

Die Entwicklung des SEZ-Quartiers braucht ein kooperatives Verfahren

Warum ein neues Verfahren notwendig ist

Die bisherige Projektentwicklung ist auf den vollständigen Rückbau des SEZ und den anschließenden Wohnungsbau ausgerichtet. Die WBM ist dabei zugleich Eigentümerin, Wohnungsbauakteurin und Trägerin der Planung. In dieser Struktur können der Erhalt und die Transformation des SEZ, alternative Trägerschaften und gemeinwohlorientierte Nutzungen nicht gleichberechtigt entwickelt werden.

Dabei hängen die zentralen Aufgaben eng zusammen: Wie viel Wohnungsbau verträgt der Ort? Wie können SEZ, Neubauten und Park räumlich miteinander verbunden werden? Welche öffentliche Infrastruktur wird benötigt? Und wie lässt sich der Bestand schrittweise sanieren, nutzen und dauerhaft finanzieren?

Verantwortung und Steuerung neu ordnen

Das vorgeschlagene Verfahren ordnet die Rollen neu. Der Senat (SenStadt) übernimmt die formale und finanzielle Auftraggeberschaft. Ein **kooperativer Lenkungskreis** legt das Arbeitsprogramm fest und trifft die strategischen Entscheidungen. Ein **unabhängiges Verfahrensbüro** organisiert die Zusammenarbeit, koordiniert die Fachaufträge und bereitet Entscheidungen vor.

Die WBM bleibt als Eigentümerin und Wohnungsbaupartnerin beteiligt, führt das Verfahren aber nicht mehr selbst. Das Bündnis SEZ-Quartier neu denken vertritt zunächst die Transformationsbelange. Später übernimmt ein professioneller **SEZ-Entwicklungsträger** diese Verantwortung und tritt dazu in die Kooperation ein. Weitere Akteure können im Laufe des Verfahrens in die Kooperation eintreten.

Gemeinsame Planung ermöglicht eine schnelle Umsetzung

Der vollständige Abriss des SEZ und die anschließende Freimachung des gesamten Geländes entfallen. Im **gemeinsamen Quartierskonzept** werden eigenständig erschlossene Entwicklungsgrundstücke für den Wohnungsbau festgelegt. Sobald Grundstücksordnung, Baurecht und gemeinsame Schnittstellen gesichert sind, kann die WBM dort unabhängig von der weiteren Transformation des SEZ planen und bauen.

Parallel werden Trägerschaft, Nutzung und Finanzierung des SEZ entwickelt. **Pionier-ernutzungen** können bereits vor dem vollständigen Umbau beginnen. Das Verfahren gewinnt Geschwindigkeit, weil Wohnungsbau und Bestandstransformation nach einer gemeinsamen Planungsphase gleichzeitig weitergeführt werden können.

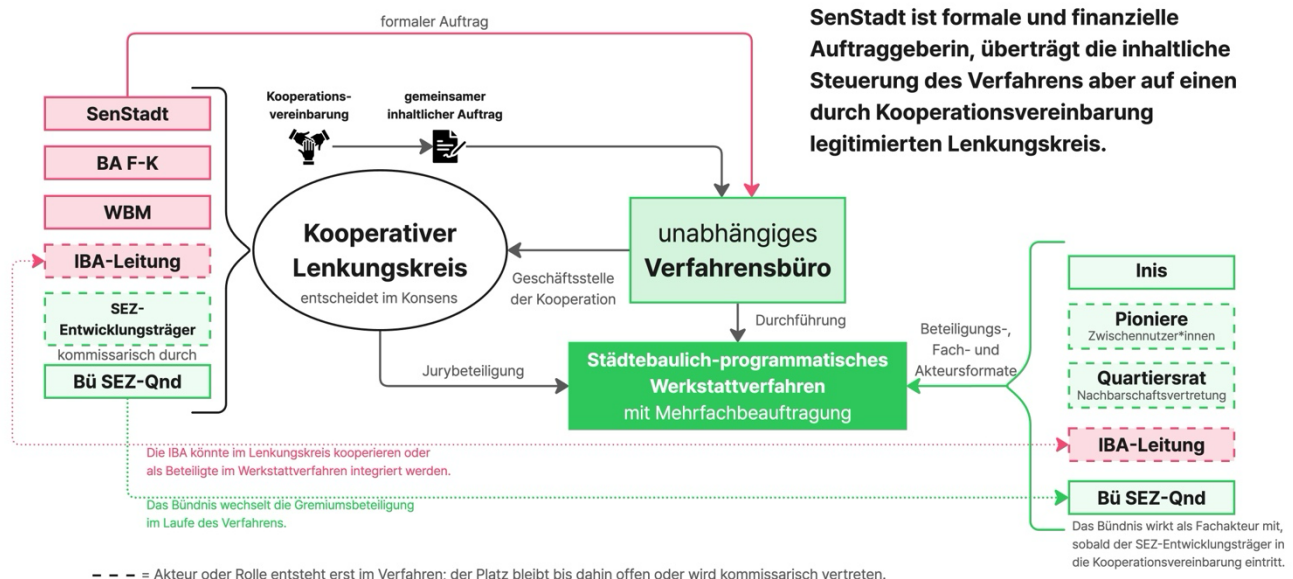
Ein Modellprojekt für die IBA Berlin 2034–37

Ein lernendes städtebaulich-programmatisches Werkstattverfahren entwickelt Varianten für die Transformation des SEZ, einen verträglichen Wohnungsbau, den Park und die öffentliche Infrastruktur. Fachliche Prüfungen sowie die Einbindung von Initiativen, möglichen Nutzungsakteuren und Nachbarschaft begleiten die Planung.

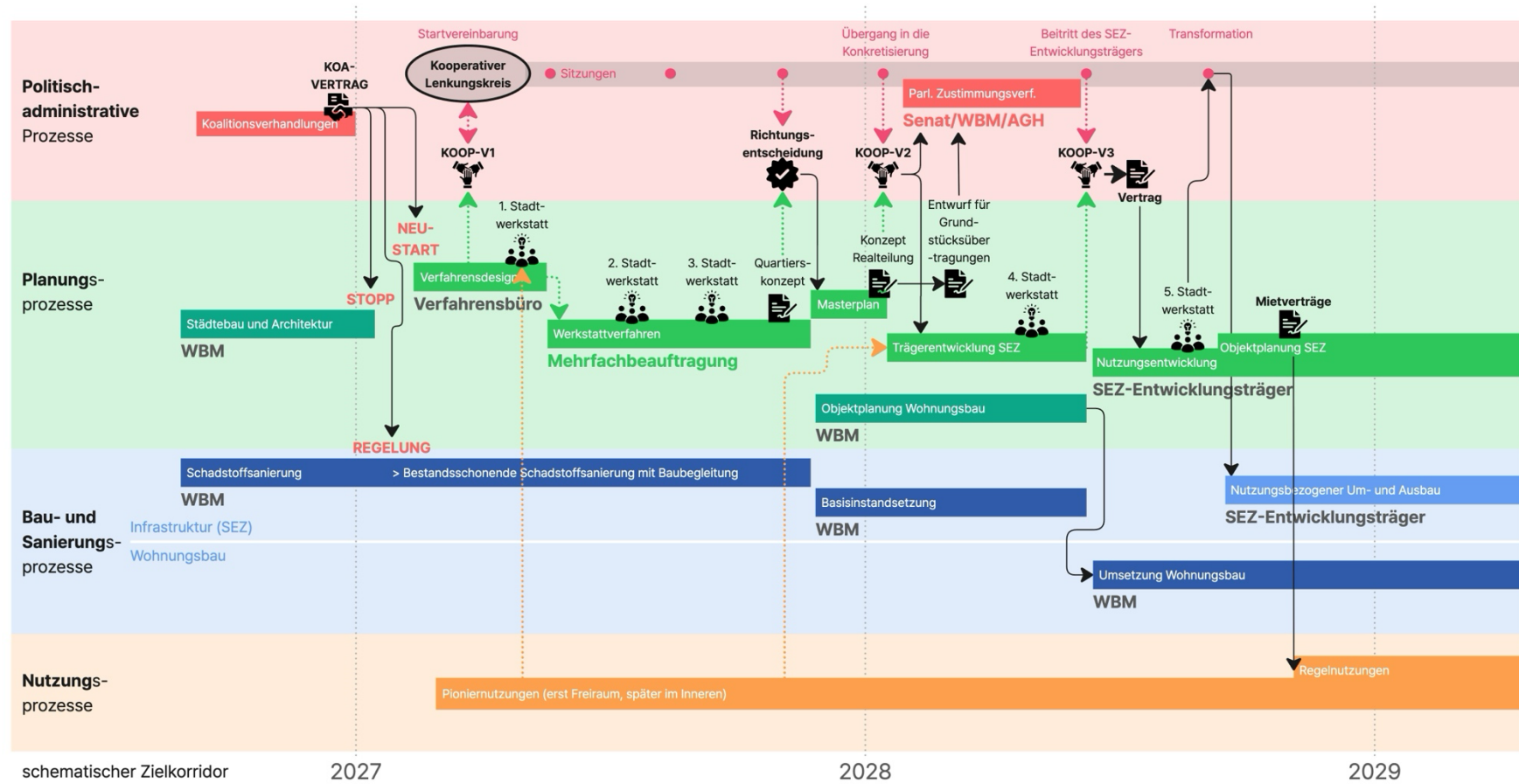
Die Verbindung von Bestandstransformation, Wohnungsbau, Parkentwicklung, neuen Trägermodellen und kooperativer Verfahrenskultur macht das SEZ-Quartier zu einem möglichen Modellprojekt der IBA Berlin 2034–37. Die IBA kann das Verfahren fachlich begleiten, öffentlich sichtbar machen und die Übertragbarkeit auf andere komplexe Transformationsprojekte unterstützen.

Zunächst gemeinsam planen, anschließend parallel entwickeln und erst bei gesicherter Handlungsfähigkeit dauerhaft trennen.

Governance-Vorschlag: Kooperative Steuerung des Verfahrens



Prozesse und Meilensteine





Bündnis
SEZ-QUARTIER
neu denken

Kontakt zum Bündnis

Magnus Hengge, Organisation für das Projektbündnis

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

Telefon-Kontakt über: Magnus Hengge, 0173 3770007

URL: 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.