

Bündnis SEZ-QUARTIER neu denken

Plausibilisierung Konzeptstudie

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabe	5
	Auftrag, Ausgangslage und Auftragsverständnis	5
2	Ausgangslage	8
	Geschichte und Bedeutung	8
	Bebauungsplan	10
	Entwurf Stefan Forster	12
	Entwurf 03 Arch.	14
	Entwurf Bündnis „SEZ-QUARTIER neu denken“	16
3	Konzept	17
	Städtebau	17
	Realteilbarkeit	20
	Erschließung, Freiflächen und Öffentlicher Raum	22
	Wohnqualitäten	24
	Variante 1	26
	Variante 2	30
4	Umsetzung	34
	Termine und Kosten des Wohnungsbaus	34
	Sanierung und Erhalt des SEZ	35
	Baurecht	36
5	Schlussbemerkung	39
	(Anhang)	

1 Aufgabe



Auftrag 03 Arch. wurde vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt, die Studie des Bündnisses „SEZ-QUARTIER neu denken“ auf ihre Machbarkeit hin zu überprüfen.

Ausgangslage Der Bebauungsplan 2-43 vom 18.12.2018 sieht einen vollständigen Abriss des Bestandes auf den Grundstücken an der Landsberger Allee 77 vor. Die jetzige Eigentümerin des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums (SEZ) an der Landsberger Allee, Ecke Danziger Straße, ist das Land Berlin, vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücksanteile wurden an die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbh (WBM) übertragen. Zur Umsetzung des Wohnungsbaus führte die WBM im zweiten Quartal 2025 eine Angebotseinholung für Planungsleistungen (AP) für eine Machbarkeitsstudie durch. Das Auswahlgremium sprach sich für das Angebot und eingereichten Entwurf des Büros Stefan Forster GmbH aus und beauftragte dieses mit der Durchführung der Machbarkeitsstudie. Das städtebauliche Konzept sieht, analog zu den Vorgaben des B-Planes, eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, Langenbeckstraße und Danziger Straße vor. Um den nun drohenden Abriss des SEZ zu verhindern, gründete sich 2025 das Bündnis „SEZ-QUARTIER neu denken“. Gemeinsam mit mehreren Initiativen gelang es dem Bündnis, Aufmerksamkeit für das SEZ zu schaffen. Dadurch entstand bei vielen Menschen im Bezirk und in Berlin erstmals ein Bewusstsein für die besondere Architektur und die außergewöhnliche geschichtliche Bedeutung des Gebäudes. Auf Grundlage des Beitrags unseres Büros 03 Arch. im Auswahlverfahren, in dem Teile des SEZ erhalten und gleichzeitig die geforderten Wohnungen realisiert werden konnten, entwickelte das Bündnis im Rahmen mehrerer Workshops eine Entwurfsstudie als Alternative zum Entwurf des Büros Stefan Forster GmbH. In dieser Studie wird nahezu das gesamte SEZ erhalten, während der erforderliche Wohnungsbau in vier Hochhäusern untergebracht wird. An der Erarbeitung der Studie wirkten als Mitglieder des Bündnisses auch mehrere Fachkollegen mit, darunter Gunter Reiss, einer der ursprünglichen Verfasser des SEZ.

Auftragsverständnis Die vorliegende Studie zeigt auf, wie die Skizze des Bündnisses umgesetzt werden kann. Um den Entwurf sinnvoll weiterzuentwickeln, wird der städtebauliche Ansatz modifiziert. Für den Wohnungsbau werden geeignete Gebäudetypologien nachgewiesen, darüber hinaus wird ein möglicher Weg für die Umsetzung skizziert. Die Studie kann weder den Abgleich aller Rahmenbedingungen einer vollumfänglichen Machbarkeitsstudie, noch die Bearbeitungstiefe eines Hochbauentwurfs leisten. Aus diesem Grund wurde von Anfang an vorgesehen, den Wohnungsbau und das zu erhaltende SEZ auf zwei eigenständigen Grundstücken zu organisieren. Damit kann ein realistischer Weg aufgezeigt werden, wie einerseits der Wohnungsbau mit rund 600 Wohnungen realisiert werden kann und andererseits die deutlich komplexere Hochbauaufgabe des Erhalts und der Sanierung beziehungsweise Renovierung des SEZ unabhängig davon weiterentwickelt und geplant werden kann.



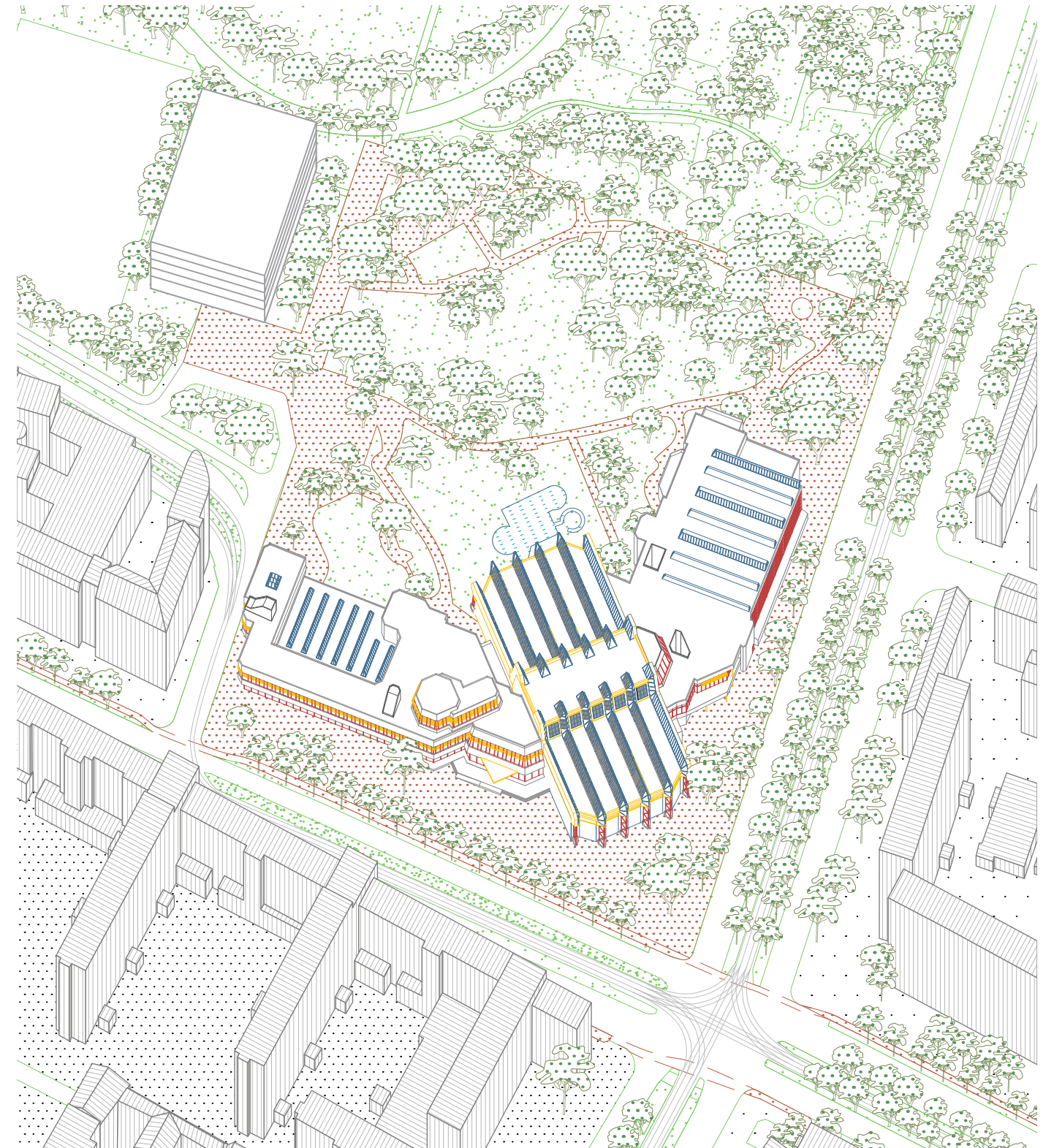
2 Ausgangslage

Geschichte und Bedeutung

Das Sport- und Erholungszentrum (SEZ) war eines der Prestigeprojekte der Partei- und Staatsführung der DDR. Nach den Plänen eines schwedischen Architektenteams und unter Mitwirkung von Planern aus der BRD wurde der multifunktionale Gebäudekomplex am Volkspark Friedrichshain errichtet und 1981 von Erich Honecker eröffnet. Das Gebäude mit seiner einladenden, gläsernen Architektur war ein großer Erfolg. Unter den Berliner*innen erfreute es sich großer Beliebtheit und zog bereits in den ersten fünf Jahren rund 16 Millionen Besucher*innen an.

Nach der Wende wurde das Gebäude privatisiert. Aufgrund der Überformung durch die nachfolgenden Nutzungen ist der Landesdenkmalrat (LDR) seinerzeit der Empfehlung des Landeskonservators und Direktors des Landesdenkmalamtes gefolgt und hat das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt. Gleichwohl stellte das Fachamt eine erneute Prüfung des erinnerungsträchtigen Sport- und Erholungszentrums in Aussicht. Der LDR erkennt dem Bauwerk durchaus eine geschichtliche Bedeutung zu und vermutet daraus folgend eine mögliche Denkmalwürdigkeit. Er regt an, bei einer erneuten Bewertung insbesondere das wachsende öffentliche Interesse sowie die zunehmende Seltenheit vergleichbarer baulicher Zeugnisse dieser Zeit zu berücksichtigen. Zugleich betont der Rat, dass die Frage der Erhaltungswürdigkeit der Anlage davon unabhängig zu betrachten ist. Eine Erhaltungswürdigkeit kann demnach auch ohne Denkmalstatus bejaht werden. Deshalb unterstützt der LDR die auch in Fachkreisen erhobene Forderung, zumindest die teilweise Erhaltung des Bauwerks als vorrangiges baukulturelles Anliegen zu betrachten und die vorliegenden Planungen für das Areal unter diesem Gesichtspunkt zu überprüfen. Dass das SEZ derzeit nicht unter Denkmalschutz steht, bietet zugleich die Chance, freier mit dem Bestand umzugehen und eine langfristig wirtschaftliche Lösung zu entwickeln, die sowohl die grundlegende Idee des Gebäudes als auch wesentliche Teile des SEZ erhält. Für viele Berliner*innen ist das SEZ außergewöhnlichen Architektur Teil des kollektiven Gedächtnisses. Viele verbinden mit dem Gebäude positive persönliche Erinnerungen, die teilweise bis in die eigene Kindheit zurückreichen. Es sind Erinnerungen an Freizeit und Erholung an einem bunten, lebendigen Ort, der einen Kontrast zum oftmals als grau empfundenen Berliner Alltag bildete.

Der derzeitige bauliche Zustand ist infolge des langjährigen Leerstands von Verwahrlosung geprägt. Die maßgeblichen Bauteile sind jedoch im Wesentlichen noch erhalten. Die technische Ausstattung und der Brandschutz entsprechen hingegen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards.



Bebauungsplan

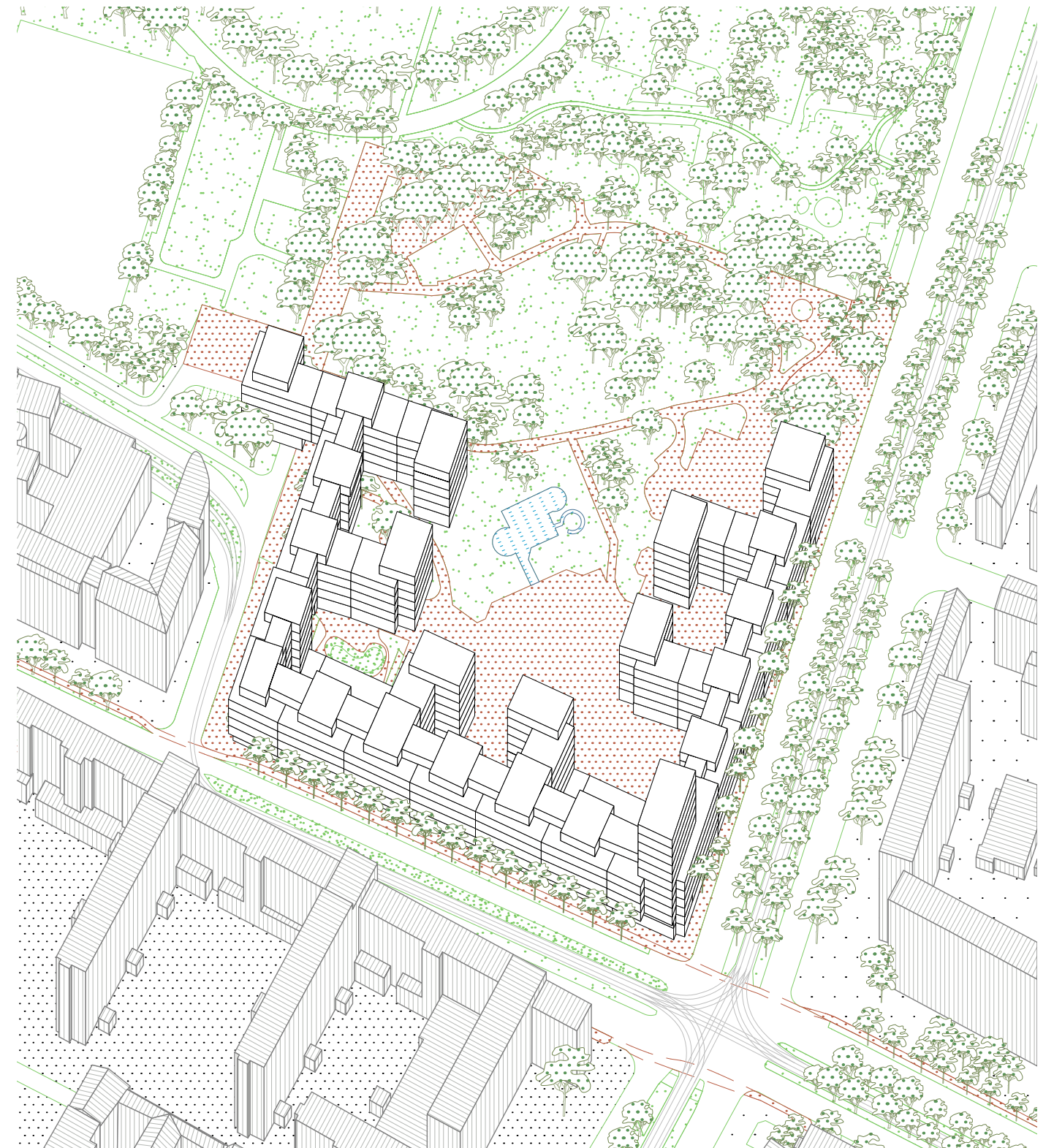
Der Entwurf für den Bebauungsplan entstand zu einer Zeit, in der die Architektur der DDR-Moderne noch nicht ausreichend gewürdigt wurde. Die städtebaulichen Grundzüge der damaligen Planung verfolgten auf der einen Seite das Ziel, wieder klassische Straßenräume auszubilden, und auf der anderen Seite, neuen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan 2-43 vom 18.12.2018 eine Blockrandbebauung vor, die den Kreuzungsbereich von Danziger Straße und Landsberger Allee in einem großstädtischen Maßstab neu definiert. Hierfür sollte das SEZ abgerissen werden. Im rückwärtigen, zum Park orientierten Bereich sieht der Bebauungsplan hingegen eine offene Wohnbebauung vor.

Insgesamt wirkt der Bebauungsplan sehr pragmatisch und vor allem von den damaligen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen geprägt. Seit der Festsetzung des Bebauungsplans haben sich jedoch die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verändert. Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss heute jeder Abriss eines bestehenden Gebäudes wesentlich stärker begründet werden. Ein Abriss sollte erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn mögliche Alternativen zuvor nachvollziehbar geprüft und gegeneinander abgewogen wurden. Parallel dazu hat sich die Wahrnehmung der DDR-Moderne deutlich differenziert. Heute werden die architektonischen, städtebaulichen und baukulturellen Qualitäten einzelner Bauten vorurteilsfreier wahrgenommen und stärker anerkannt als noch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans.



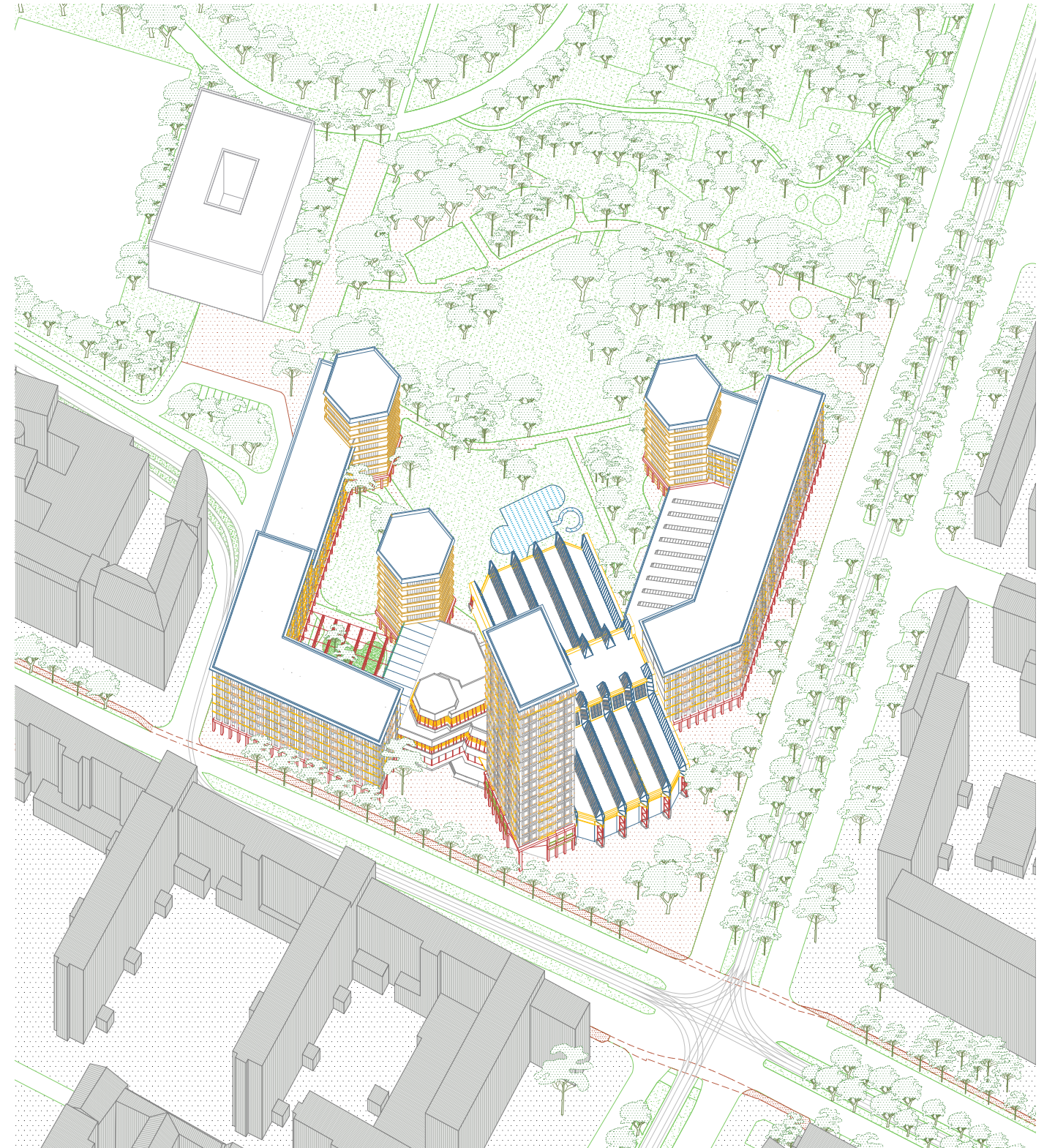
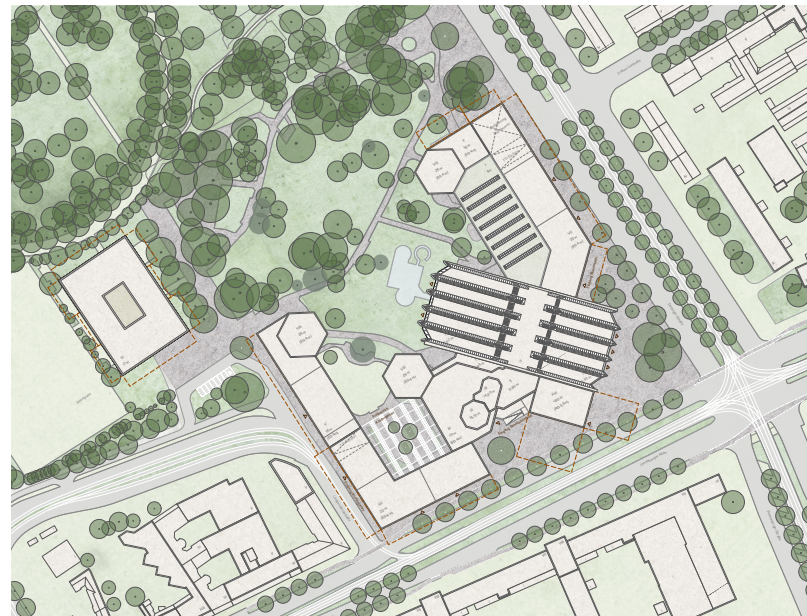
Gewinner
Machbarkeitsstudie

Der Entwurf setzt im Wesentlichen die Vorgaben des Bebauungsplans mit einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, Langenbeckstraße und Danziger Straße um. Um auf eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zum Park verzichten zu können, werden nach innen orientierte, kleinere Höfe ausgebildet. Dadurch wird der Übergang zum Park räumlich gut zониert und zugleich vergleichsweise viel Wohnraum geschaffen. Auf der anderen Seite entstehen jedoch zahlreiche für den Wohnungsbau ungünstige Gebäudeecken sowie teilweise stark verschattete Bereiche.



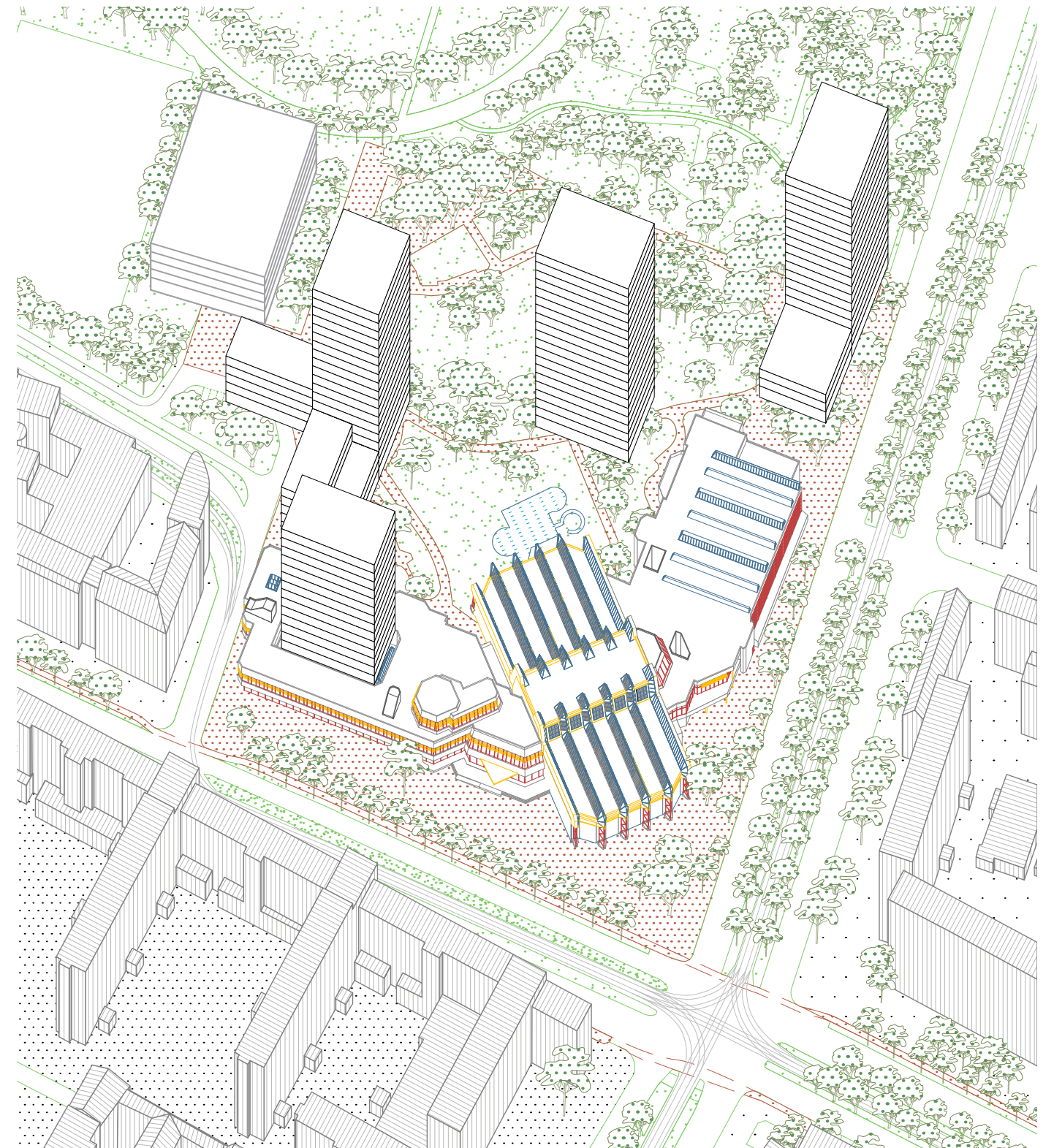
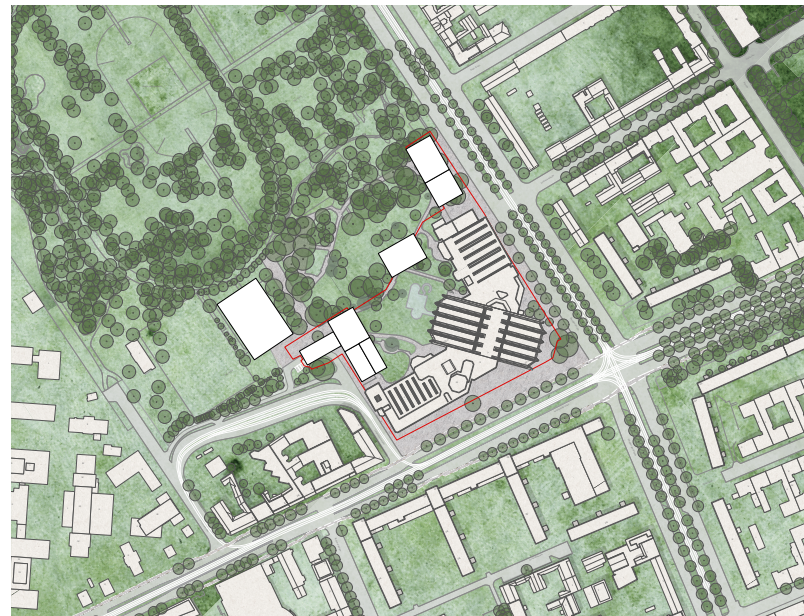
Entwurf 03 Arch.
Machbarkeitsstudie WBM

Der Entwurf erhält die Mittelhalle des SEZ und definiert durch eine neue Randbebauung die Straßenräume. Mit einem hohen Hochhaus an der Kreuzung und mehreren kleineren Hochhäusern im rückwärtigen Bereich kann der notwendige Wohnungsbau trotz des Teilerhalts des SEZ realisiert werden. Das Hochhaus an der Kreuzung setzt entsprechend der Bedeutung des Ortes einen großstädtischen Akzent. Gleichzeitig öffnet sich die Wohnbebauung zum Park. Die ursprüngliche Vision des SEZ, einen offenen Raum für alle Bürger*innen zu schaffen, wird dabei weitergeschrieben. Die klare Architektur der Haupthalle mit ihrer charakteristischen Topografie bleibt erhalten. Die ehemaligen Becken werden zu Pflanztrögen umgenutzt, die Halle selbst zu einem großen Gewächshaus weiterentwickelt. So entsteht ein Garten als Eingang in den Park und zugleich ein überdachter öffentlicher Raum für die angrenzende Bibliothek und Gastronomie. Auf der Brücke im ersten Obergeschoss befinden sich offene Lesebereiche der Stadtbibliothek. Das SEZ wird damit zu einem ruhigen Erholungsraum, einer Heterotopie mitten im lauten Berlin und zugleich zu einem neuen Zugang zum Volkspark Friedrichshain.



Entwurf
Bündnis „SEZ-QUARTIER neu denken“

Der Entwurf ist in einem partizipativen Prozess unter den Mitgliedern des Bündnisses entstanden. Der Entwurf von 03 Arch. hatte zuvor gezeigt, dass der erforderliche Wohnungsbau bei einem gleichzeitigen Teilerhalt des SEZ realisiert werden kann, wenn ein Teil der Wohnbebauung in Hochhäusern untergebracht wird. Im Bündnis verständigte man sich darauf, den gesamten Hauptbaukörper des SEZ zu erhalten. Um dennoch den erforderlichen Wohnungsbau zu ermöglichen, wurde dieser in vier Hochhäusern konzentriert. Diese Modellstudie wurde weiterbearbeitet und der Öffentlichkeit als Konzept anhand einfacher Perspektivdarstellungen vermittelt. Mit dem Entwurfsansatz des Bündnisses „SEZ-QUARTIER neu denken“ bleibt das SEZ als öffentliches Gebäude am Eingang zum Volkspark Friedrichshain erhalten, während die Wohnbebauung in den vier Hochhäusern den Bestand städtebaulich flankiert.

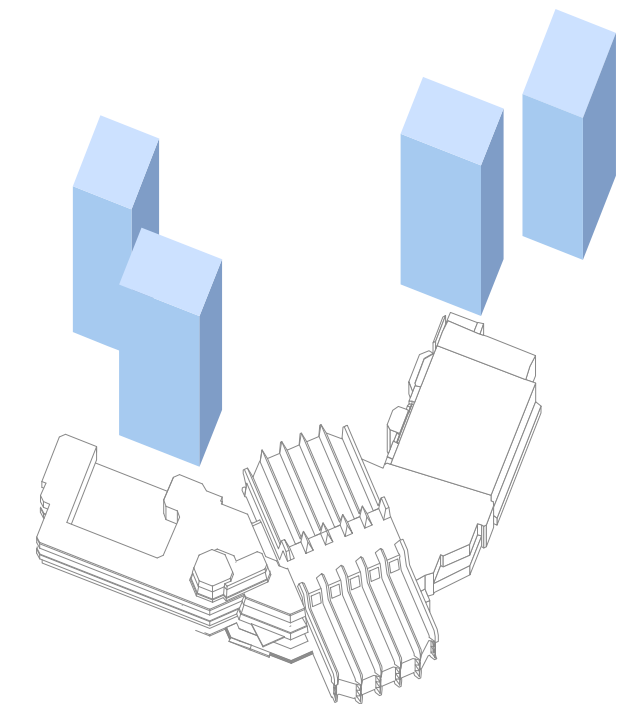
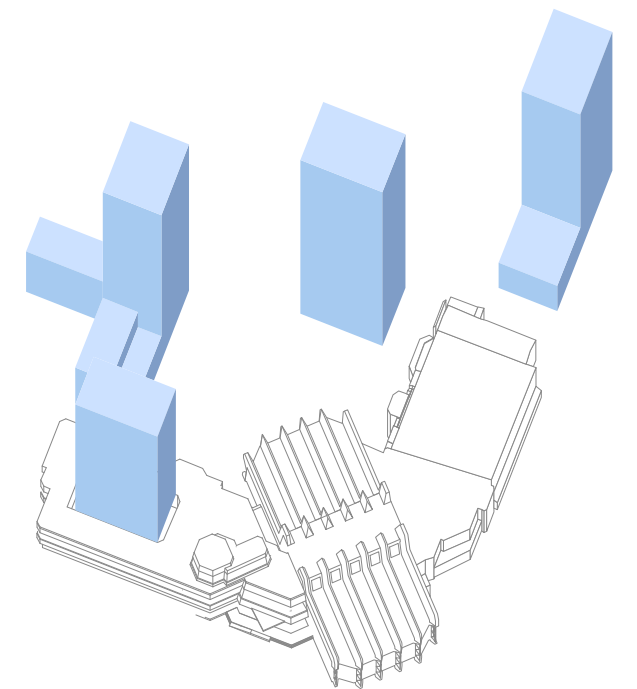


3 Konzept der Machbarkeitsstudie - Weiterentwicklung Bündniskonzept

Städtebau

Der Entwurf des Bündnisses „SEZ-Quartier neu denken“ wurde in Abstimmung mit den Bündnismitgliedern überarbeitet, um eine bessere Realisierbarkeit zu gewährleisten. Hierfür wurde eine einfache und gut umsetzbare Wohnhochhaustypologie entwickelt. Alle vier Wohnhochhäuser wurden hinsichtlich ihrer Typologie angeglichen. Die Grundflächen der Gebäude wurden reduziert und die ursprünglich vorgesehenen eingeschossigen Anbauten entfallen. Das Wohnhochhaus, das im ursprünglichen Entwurf im Bereich der Eissporthalle des SEZ angeordnet war, wurde versetzt. Dadurch wird eine klare Grundstücksteilung ermöglicht und die Trennung zwischen dem zu erhaltenden SEZ und der neu zu errichtenden Wohnbebauung konsequenter umgesetzt.

Der Vorbereich zur Landsberger Allee, der derzeit als Parkplatz genutzt wird, wurde als Grünfläche vorgesehen. Dadurch entsteht eine klarere räumliche Fassung des Straßenraums, während gleichzeitig der Anteil an Grünflächen erhöht und die Freiraumqualität verbessert wird.

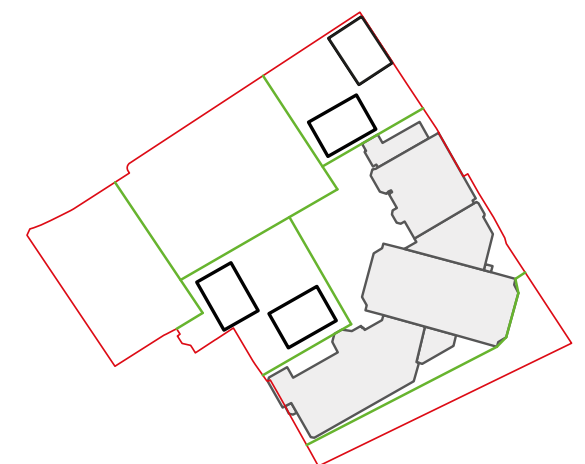
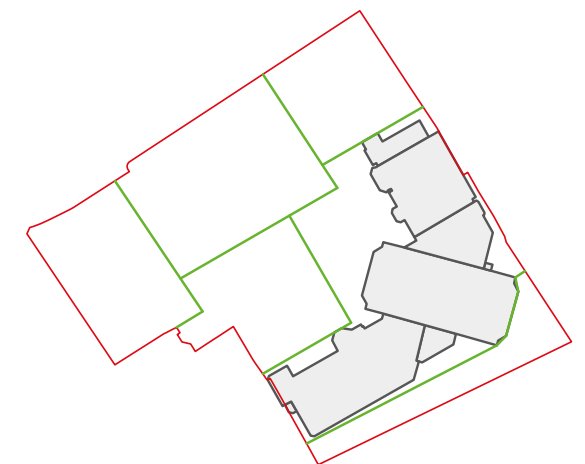
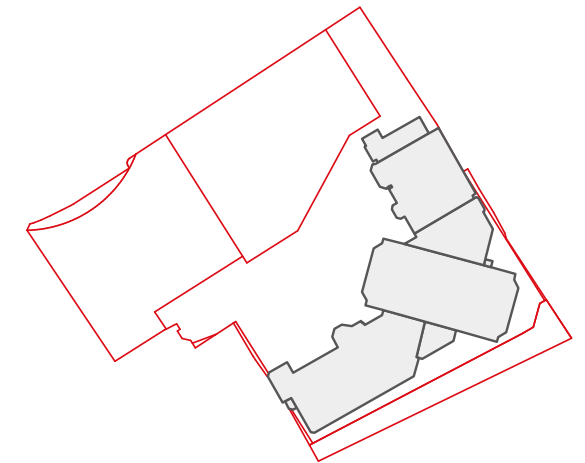


Konzept der Machbarkeitsstudie

Realteilbarkeit

Ein wesentlicher Bestandteil der Überarbeitung ist die Möglichkeit, die Wohnbebauung, den Parkanteil und das SEZ auf drei voneinander unabhängigen Grundstücken zu organisieren. Dadurch können alle drei Bereiche unabhängig voneinander entwickelt werden. Dies ermöglicht es, das SEZ zunächst vollständig zu erhalten und seine weitere Entwicklung in einem eigenständigen Prozess zu untersuchen. Auf Grundlage einer Due-Diligence-Studie kann gemeinsam mit den Bürger*innen ein Konzept für den Erhalt und die zukünftige Nutzung des SEZ mit einem eigenen Raumprogramm entwickelt werden. Dieses Konzept kann anschließend im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft werden. In einem darauf aufbauenden Verfahren können schließlich geeignete Partner*innen für die weitere Planung gefunden werden. Unabhängig davon lässt sich der Wohnungsbau zeitlich vorziehen und gegebenenfalls unter Anwendung des „Bauturbos“ vorantreiben.

Konzept der Machbarkeitsstudie

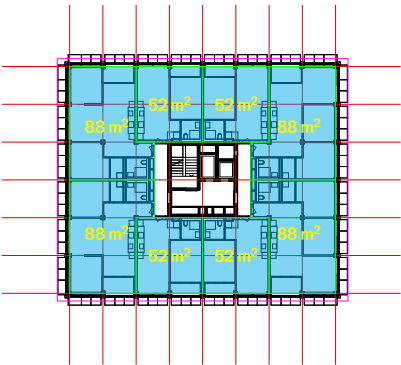
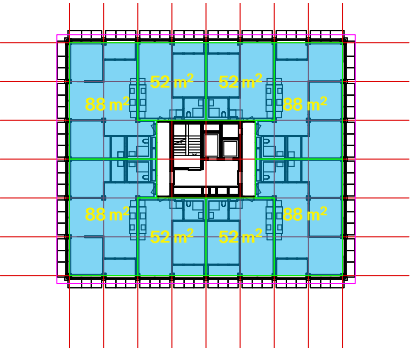
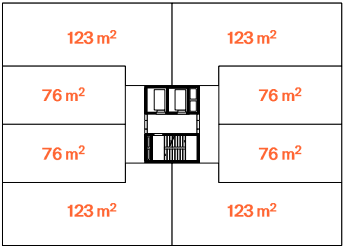
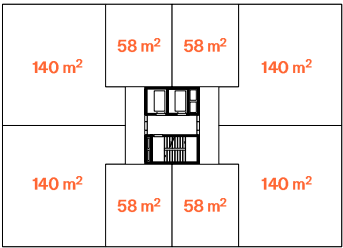
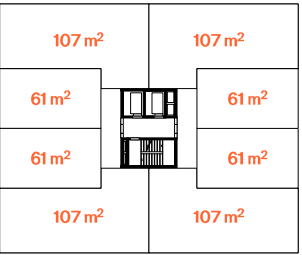
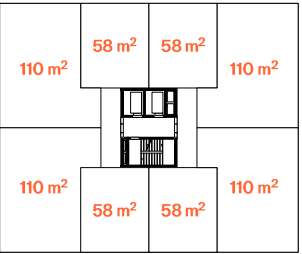
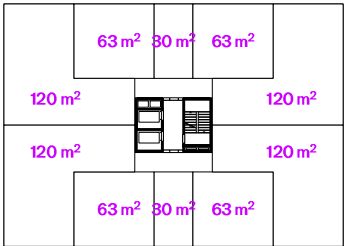
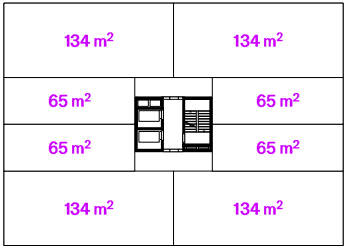
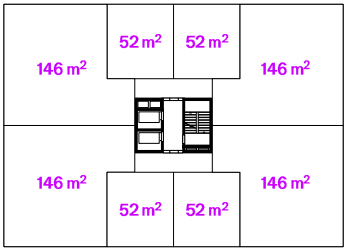
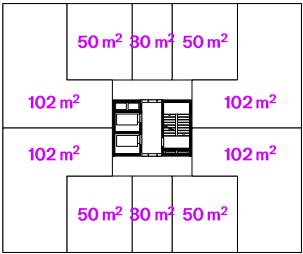
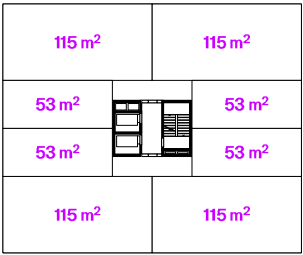
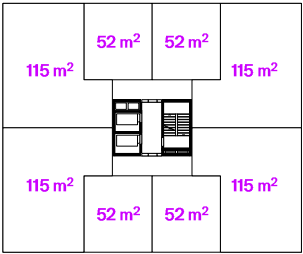


Erschließung	Zur Erschließung der Wohnbebauung wurden jeweils zwei Türme als Gruppe angeordnet. Diese sind jeweils direkt vom öffentlichem Raum der Straßen aus erschließbar. Die Parkierung der Hochhaustürme wurde momentan in zwei Tiefgaragen angedacht. Wäre jedoch auch in einer der Hallen des SEZ möglich. Das SEZ ist nach wie vor von der Kreuzung und von der Landsberger Straße aus erschließbar. Die Zahl der Zugänge ist flexibel, hängt letztendlich von der zukünftigen Nutzung ab. Wichtig ist ein tagsüber öffentlicher Zugang durch die Haupthalle in den Volkspark Friedrichshain. Für die geplante Schule ist im Gegensatz zum Bebauungsplan zur Sicherung des Schulwegs eine Vorfahrt für Busse und Eltern eingeplant.
Freiflächen	Mit dem Erhalt des SEZ und einer Ergänzung von Wohnhochhäusern steigt der Anteil an versiegelten Flächen. Gleichzeitig bleiben durch einen Bestandserhalt beziehungsweise eine Weiterentwicklung des Bestands bedeutende Mengen grauer Energie gebunden und es werden Ressourcen sowie CO2-Emissionen eingespart. Die vorhandenen Freiflächen können mit dem Entwurfskonzept qualitativ aufgewertet werden, was zu einer zusätzlichen ökologischen Qualität des Quartiers beiträgt. Eine zusätzliche Verbesserung der Grünflächenbilanz wird durch die Begrünung des Parkplatzes an der Landsberger Allee erzielt.
Öffentlicher Raum	Grundsätzlich wird mit dem Erhalt des SEZ ein größerer zusammenhängender öffentlicher Raum geschaffen, in dem das SEZ zum Eingang des Volksparks Friedrichshain wird. Mit einer Blockrandbebauung würde das Grundstück selbst bei eingeräumten Wegerecht, qualitativ dem Park entzogen werden. Durch eine öffentliche Nutzbarkeit der Freiflächen des SEZ, die Verbindung in den Park und die weiteren möglichen öffentlichen Nutzungen im SEZ wird der Volkspark Friedrichshain entlastet und um einen Ort für alle Berliner*innen erweitert.

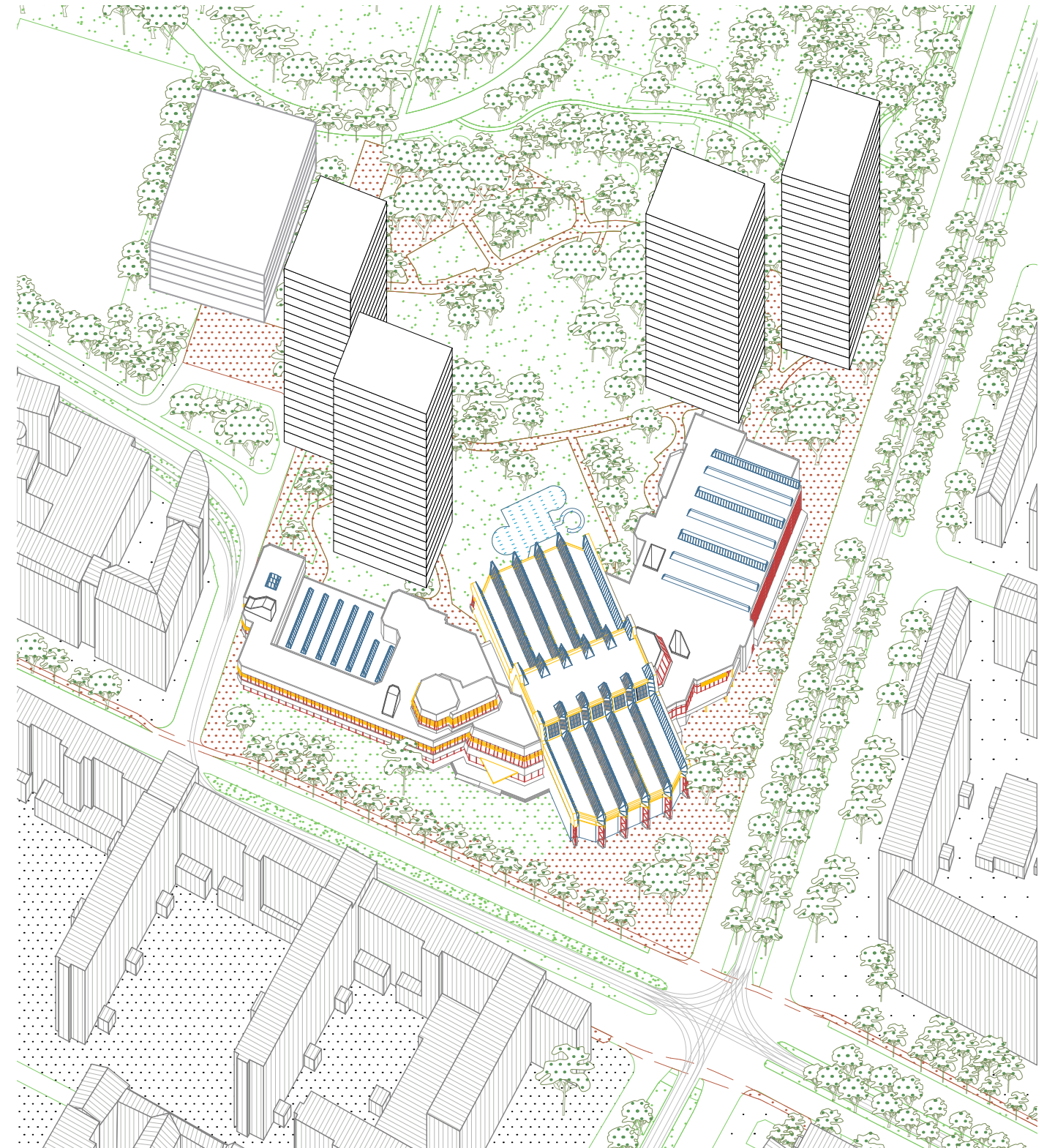
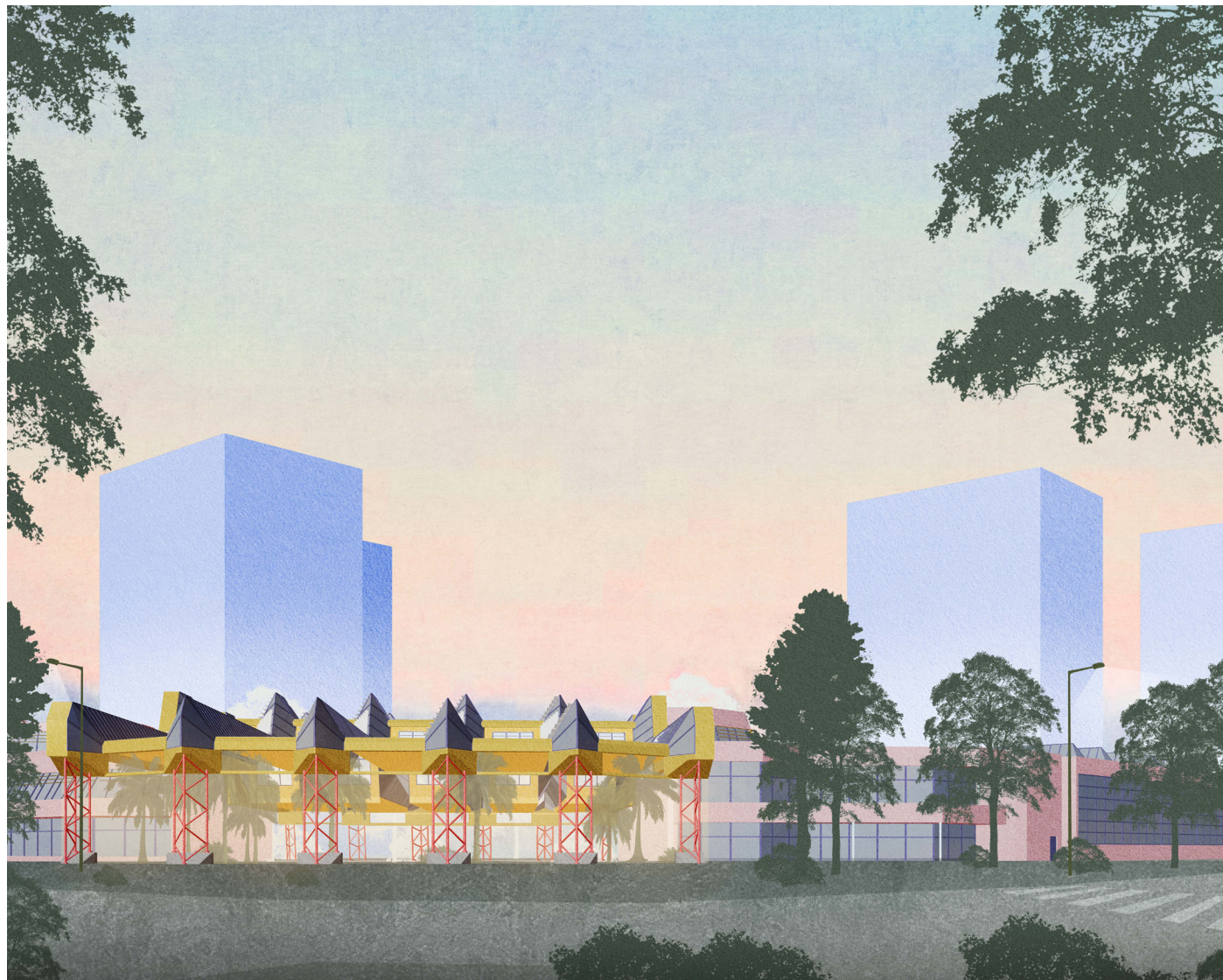


Wohnqualitäten

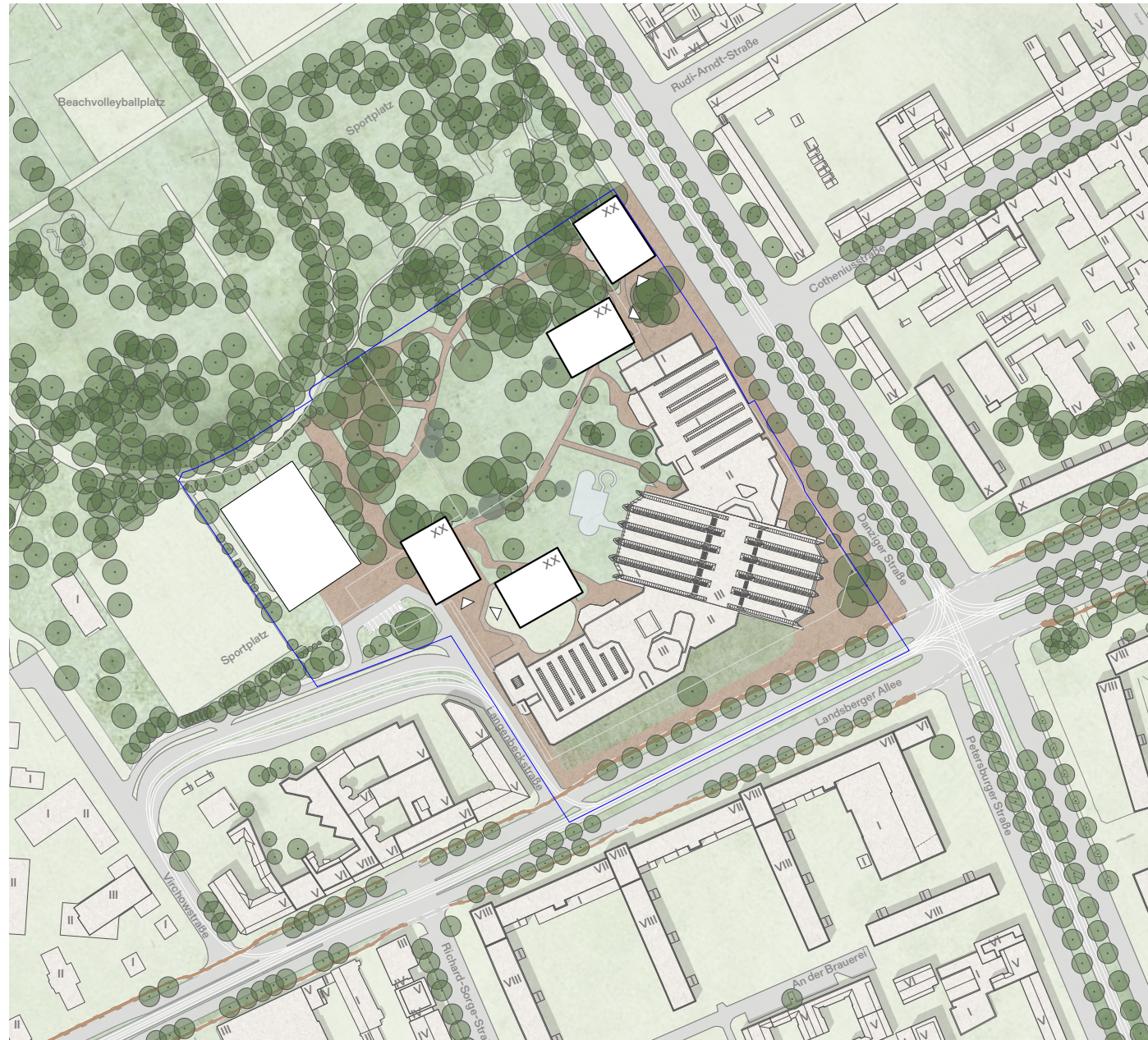
Der Vorteil punktförmiger Wohnungsgrundrisse liegt darin, dass diese seriell mit sich wiederholenden Bauelementen entworfen und realisiert werden können. Zur Sicherung einer hohen Ausführungsqualität müssen nur wenige Details festgelegt werden. Dadurch können alle vier Wohnhochhäuser effizient durch einen Generalplaner mit geringen Schnittstellen realisiert werden. Der typische Grundrissaufbau in den Schichten Kernzone, Neben- und Wohnräumen ermöglicht eine flexible Kombination der Individualräume, wodurch unterschiedliche Wohnungsschlüssel abgebildet werden können. In der Studie wurde nachgewiesen, dass auf der vorgeschlagenen Grundfläche verschiedene, förderfähige Wohnungskonfigurationen realisiert werden können. Durch die Lage am Park und das Potential einer flexiblen Grundris-sanordnung bieten die vier Wohnhochhäuser eine hohe Wohnqualität. Mit Grundrissanordnungen über Eck und vorgelagerte Balkonzonen ermöglichen Ausrichtungen in unterschiedliche Himmelsrichtungen, Ausblicke in den Park und schallabgewandte Fensteröffnungen. Aufgrund der geringen Grundfläche der Hochhäuser im Erdgeschoss müssen hier keine Wohnungen angeordnet werden. Stattdessen können Gemeinschaftsflächen, Eingangsbereiche und weitere quartiersbezogene Nutzungen angeordnet werden.



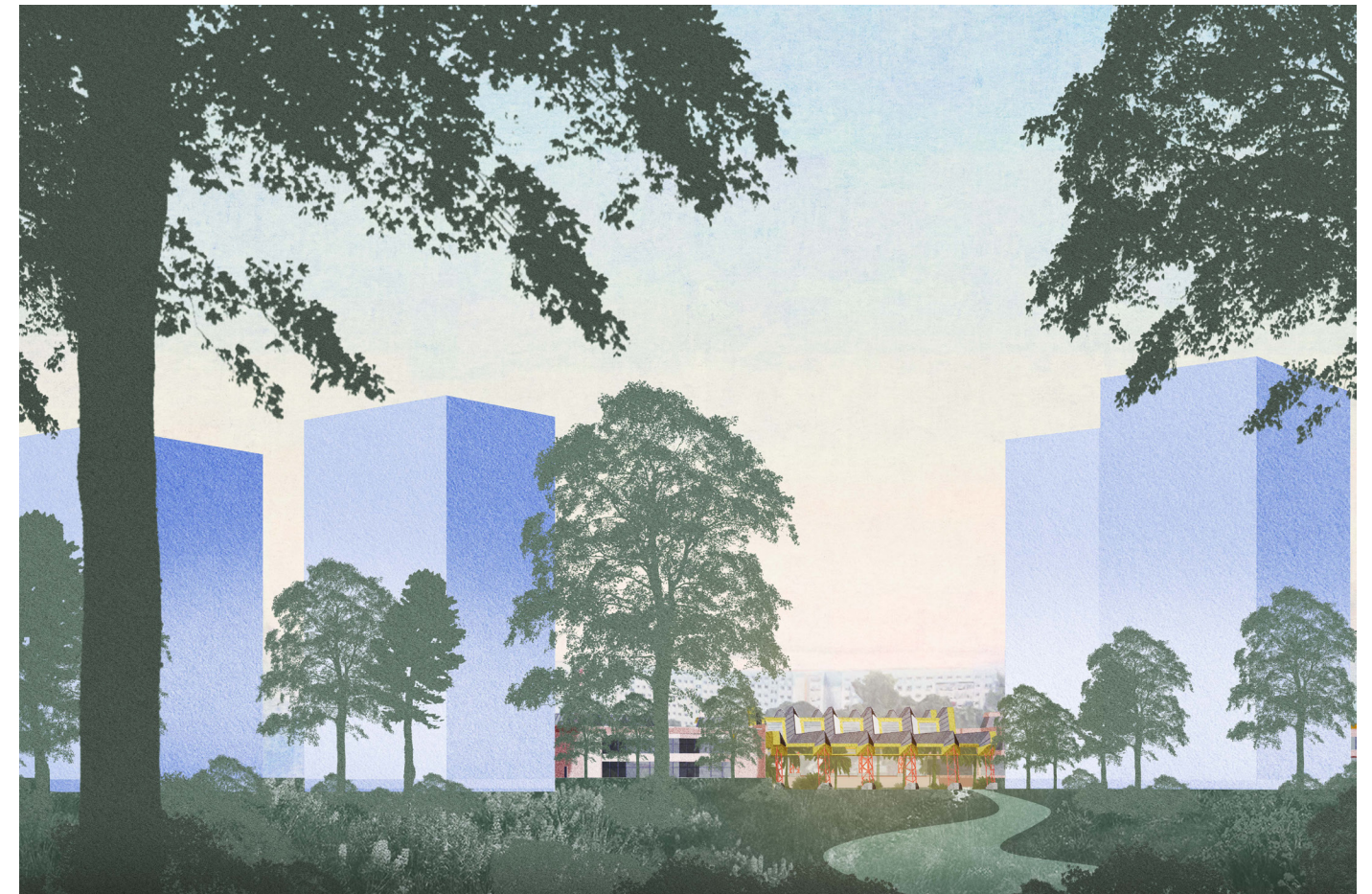
Variante 1



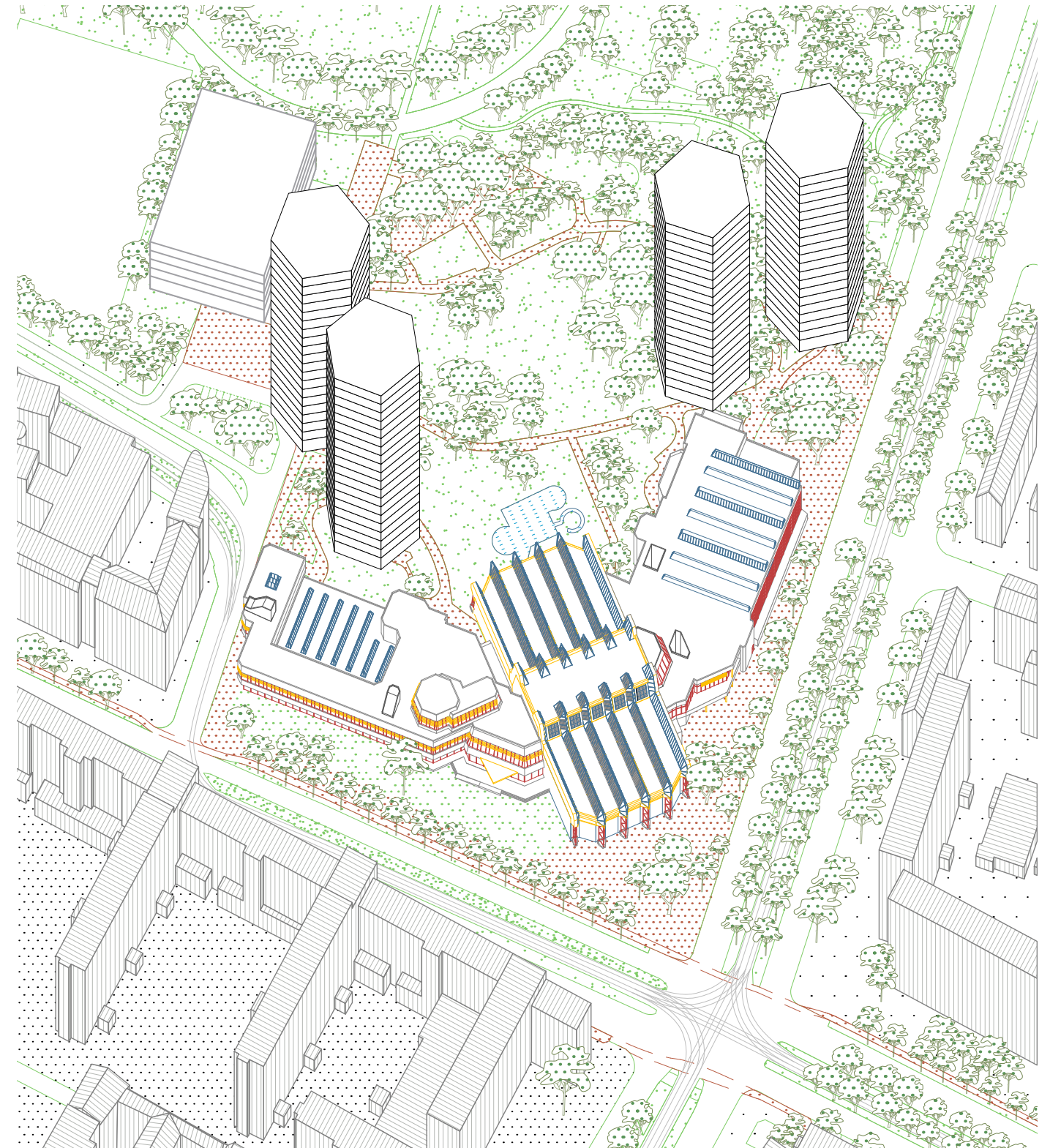
Konzept der Machbarkeitsstudie



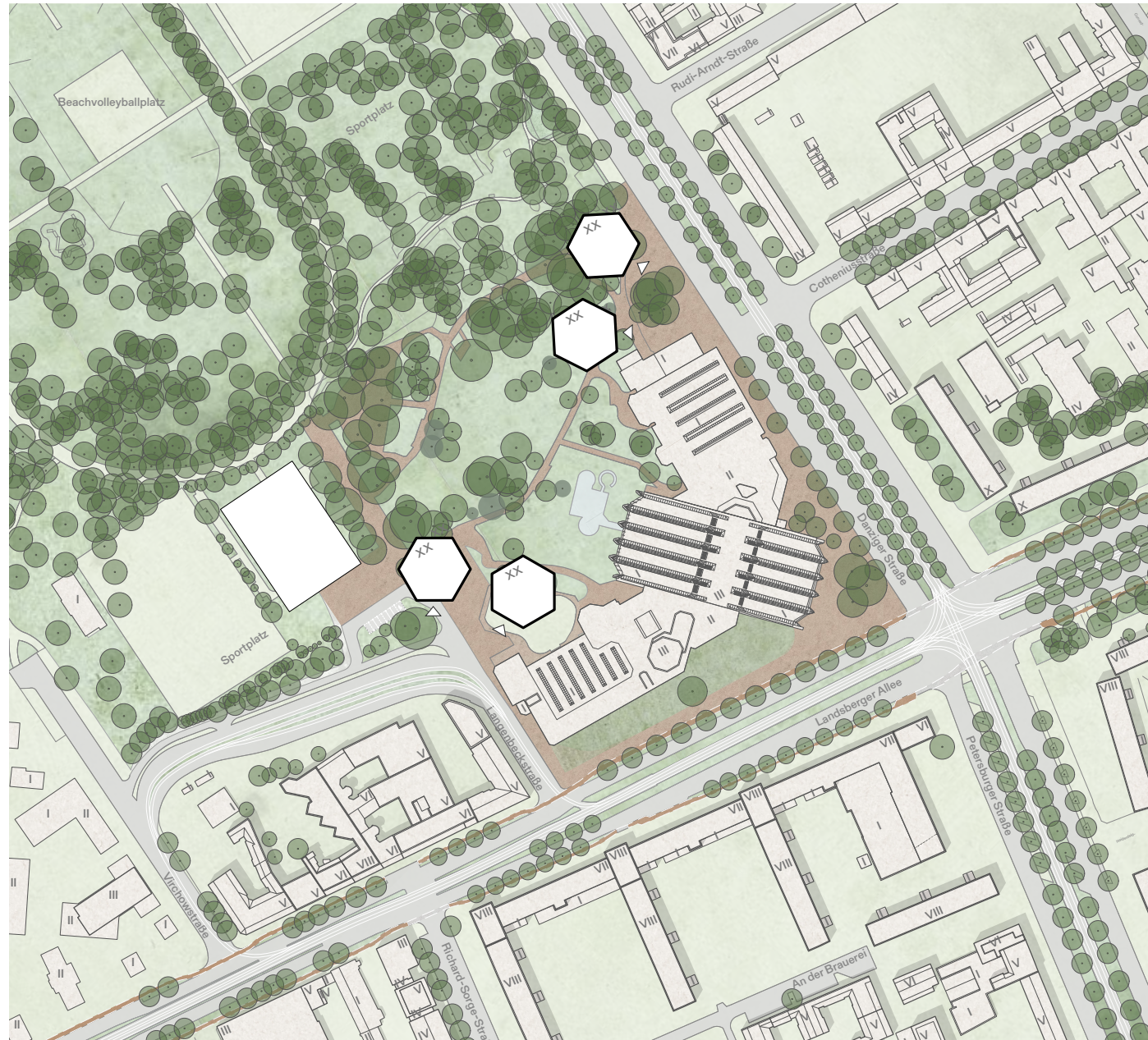
Konzept der Machbarkeitsstudie



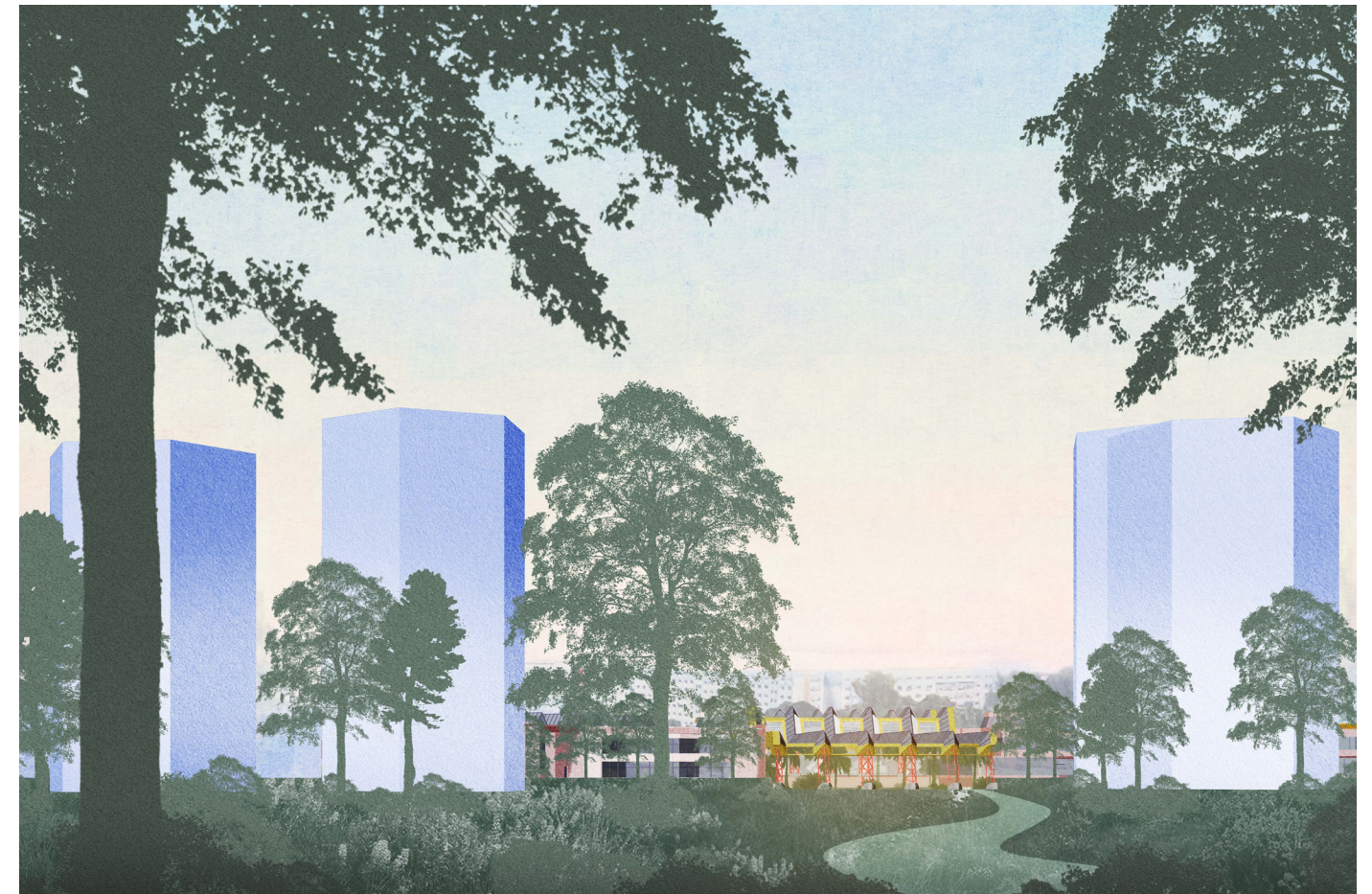
Variante 2



Konzept der Machbarkeitsstudie



Konzept der Machbarkeitsstudie



4 Umsetzung

Termine und Kosten
des Wohnungsbaus

Die Kosten für den Wohnungsbau ließen sich durch die vorgeschlagene Grundstücksteilung erheblich reduzieren. Durch die Realteilung erhält die WBM zwei voneinander unabhängige und bereits vollständig erschlossene Grundstücke. Die Kosten für den Abriss des SEZ entfallen damit für die WBM.

Gleichzeitig reduziert sich das terminliche Risiko, das sich aus den bisherigen Diskussionen um das SEZ, möglichen Altlasten und weiteren grundstücksbezogenen Unwägbarkeiten ergibt.

Die Hochhausgrundrisse basieren auf einer konsequenten Wiederholung gleicher Bauelemente. Diese eignen sich für eine serielle Vorfertigung und eine effiziente Montage auf der Baustelle. Auf Innenecken und komplizierte Verschränkungen wird verzichtet; ab dem Erdgeschoss folgen sämtliche Geschosse demselben Grundrissprinzip. Dies vereinfacht sowohl die Planung als auch die Ausführung und schafft gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Realisierung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Radverkehr ließe sich zudem die Zahl der erforderlichen Stellplätze deutlich reduzieren. Dadurch könnte der Umfang einer kostenintensiven Tiefgarage entsprechend begrenzt werden.

Die standardisierte Gebäudestruktur ermöglicht eine vergleichsweise verlässliche Kalkulation von Bauzeit und Baukosten, insbesondere bei einer Vergabe an einen Generalunternehmer auf Grundlage eines bestehenden Rahmenvertrags. Auch das Risiko späterer Nachträge lässt sich durch die einfache und repetitive Konstruktion deutlich reduzieren. Bei einem komplexeren Entwurf mit unmittelbaren baulichen Abhängigkeiten zum SEZ wäre eine vergleichbare Planungs- und Kostensicherheit erheblich schwieriger zu erreichen.

Sanierung und Erhalt
SEZ

Das SEZ sollte erhalten bleiben. Eine vollständige Sanierung und Wiederherstellung als Spaß- und Erholungszentrum nach dem Vorbild der ursprünglichen Nutzung erscheint jedoch unrealistisch. Das Gebäude technisch für sämtliche damaligen Nutzungen zu ertüchtigen und entsprechend zu sanieren, dürfte Kosten von deutlich über 200 Mio. € verursachen. Gleichzeitig bietet die Gebäudestruktur mit ihrer einfachen, funktionalen Randbebauung und den drei großen Hallen eine hohe Nutzungsflexibilität. Teile der Randbebauung könnten beispielsweise schulische oder andere öffentliche Nutzungen aufnehmen.

Demgegenüber wäre auch ein deutlich reduzierterer Ansatz denkbar: Ein einfacher Erhalt großer Teile des SEZ als öffentlicher Raum für temporäre Nutzungen und mit wintergartenähnlichen Bereichen könnte mit wesentlich geringeren Investitionen verbunden sein. Eine erste Größenordnung von etwa 20 Mio. € erscheint hierfür denkbar. Teile des Gebäudes blieben dabei unbeheizt und müssten nicht in allen Bereichen den technischen Standards beheizter Innenräume entsprechen.

Zwischen diesen beiden Extremen eröffnet sich eine große Bandbreite möglicher Nutzungs- und Sanierungskonzepte. Entscheidend wäre daher ein moderierter Planungsprozess, in dem Fachleute gemeinsam mit interessierten Bürger*innen ein langfristig wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Erhalt und die zukünftige Nutzung des SEZ entwickeln. Dabei sollten nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die langfristigen Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt werden.

Das Konzept sollte Wege aufzeigen, wie die sensible und architektonisch wertvolle Innenraumgestaltung des SEZ erhalten und zugleich eine langfristige Nutzung ermöglicht werden kann. Gleichzeitig sollte das historisch bedeutsame Gebäude in wesentlichen Teilen als öffentlicher Raum für die Berliner Stadtgesellschaft zugänglich und erlebbar bleiben.

Der Erhalt des Gebäudes wäre dabei nicht nur ein Zeichen des Respekts gegenüber der Baukultur der DDR. Angesichts des Klimawandels könnte eine sensible Weiterentwicklung des Bestands zugleich beispielhaft für einen ressourcenschonenderen und verantwortungsvolleren Umgang mit bestehender Bausubstanz stehen.

Baurecht

Die in der Studie verfolgte Realteilung schafft die Voraussetzung, den Wohnungsbau unabhängig von der weiteren Entwicklung des SEZ voranzutreiben. Während für den Umgang mit dem Bestand sowie die zukünftige Nutzung des SEZ ein eigenständiger und ergebnisoffener Planungsprozess durchgeführt werden kann, besteht für die Wohnbaugrundstücke keine unmittelbare rechtliche oder zeitliche Abhängigkeit. Dadurch kann der Wohnungsbau zeitlich vorgezogen und z.B. mit dem „Bauturbo“ ohne ein weiteres Bebauungsplanverfahren beschleunigt umgesetzt werden. Die Regelungen des § 246e BauGB eröffnen dabei einen Gestaltungsspielraum für die Genehmigung des Wohnungsbaus sowie ergänzender wohnungsnaher Nutzungen unter Wahrung öffentlicher Belange und nachbarlicher Interessen. Eine Realisierung der Wohnhochhäuser über Befreiungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erscheint grundsätzlich möglich. Ebenso sind Kombinationen von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB in Teilbereichen sowie eine Anwendung des § 246e BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag denkbar. Die konkreten Planungsschritte und deren Ausgestaltung werden letztlich von der praktischen Anwendung des Bauturbos in Berlin abhängen. Die Realteilung bietet hierfür jedoch eine belastbare und flexible Grundlage, da sie die Entwicklung des Wohnungsbaus von den komplexeren Fragestellungen zum Erhalt und zur zukünftigen Nutzung des SEZ entkoppelt und den Zielen des „Bauturbos“ als Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus entspricht.



5 Schlussbemerkung



„SEZ für Alle“

Die Ergänzung des Bestands mit einer verdichteten Wohnbebauung in vier hohen Häusern ermöglicht die Umsetzung der Ziele des Wohnungsbaus und bietet Raum für den „Erhalt“ des SEZ bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die vorgeschlagene Realteilung ermöglicht darüber hinaus eine unabhängige Entwicklung von Wohnungsbau und Bestand. Der „Erhalt“ des SEZ im Sinne einer Weiternutzung, Weiterentwicklung oder eines Strukturerhalts kann damit in einem weiteren, angemessenen und kollaborativen Prozess erarbeitet und umgesetzt werden. Der Ansatz eröffnet die Chance zur Auseinandersetzung mit dem Ideellen Erbe des Ortes und dem Neudenken des SEZ als einen öffentlichen Ort. Der Wert des SEZ liegt dabei nicht nur in seinem baukulturellen Erbe, sondern auch in der ursprünglichen Idee eines offenen Hauses für die Stadtgesellschaft. Die Weiterentwicklung des Bestands kann einen Beitrag zu einem ressourcenschonenden Umgang mit vorhandener Bausubstanz leisten und einen identitätsstiftenden Ort für zukünftige Generationen erhalten.

Im Gegensatz dazu, würde eine klassische Blockrandbebauung den öffentlichen Charakter des Standorts weitgehend aufgeben und die Verbindung zwischen Stadt und Volkspark Friedrichshain deutlich schwächen. Die Frage nach der Zukunft des Areals sollte daran gemessen werden, welcher Mehrwert für die Berliner Stadtgesellschaft geschaffen werden kann. Die größte Chance des Standorts liegt in einer Lösung, die Wohnen, Klima- und Ressourcenschutz, Baukultur und Öffentlichkeit miteinander verbindet und damit ein „SEZ für Alle“ ermöglicht.

Abbildungsverzeichnis

	Seite
SEZ, Harald Böttger, 2021, haraldboettger.blog	04
Sport- und Erholungszentrum Berlin - Hauptstadt der DDR Dokumentation zur Investitionsentscheidung, Berlin den 30.06.78, S. 45	05
Sport- und Erholungszentrum Berlin - Hauptstadt der DDR Dokumentation zur Investitionsentscheidung, Berlin den 30.06.78, S. 40	05
Das SEZ im Jahr 1987, Gerd Dangel, baunetz.de	06
Hochtief-Nachrichten 1982, 3, S. 47	06
Das SEZ gehört wieder dem Land Berlin, 2023, morgenpost.de	36
SEZ mit Badeteich, Harald Böttger, 2021, haraldboettger.blog	37

Impressum

Machbarkeitsstudie SEZ-QUARTIER neu denken

Auftraggeber:in

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitung

03 Arch. GmbH
Gesellschafter:innen: Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer, BDA DASL.
Geschäftsführung: Judith Burgerova, Lukas Eibl, Verena Fridrich, Michael Wimmer

Hermann-Lingg-Straße 10,
80336 München

Telefon +49 89 5403484-0
www.03arch.de
kontakt@03arch.de

Ansprechpartner:innen: Prof. Andreas Garkisch, Verena Fridrich, Florian Kurbasik, Mohamed Khalil