

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 30. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juni 2025)

zum Thema:

SEZ: Wie geht es weiter?

und **Antwort** vom 18. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22756
vom 30. Mai 2025
über SEZ: Wie geht es weiter?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow und die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Die öffentliche Sportnutzung im SEZ wurde Ende 2002 beendet. Grundlage für die Außerbetriebnahme und die nachfolgende Veräußerung war die durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossene Änderung des Bäder-Anstaltsgesetzes Berlin. Bereits zum Zeitpunkt der Veräußerung des Gebäudes wurde von Sanierungskosten in zweistelliger Millionenhöhe ausgegangen. Teile des Gebäudes waren bereits 2002 nicht mehr im Betrieb. Seitdem sind sowohl die Baukosten als auch der Sanierungsbedarf erheblich gestiegen. Es ist nicht erkennbar, dass in den letzten 23 Jahren relevante Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Auch das im Jahr 2015 durch den Senat von Berlin beschlossene Berliner Bäderkonzept als übergeordnetes Konzept sieht auf dem Gelände des SEZ keinen öffentlichen Standort eines Multifunktionsbades vor. Die Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark ist nur ca. 650 m

vom SEZ entfernt und damit fußläufig erreichbar. Neben der nicht-öffentlichen Wettkampfhalle mit Sprungturm steht der Öffentlichkeit mit einem 50-Meter-Becken, einem Nichtschwimmerbecken mit Rutsche, zwei Planschbecken und einem Therapiebecken ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund wurde 2015 bis 2018 das Bebauungsplanverfahren 2-43 durchgeführt. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.12.2018 zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde am 19.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und ist rechtswirksam. Der Bebauungsplan setzt an der Landsberger Allee ein urbanes Gebiet fest. In diesem sind – mit Ausnahme des Eckbereichs - oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. An der Danziger Straße und im Blockinnenbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt besteht die Möglichkeit für mindestens 500 Wohnungen.

In den beiden unteren Geschossen an der Landsberger Allee sind Gewerbe, Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitnutzungen zulässig.

An der Langenbeckstraße ist eine im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg dringend benötigte Schule gesichert, die gedeckte und ungedeckte Sportanlagen aufweisen wird.

Frage 1:

Wie ist der Bearbeitungsstand und detaillierte Zeitplan der angekündigten Machbarkeitsstudie für das SEZ-Areal und einer möglichen städtebaulichen Entwicklung? Wann soll die Machbarkeitsstudie vorliegen?

Antwort zu 1:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Derzeit läuft die Angebotsphase der fünf ausgewählten Stadtplanungsbüros. Der Abschluss wird frühestens für Dezember 2025 erwartet.“

Frage 2:

Welche Inhalte wurden bzw. sollen für die Durchführung der Machbarkeitsstudie festgelegt werden?

Antwort zu 2:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Studie umfasst folgende Schwerpunkte:

- Prüfung der Optimierung einzelner B-Plan-Bereiche
- Gestalterische Bewertung der B-Plan-Vorgaben
- Entwicklung eines Narrativs als Grundlage der gestalterischen Konkretisierung des B-Plans
- Gestalterische Lösung für den Bereich WA1
- Landschaftsplanerisches Konzept mit Regenwasserversickerung
- Realisierungskonzept unter Einbeziehung modularer und serieller Bauweisen in Kooperation mit einem Bauunternehmen

Seitens des Senates wird ergänzend auf Folgendes hingewiesen: Die Konkretisierung eines Narratives erfolgt in Hinblick auf die Geschichte des SEZ und dem Umgang mit seinem architektonischen Erbe mit Prüfung des Erhalts einzelner Elemente.“

Frage 3:

Trifft es zu, dass Abrissvarianten gegenüber Erhaltvarianten (auch Teil-Erhalt) hierbei bevorzugt werden bzw. werden sollen?

Antwort zu 3:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Ja.“

Frage 4:

Können (geplante) Inhalte der Machbarkeitsstudie noch verändert werden?

Antwort zu 4:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Nein, eine Änderung der Inhalte ist nicht möglich.“

Frage 5:

Wie ist der aktuelle Stand der Ausschreibungen für einen möglichen Abriss des Gebäudes bzw. der Gebäude des SEZ und welche nächsten Schritte werden diesbezüglich unternommen?

Antwort zu 5:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Hierfür wird aktuell ein Leistungsverzeichnis erstellt.“

Frage 6:

Wie hoch werden die Kosten für den möglichen Abriss geschätzt? Wer genau soll die Abrisskosten tragen (BIM, WBM, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)?

Antwort zu 6:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Dies kann erst nach Fertigstellung des Leistungsverzeichnisses beantwortet werden. Grundsätzlich trägt der Auftraggeber (WBM) die Abrisskosten.“

Frage 7:

Wann erfolgte die Beauftragung für ein Schadstoffgutachten und wann liegen die Ergebnisse dieser Untersuchung vor? Inwiefern stellen bisher festgestellte Schadstoffe eine Gefährdung dar und um welche handelt es sich und wo wurde diese im Gebäude genau festgestellt?

Antwort zu 7:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Erst nach Fertigstellung des Gutachtens im dritten Quartal 2025 können die Auswirkungen der festgestellten Schadstoffe bewertet werden.“

Frage 8:

Welche sonstigen Arbeiten wurden auf dem Gelände des SEZ zuletzt durchgeführt und aus welchen Gründen?

Antwort zu 8:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Auf dem Gelände des SEZ wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, um den unbefugten Zutritt zu verhindern und potenzielle Gefahrenquellen zu minimieren. Darüber hinaus erfolgte eine Beräumung von Müll und Unrat, um hygienische sowie sicherheitstechnische Standards zu gewährleisten.“

Frage 9:

Ist es zutreffend, dass zwei denkmalschutzrechtliche Gutachten zum SEZ vorliegen? Falls ja: Warum wurden diese bisher unter Verschluss gehalten und zu welchem Zeitpunkt werden diese veröffentlicht? Falls nichtzutreffend: liegen anderweitige denkmalschutzrechtliche Bewertungen vor?

Frage 10:

Welche denkmalschutzrechtlichen Fragen wurden in den Gutachten untersucht und was sind die Ergebnisse?

Antwort zu 9 und 10:

Das Landesdenkmalamt hat 2013 untersucht, ob es sich im Fall des Sport- und Erholungszentrums an der Landsberger Allee nach den Kriterien des Berliner Denkmalschutzgesetzes um ein Denkmal handelt.

Es ist dabei zur Einschätzung gelangt, dass sich aufgrund des Überlieferungszustandes des Hauses und seines Innenausbaus eine Eintragung in die Denkmalliste nicht rechtfertigen lässt. Auf dieser Einschätzung basiert der nach der öffentlichen Auslegung im Jahr 2018 Gültigkeit erlangte Bebauungsplan 2-43.

Im Zusammenhang mit der Untersuchung und der denkmalfachlichen Bewertung des ehemaligen ‚Pionierpalastes Ernst-Thälmann‘ wurde 2022 durch das Landesdenkmalamt eine Erfassung des Pionierpalastes und des SEZ beauftragt. Die gemeinsame Erfassung beider Gebäude diene dazu, die Kenntnisse über die zeitgleich durch die Baudirektion Berlin errichteten Freizeiteinrichtungen zu vertiefen und diese Kenntnisse in die Bewertung des Pionierpalastes einzubeziehen.

Grundsätzlich handelt es sich bei Erfassungen des Landesdenkmalamtes nicht um Gutachten. Sie dienen dazu, den Kenntnisstand über ein Objekt oder eine Objektgruppe zu vertiefen und Hinweise auf ggfs. denkmalwerte Eigenschaften zu erhalten. Die Auswertung und Bewertung der Befunde und Erkenntnisse sowie weitere Untersuchungen erfolgen grundsätzlich durch das Landesdenkmalamt. Erfassungen sind Arbeitsmaterialien und nicht zur Veröffentlichung vorgesehen.

Das Landesdenkmalamt ermöglicht bei berechtigtem Interesse eine Einsichtnahme.

Frage 11:

Welche Teile des SEZ-Geländes gehören der WBM bzw. wurden oder werden ihr wann übertragen?

Antwort zu 11:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Abgeordnetenhauses hat der Herauslösung des gesamten Grundstücks, das im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. als urbanes Gebiet festgesetzt ist aus dem Treuhandvermögen und der unentgeltlichen Einbringung einer Teilfläche in das Betriebsvermögen der WBM auf Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen zugestimmt. Das zivilrechtliche Eigentum des noch ungeteilten Grundstücks liegt gegenwärtig noch beim Liegenschaftsfonds Berlin.“

Frage 12:

Ist vorgesehen, den aktuellen Bebauungsplan 2-43 zum SEZ-Gelände im Vorfeld der Baumaßnahmen noch zu verändern?

Antwort zu 12:

Nein. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet auf Grundlage der Ziele des Bebauungsplans 2-43 zu entwickeln.

Frage 13:

Welche Pläne bestehen für die Fläche b und welche Nutzungsarten sind dort denkbar? Wäre Wohnungsbau an dieser Stelle denkbar und wenn ja, in welcher Größenordnung?

Antwort zu 13:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Fläche b wurde von einer Bebauung freigehalten, damit hier – neben einem Erhalt der Grünstrukturen – geschützt durch eine Lärmschutzwand - wohnungsnah Kinderspielplätze und andere wohnungsnah Freiflächen angeordnet werden können.“

Frage 14:

Für wie viele Menschen ist nach aktuellem Stand die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem SEZ-Gelände geplant, wie viel Quadratmetern Wohnfläche (bitte um Angabe WBS-Anteil) sollen gebaut werden und bestehen bereits Kostenkalkulationen für die zu erwartenden Mietpreise?

Antwort zu 14:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Belastbare Angaben sind erst nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie möglich.“

Frage 15:

Auf dem SEZ-Gelände sollen bis zu 250 bezahlbare Wohnungen entstehen. Mit welchen Kosten rechnet der Senat für diese Wohnungen innerhalb der nächsten 20 Jahre (Abriss SEZ-Gebäude, Neubau und 20 Jahre Betrieb der Wohnungen), abzüglich der Einnahmen aus Vermietung?

Antwort zu 15:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind mindestens 500 Wohnungen möglich.

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Eine Kostenkalkulation erfolgt im Rahmen der laufenden Machbarkeitsstudie.“

Frage 16:

Wann rechnet der Senat mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen auf dem SEZ-Gelände?

Frage 17:

Wie viel Quadratmeter Gewerbe sind auf dem SEZ-Gelände vorgesehen?

Antwort zu 16 und 17:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Belastbare Angaben sind erst nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie möglich.“

Frage 18:

Wie lange sollen die Sporthalle und die offene Sportfläche auf der Werneuchener Wiese noch zur Verfügung stehen?

Antwort zu 18:

Das Bezirksamt Pankow hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Sporthalle auf der Werneuchener Wiese im Ortsteil Prenzlauer Berg ist Teil eines modularen Schulkomplexes. Dieser dient als Schuldrehscheibe der Auslagerung von Schulgemeinschaften, deren Standorte saniert werden. Die Schuldrehscheibe Werneuchener Wiese wurde 2023 eröffnet und ist für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren konzipiert, das heißt, voraussichtlich bis zum Jahr 2038.“

Frage 19:

Wie viele Quadratmeter ungedeckte und gedeckte öffentliche Sportflächen sollen auf dem SEZ-Gelände durch Sanierung oder Neubau geschaffen werden?

Antwort zu 19:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Für den Neubau kann zum jetzigen Zeitpunkt dazu noch keine belastbare Aussage getroffen werden.“

Frage 20:

Hat der Senat geprüft, wie viele Quadratmeter gedeckte Nutzfläche für Sport und Erholung bei einer Sanierung des SEZ-Gebäudes der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung gestellt werden könnten?

Antwort zu 20:

Nein. Aufgrund der Aufgabe der Sportnutzung (siehe Vorbemerkung) bestand hierzu kein Anlass. Allerdings ist davon auszugehen, dass die integrierte Dreifeld-Sporthalle in der auf dem Gelände geplanten Compartment-Grundschule außerhalb der Schulzeiten auch Sportvereinen zur Verfügung stehen wird.

Frage 21:

Hat der Senat geprüft, wie viele Quadratmeter ungedeckte Nutzfläche für Sport und Erholung auf dem SEZ-Gelände der Öffentlichkeit wieder zur Verfügung gestellt werden könnten?

Antwort zu 21:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Als ungedeckte Erholungsfläche kommt die im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzte Fläche in Betracht. Diese wurde an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg übertragen. Insgesamt handelt es sich um rd. 10.000 m².“

Frage 22:

Von welchen Kosten für eine Sanierung des SEZ-Gebäudes für eine einfache Inbetriebnahme geht der Senat bisher aus (Sporthalle, Eislaufen, einfacher Badebetrieb ohne Wellenbad)?

Antwort zu 22:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Für eine Ermittlung der Kosten für eine Sanierung und Inbetriebnahme des SEZ bestand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die zum Zeitpunkt der Einstellung des Betriebes hinausgehenden Kenntnisse aufgrund der Beschlusslage des Abgeordnetenhauses keine Notwendigkeit.“

Frage 23:

Von welchen Kosten für die Ermöglichung einfachster Zwischennutzungen des SEZ-Gebäudes geht der Senat bisher aus (Beseitigung von akuten Gefahrenquellen, sichere Fluchtwege, einfache Stromversorgung, einfache Sanitäreinrichtungen)?

Antwort zu 23:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Aufgrund nachgewiesener Gefahren hält die WBM eine Zwischennutzung für nicht vertretbar.“

Frage 24:

Gibt es bereits Gutachten (inkl. Kostenschätzung) zur Sanierung des SEZ? Wenn nein, plant der Senat die Beauftragung/Durchführung solcher Gutachten?

Antwort zu 24:

Nein, für entsprechende Untersuchungen bestand weder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch aufgrund der aktuellen Beschlusslage des Abgeordnetenhauses ein Anlass.

Frage 25:

Wie ist das SEZ-Gelände hinsichtlich der Grundsteuer eingestuft und erfolgte eine Neubewertung und Erhöhung der Grundsteuer? Wenn ja: in welcher Höhe?

Antwort zu 25:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Angaben zu einzelnen Steuerpflichtigen sind aufgrund des Steuergeheimnisses (§ 30 Abgabenordnung) nicht möglich.“

Berlin, den 18.06.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen