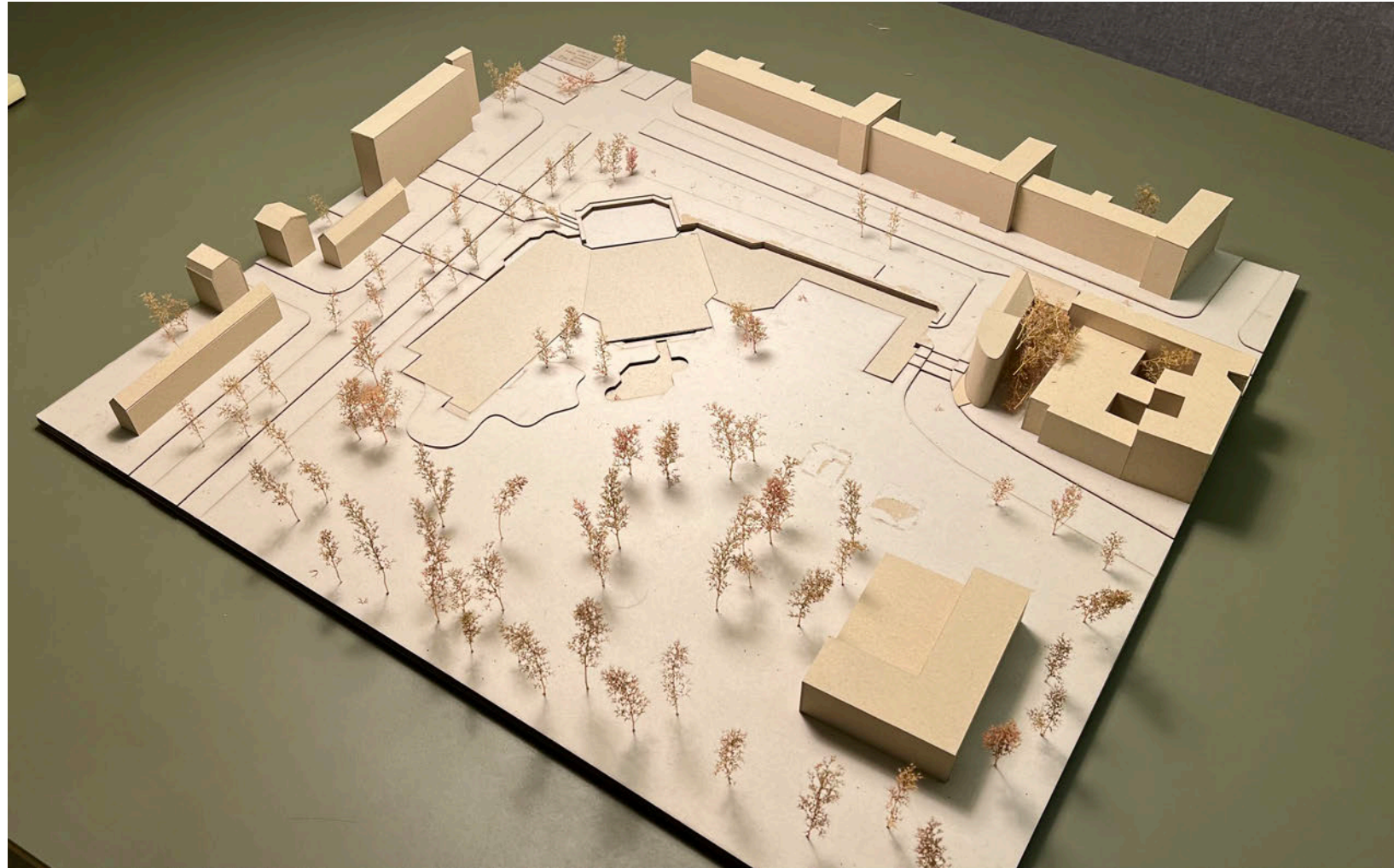
# Arbeiten am Modell

Danke  
Elena Ballendat



# Arbeiten am Modell

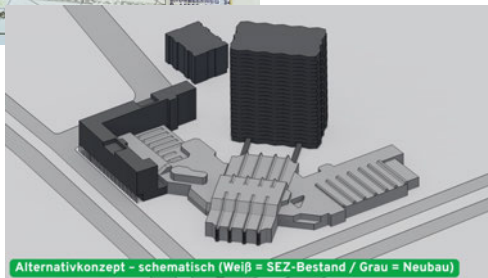
Der StyroCut  
steht bereit!



# Vorbereitete Ansätze

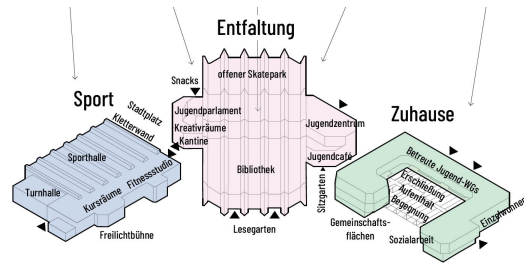
7 Versuche - vom maximalem bis minimalem Erhalt des SEZ

Günter Reiß



Rafael Gonzáles

Elena Ballendat



Ilhan Güngör & Elisabeth Guericke

Carsten Joost



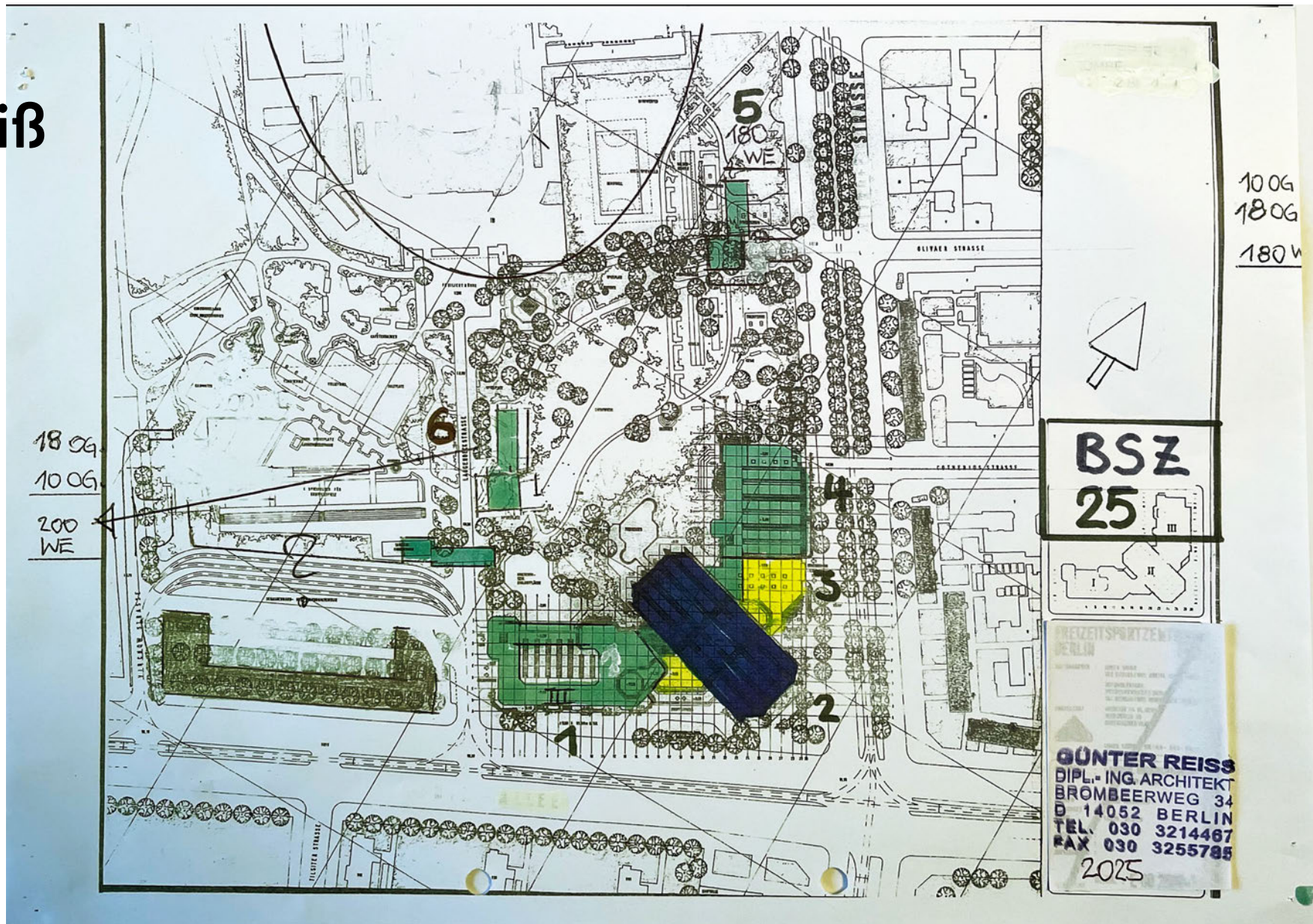
03\_Architekten  
Andreas Garkisch



LokalBau

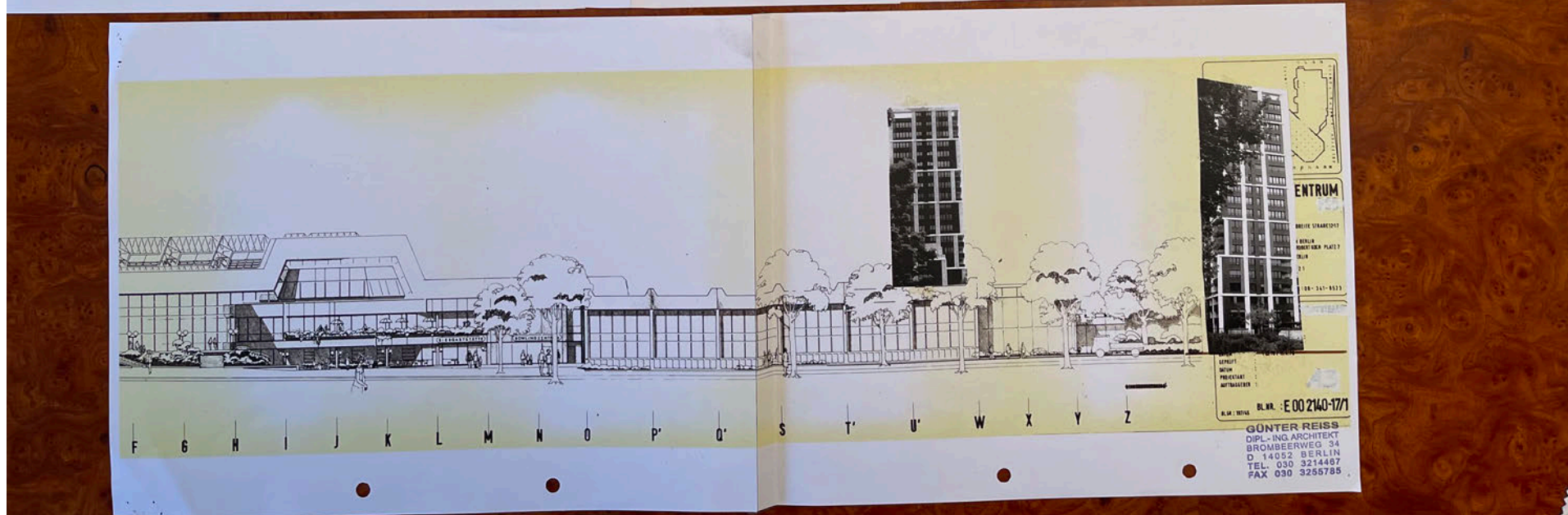
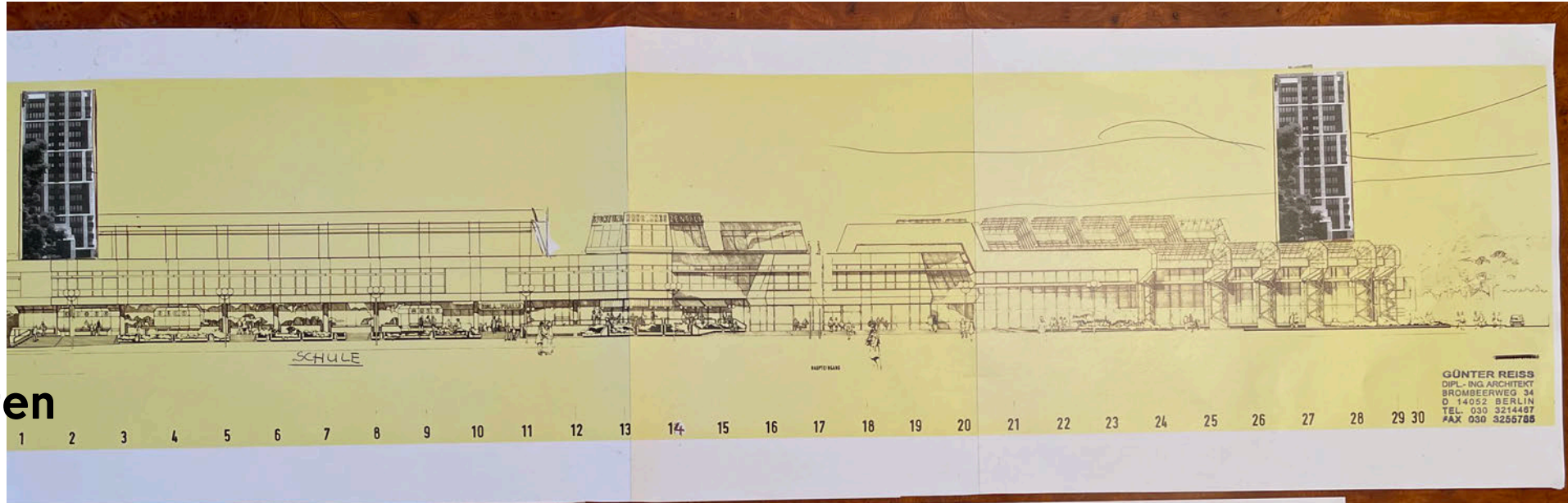
# Günter Reiß

## 2 zusätzliche Hochpunkte





# Ansichten



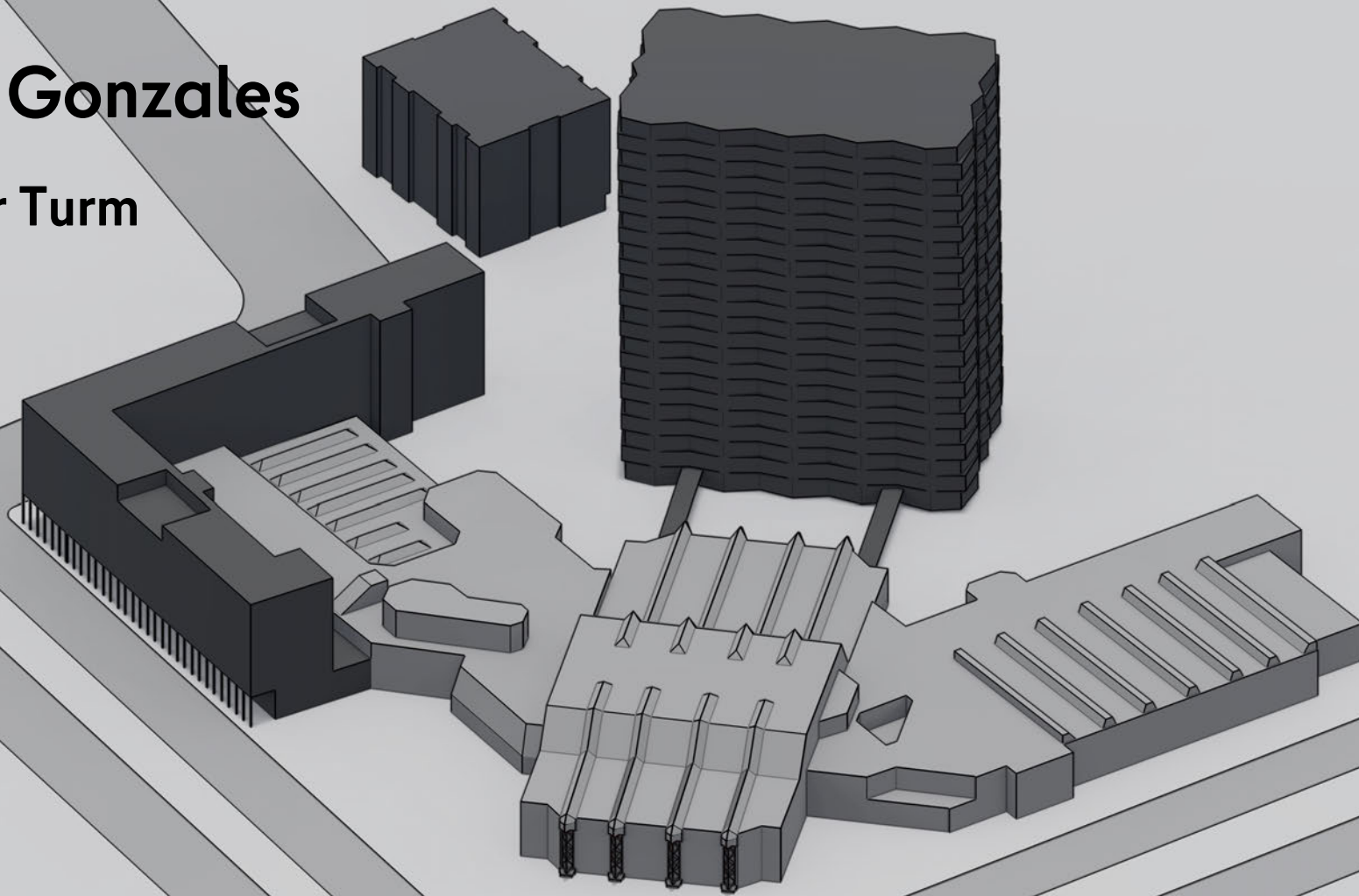
# Wirtschaftlichkeit

**GÜNTER REISS**  
 DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 BROMBEERWEG 34  
 D 14052 BERLIN  
 TEL. 030 3214487  
 FAX 030 3255785

Ertüchtigung / SEZ / SBZ = Sport- und Bildungszentrum			
Umbau / Umnutzung : Finanzierungsansatz Umschichtung			
SBZ Bauteil / Nutzung	Bedarf SBZ Finanzierung Ansatz	Bezirk / Land Finanzierung Quelle	Saldo Finanzierung
		Schulprogramm Bezirk/Land Berlin	
1. Grundschule Bauteil A Ohne neue Sporthalle	25.000.000,00 €	20.000.000,00 €	-5.000.000,00 €
		Bezirk Stadtbibliothek	
2. Freihandbibliothek Bauteil B EG/OG	3.000.000,00 €	4.000.000,00 €	+ 1.000.000,00 €
		Freizeitbad Pankow/ Berlin	
3. Badebereich Bauteil B	30.000.000,00 €	75.000.000,00 €	+ 45.000.000,00 €
		Modul Sport-Halle / Berlin	
4. Sporthalle /Nebenräume Sport / Sauna	6.500.000,00 €	12.500.000,00 €	+ 6.000.000,00 €
5. Freianlagen : Schule / Bad	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €	0,00 €
	Summe	68.000.000,00 €	115.000.000,00 €
			+ 47.000.000,00 €
6. Wohnhochbauten 380 WE (180+200WE)	WBM	WBM	WBM

# Rafael Gonzales

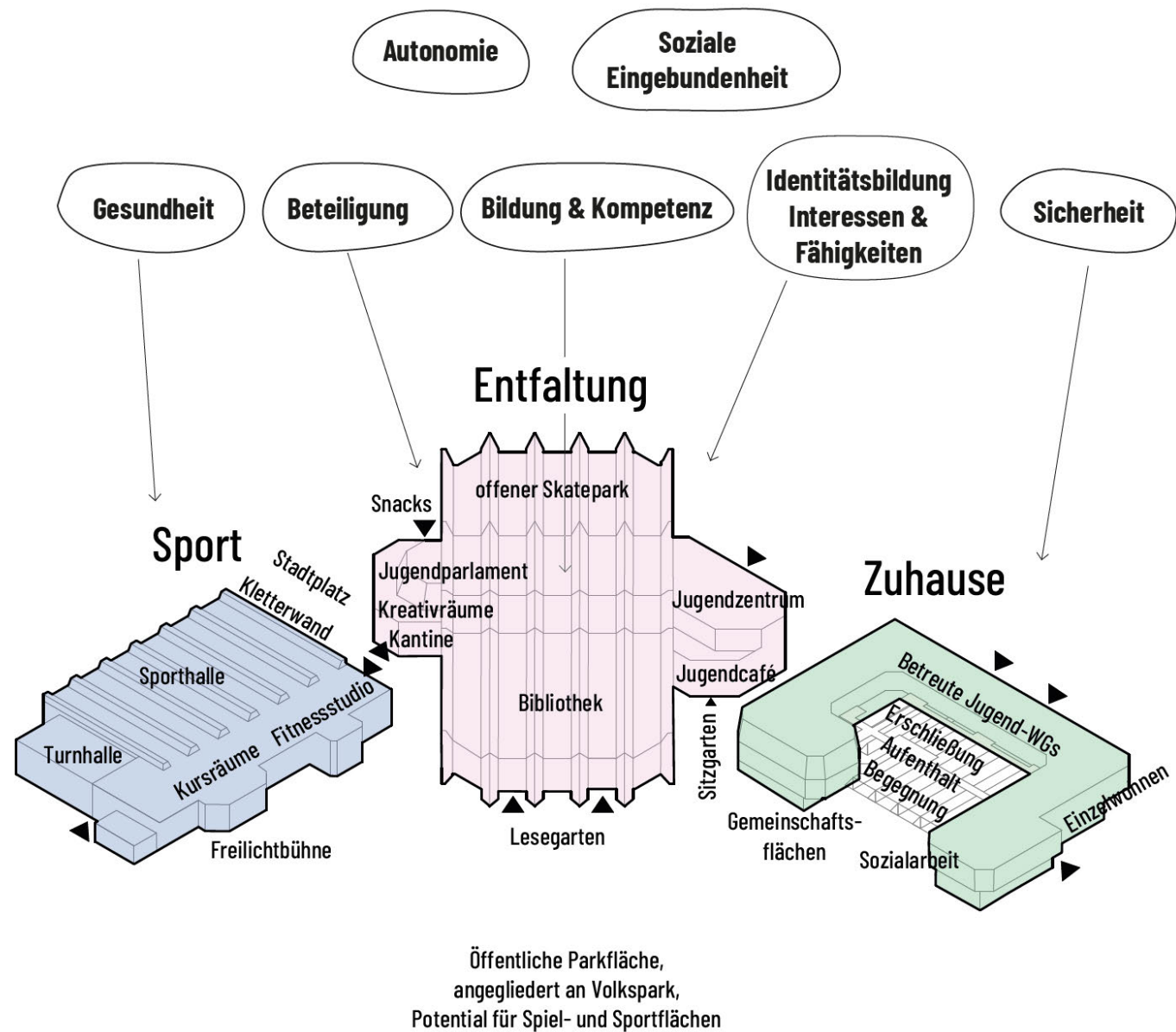
## Zentraler Turm



Alternativkonzept – schematisch (Weiß = SEZ-Bestand / Grau = Neubau)

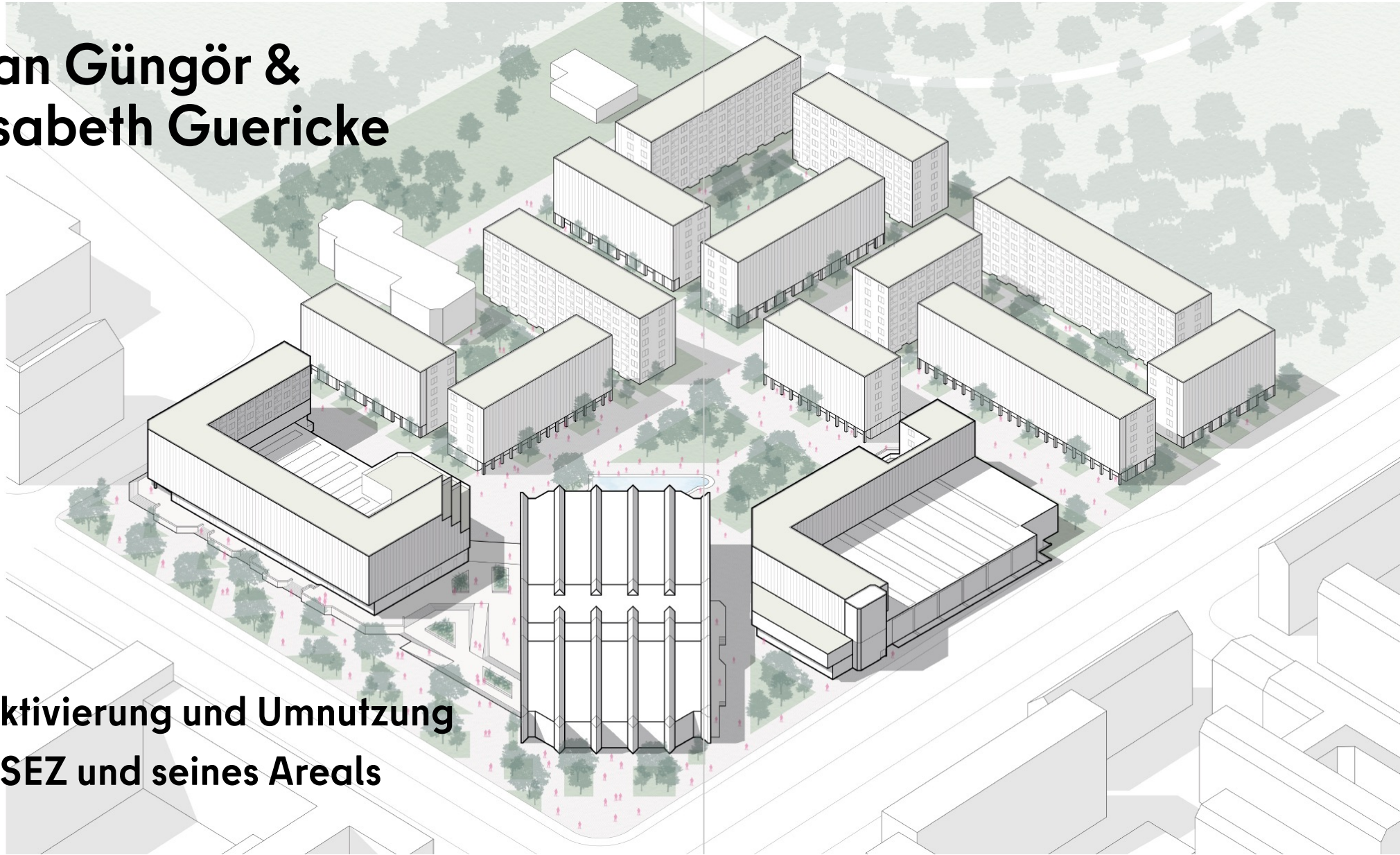
# Elena Ballendat

## Reviving SEZ



**Ilhan Güngör &  
Elisabeth Guericke**

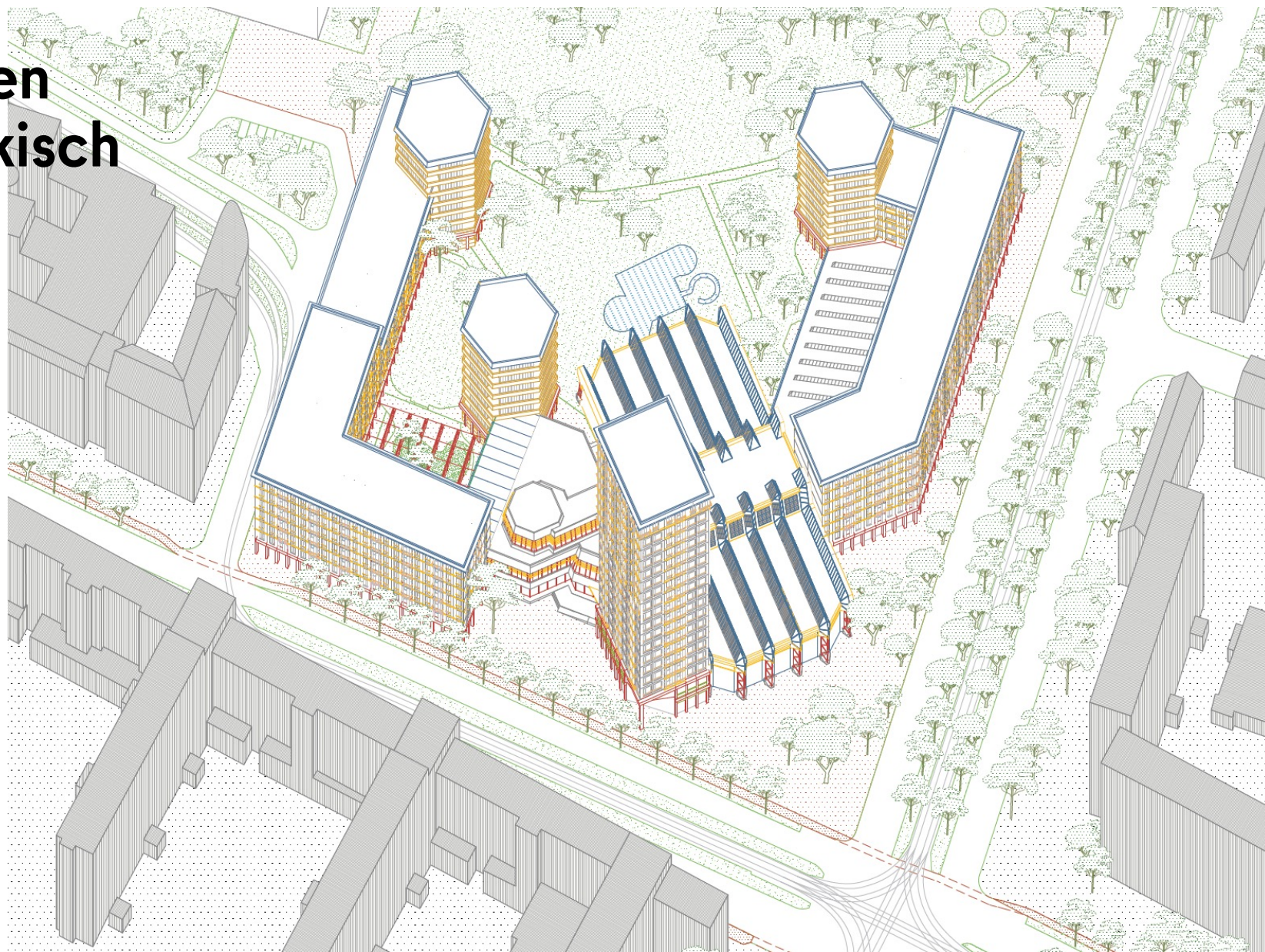
**Reaktivierung und Umnutzung  
des SEZ und seines Areals**



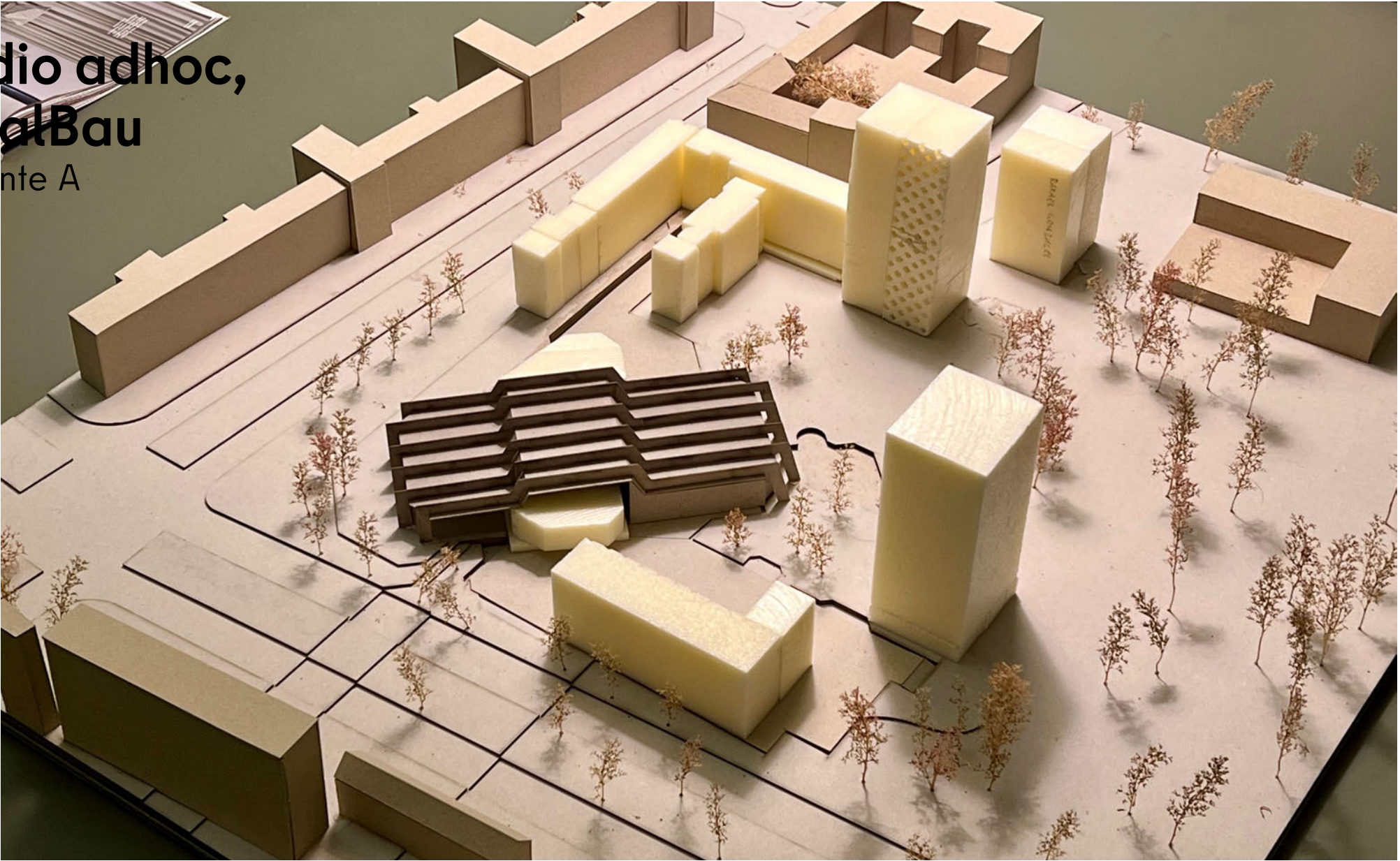
# Carsten Joost



# 03\_Architekten Andreas Garkisch



**studio adhoc,**  
**LokalBau**  
Variante A



**studio adhoc,**  
**LokalBau**  
Variante B



# Diskussion der Varianten

- Städtebauliche Dimension
- Zusammenhang zu einem jeweils passenden Betriebskonzept herstellen

**18:45 Uhr (hoffentlich)**

**PAUSE 1**

Es geht weiter um 19:00 Uhr!!

# Aufteilung in 2 Gruppen

- Teilaufgabe 1:

**Glaubhaft wirtschaftliches Betriebsmodell für SEZ-(Teil)Erhalt aufstellen**  
„Kosten/Nutzen-Rechnung“ > AG 1 (Moderation Konrad Braun)

- Teilaufgabe 2:

**Überzeugendes städtebauliches Konzept entwickeln**  
„Quartiersvisualisierung“ > AG 2 (Moderation Magnus Hengge)

20:00 Uhr

PAUSE 2

Es geht weiter um 20:15 Uhr!!

# Präsentation der Ergebnisse aus den AGs

## AG 2:

**Überzeugendes städtebauliches Konzept entwickeln**

„Quartiersvisualisierung“

# Präsentation der Ergebnisse aus den AGs

## AG 1:

**Glaubhaft wirtschaftliches Betriebsmodell für SEZ-(Teil)Erhalt aufstellen**  
„Kosten/Nutzen-Rechnung“

20:45 Uhr

# Synthese

- Abschlussdiskussion und Zusammenfassung zum Konsens
- Arbeitsaufgabe zur weiteren Bearbeitung und Visualisierung
  - Vorgaben und Aufgaben für die folgende Woche
- Vorbesprechung des Auftritts im Ausschuss
  - Wer? Womit?

**WORKSHOP, 20.2.2026**

**„SEZ neu denken“**

Gemeinsam das bessere Wohnquartier gestalten -  
Wohnungsneubau und Transformation des Bestands zusammenbringen

**DANKE!**