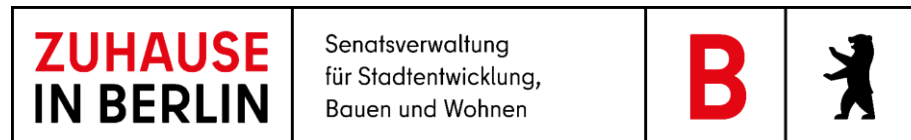


TOP 3 - SEZ

71. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
am 22.06.2026



Konzept Bündnis „SEZ-Quartier neu denken“

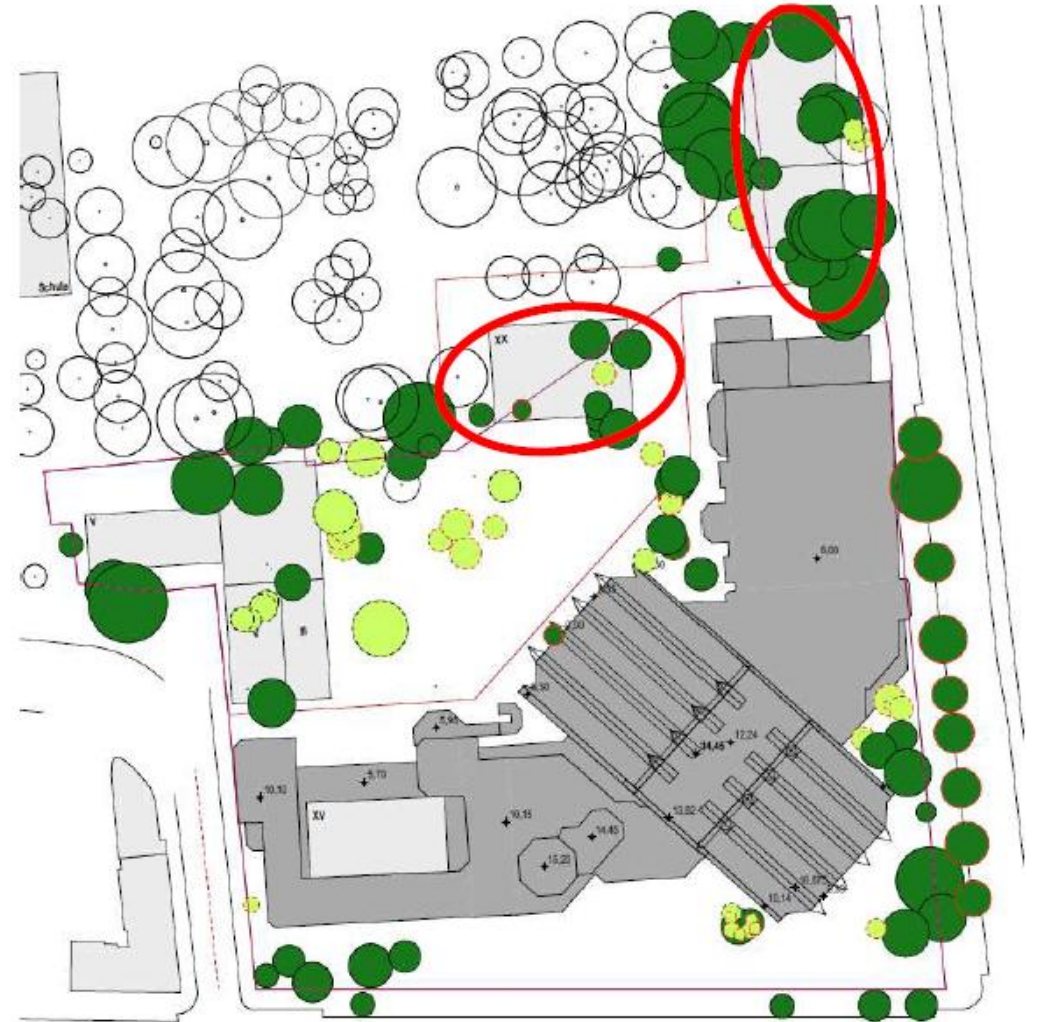
Das Konzept des Bündnisses sieht die Errichtung von drei bzw. vier Wohntürmen vor. Für den komplett zu erhaltenden Bestandsbau wurde ein beispielhaftes Nutzungskonzept mit einem modularen Trägermodell angedacht.

Die Prüfung umfasst Einschätzungen zu den folgenden Aspekten

- Planungsrechtliche Einschätzung
- Wohneinheiten und Kennzahlen
- Lärmschutz
- Nutzungskonzept Wirtschaftlichkeit
- Zeitschiene der Umsetzung

Weitere Aspekte (rot markiert)

- deutlich höhere Versiegelung und Eingriff in Baumbestand
- Neuer Grundstückszuschnitt erforderlich
- Umlegung der Fernwärmetrasse erforderlich
- Erschließung GE-Flächen kritisch



Überlagerung Baumkataster-Entwurf Bündnis

© WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH/Stefan Forster GmbH

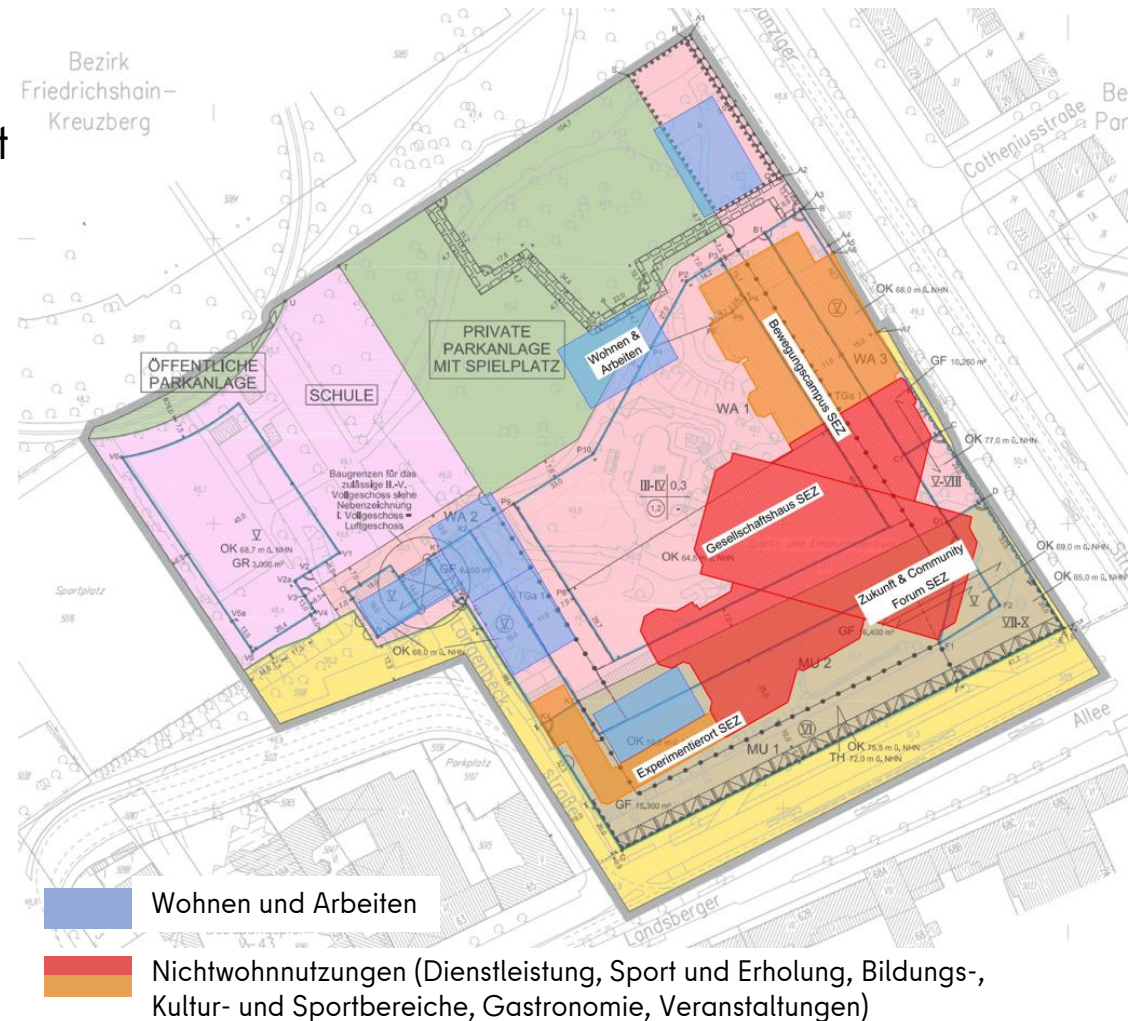


Planungsrechtliche Einschätzung

- Zulässigkeit auf Grundlage des Bebauungsplans ist nicht gegeben, Vorhaben widerspricht den geltenden Festsetzungen.
- Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht möglich (Grundzüge der Planung berührt).

Wohnungsbau-Turbo

- Voraussetzungen für eine Befreiung/Genehmigung auf Grundlage von § 31 Abs. 3 BauGB liegen nicht vor (Umfang der Abweichungen führt zu Funktionslosigkeit der Festsetzungen).
- Voraussetzungen für Anwendung des § 246e BauGB liegen nicht vor, da die Nutzungsänderung im Bestand keine Wohnnutzung umfasst.
- Eine isolierte Genehmigungsfähigkeit der Wohntürme nach § 246e BauGB ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilbar



Überlagerung Bebauungsplan 2-43 - Entwurf Bündnis
© SenStadt

Planungsrechtliche Einschätzung

Bestandsschutz

Der Bestandsschutz umfasst lediglich erforderliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Rahmen einer genehmigten und ausgeübten Nutzung. Eine Nutzungsänderung führt zum Entfall des Bestandsschutzes.

Umnutzung des Bestandes im Sinne des Konzeptes des Bündnisses erfordert eine Änderung des Bebauungsplans.

Zulassung der Hochhaustürme auf Grundlage von § 246e BauGB möglich, sofern diese auf eine Wohnnutzung beschränkt werden. Voraussetzungen:

- vertiefte Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen.
- überschlägige Prüfung, dass keine wesentlichen Umweltauswirkungen vorliegen (u.a. naturschutzrechtlicher Eingriff/Ausgleich), andernfalls Durchführung einer strategischen Umweltprüfung

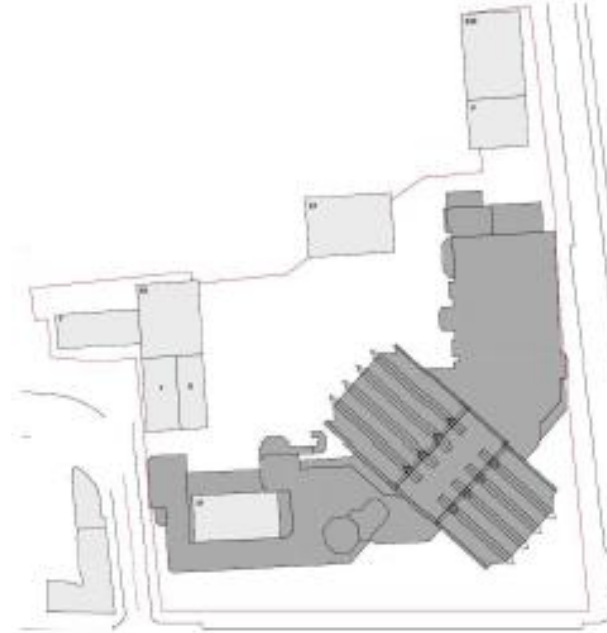
Wohneinheiten und Kennzahlen



Konzept Machbarkeitsstudie (Forster Architekten)

- 631 Wohneinheiten
- BGF-Wohnen 58.810 m²
- BGF-Gewerbe 4.363 m²
- BGF sozio-kulturell Sport 2.312 m²
- BGF gesamt 65.485 m²

- GRZ (Gesamtgrundstück 29.800 m²) 0,45



Konzept Bündnis „SEZ-Quartier neu denken“

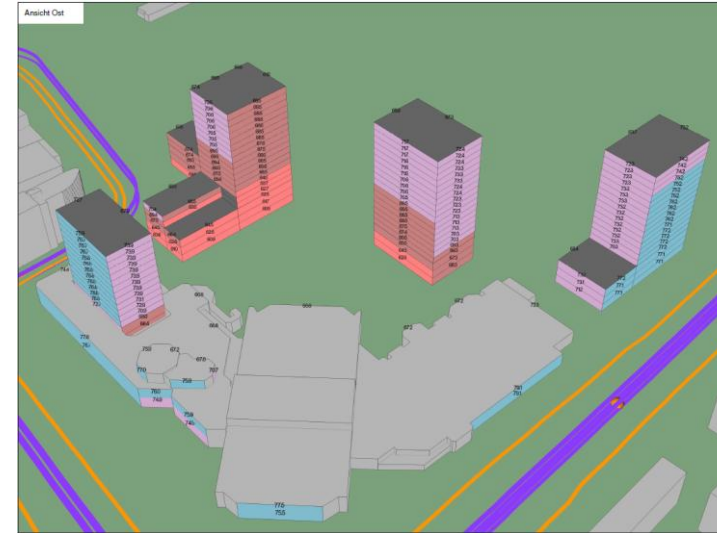
- ca. 490 Wohneinheiten (-141 WE)
- BGF-Wohnen 49.214 m²
- BGF-Gewerbe 13.649 m²
- BGF sozio-kulturell Sport (Bestand) 26.830 m²
- BGF gesamt 89.693 m²

- GRZ (neuer Zuschnitt Gesamtgrundstück 32.564 m²) 0,60

Schalltechnische Untersuchung

- Bei rückwärtigen Hochhäusern geringere Beurteilungspegel durch größeren Abstand zur Straße.
- Kein baulicher Schallschutz durch Blockrand und somit keine ruhige Seite vorhanden.
- Grundrisse erlauben keine durchgesteckten und z.T. nur einseitig orientierte Wohnungen.
- Schallschutz über technische Lösungsansätze wie aufwendige Fensterkonstruktionen erforderlich.

Einschätzung: Geringere Wohnqualität und höherer Kostenaufwand bei dem Entwurf des Bündnisses



Entwurf Bündnis



Entwurf
Machbarkeitsstudie

Lärmschutz des
Innenbereichs durch
Blockrandschließung

Außenlärmpegel
nach DIN 4109
in dB(A)

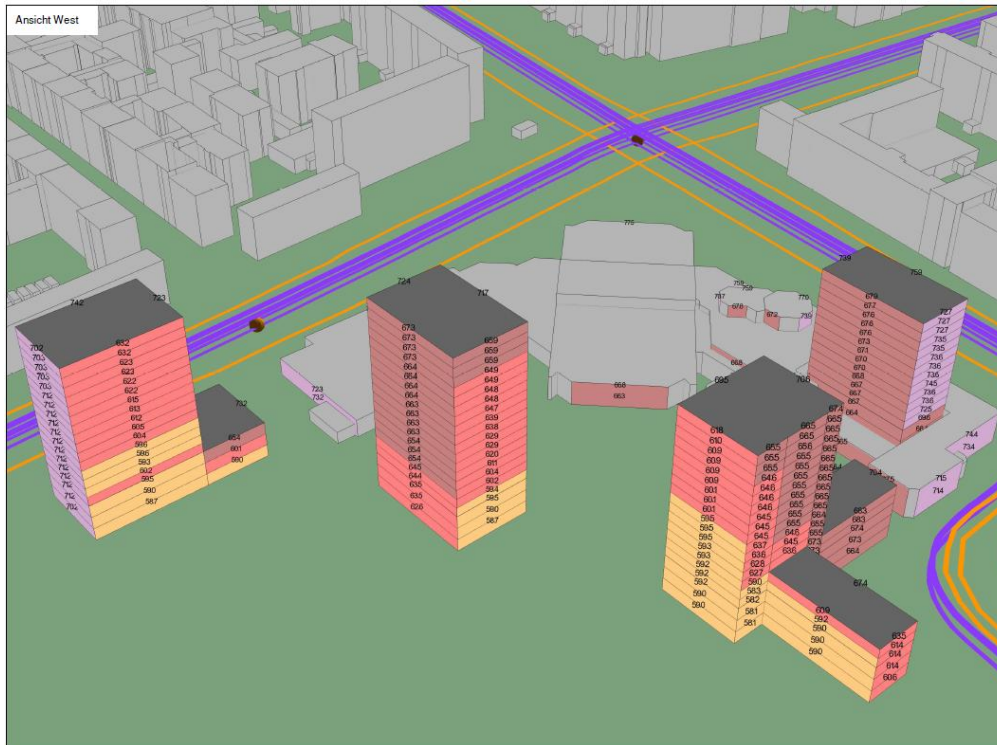


Abbildungen: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (DIN 4109)

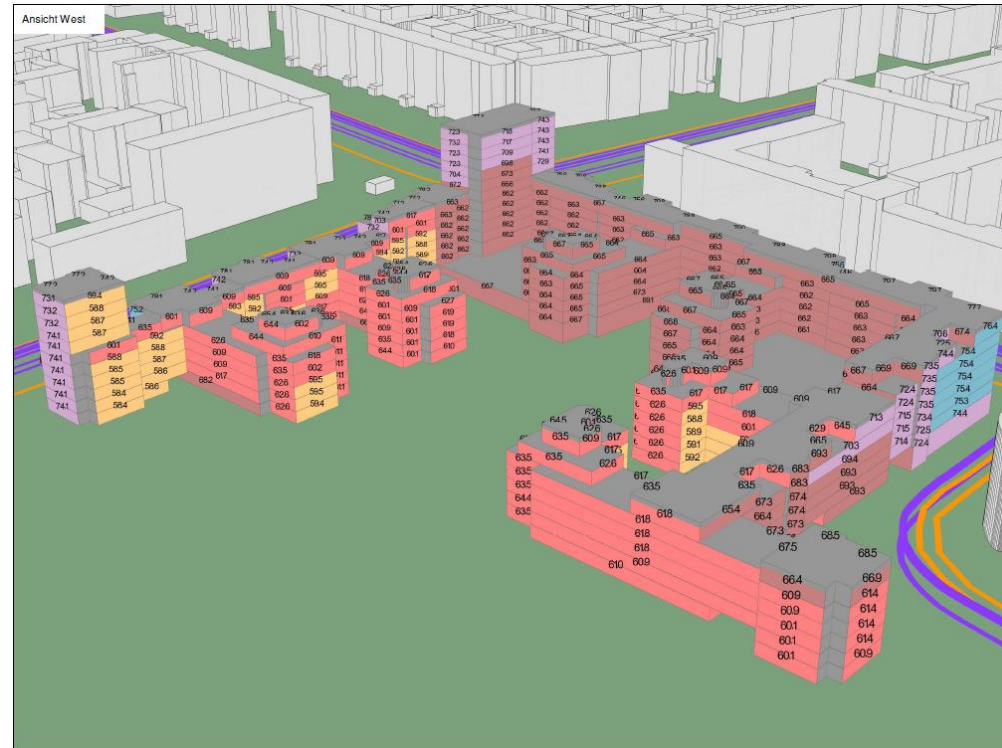
© WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH/Peutz Consult GmbH

Schalltechnische Untersuchung

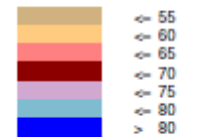
Entwurf Bündnis



Entwurf Machbarkeitsstudie



Außenlärmpegel
nach DIN 4109
in dB(A)



Legende

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Emissionslinie Straße
- Lichtzeichenanlage
- Emissionslinie Straßenbahn

Abbildungen: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (DIN 4109)
© WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH/Peutz Consult GmbH

Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit

Nutzungskonzept Bündnis

Das beispielhafte Nutzungskonzept des Bündnisses beschreibt ein modulares Trägermodell mit verschiedenen Nutzungsideen (bspw. temporäre Nutzungen, Bildungs-, Kultur- und Sport und Erholungsnutzungen).

- mögliche Nutzungen und Betreiberstrukturen wurden vom Bündnis für Teilbereiche benannt.
- Eine grobe Schätzung der laufenden Kosten und eines jährlichen Gesamtumsatzes hat das Bündnis gegenübergestellt. Investive Kosten wurden nicht berücksichtigt.

Einschätzung: Aufgrund der erwartbar hohen Investitionskosten für Neubau und Sanierung bestehen Zweifel, dass ein entsprechend den Ideen konkretisiertes Nutzungskonzept bei den zu erwartenden Einnahmen tragfähig ist.

Diese Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzeptes erfolgte mit Unterstützung der IBB.

Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit

Kosten Sanierung und Abriss des Bestandsbaus

Seitens der WBM wurden für Sanierung des Bestandsbaus sowie einen Abriss des Bestandsbaus die folgenden Kosten geschätzt.

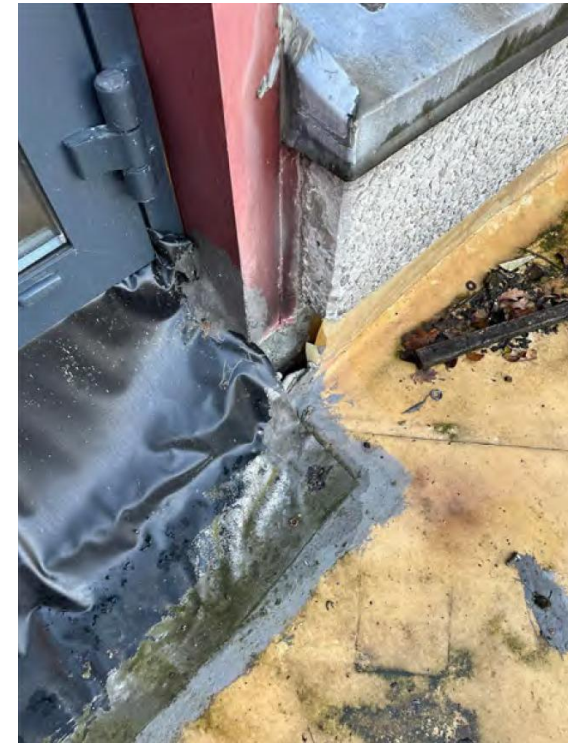
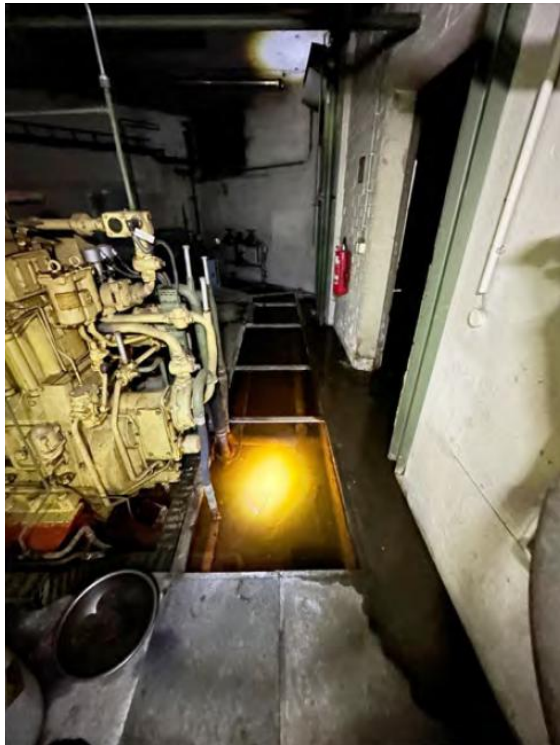
- Sanierungskosten werden auf ca. 217,8 Mio. Euro geschätzt.
- Kosten für den Abriss und die Schadstoffentsorgung werden auf ca. 20 Mio. Euro geschätzt.
- Die Gesamtkosten des Bündnisentwurfs (Wohnungsbau und Bestandsanierung) werden auf 468,5 Mio. EUR geschätzt im Vergleich zu den Kosten des Entwurfs der Machbarkeitsstudie von 235,4 Mio. EUR.

Baulicher Ist-Zustand

Der bauliche Zustand wurde im Auftrag der WBM in einem Kurzgutachten als sehr schlecht bis desolat eingestuft.

- Verschiedene Hinweise zu Schadstoffbelastungen (u.a. Künstliche Mineralfasern, Schimmelbefall).
- Im Innenbereich: stehendes Wasser, Feuchte- und teils fäkalienbedingte Kontaminationen, geschädigte Bodenaufbauten, durchnässte bzw. herabgefallene Unterdecken.
- Korrosion sowie erhebliche Substanzschäden (Gebäudehülle, Tragwerk, Konstruktion).
- Einbauten und Grundrissanpassungen nicht regelkonform (Brandschutz, Eingriff in Tragwerk, keine Barrierefreiheit).
- Alle technischen Anlagen sind nicht betriebssicher und stark vernachlässigt (Elektro, Aufzüge, Lüftung, Sanitär/Abwasser, Heizung/Kälte, Brandschutz). Teilbereiche stehen unter Wasser.
- Brandschutztechnische Einrichtungen sind ohne funktionsfähige Nachweise.

Baulicher Ist-Zustand



Abbildungen: Technikbereich - Unterdeckenverkleidung - Plattenfugen Untergeschoss - nachträglich eingebaute Tür (Dachterrasse)
© WBM - Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH/GSP Sachverständige GmbH

Zeitliche Auswirkungen

Bei Änderung des Konzeptes wird von einer zeitlichen Verzögerung des Wohnungsbaus von voraussichtlich ca. fünf Jahren ausgegangen (2035 statt 2030). Diese ergibt sich maßgeblich aus den folgenden Schritten:

- Grundsatzentscheidung bis IV 2026
- Vertiefendes Gutachten zur Bausubstanz und Konkretisierung des Betreiber- und Nutzungskonzeptes bis IV 2027
- Machbarkeitsstudie Neubau, Sicherung Finanzierung und Verhandlungen zur Übertragung des Bestandes an Dritte bis II 2029
- B-Planänderungsverfahren III 2029 bis II 2031
- Bauantragsverfahren/Vergabe/Umsetzung Hochbau, Sanierung, Freianlagen III 2031 bis IV 2035