

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 27. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Juni 2025)

zum Thema:

**Zukunft des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) – Stadtplanerische
Verantwortung, Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit und Bürgerbeteiligung bei
der Entwicklung eines Schlüsselgrundstücks**

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

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22766

vom 27. Mai 2025

über Zukunft des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) – Stadtplanerische Verantwortung,
Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit und Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung eines
Schlüsselgrundstücks

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 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:

Wer ist aktuell als Eigentümer des Flurstücks 5089 der Flur 4 (Gemarkung Prenzlauer Berg), auf dem sich das SEZ befindet, im Grundbuch eingetragen?

Antwort zu 1:

Im Grundbuch mit Stand vom 28.03.2024 ist der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG als Eigentümer für das benannte Flurstück eingetragen.

Frage 2:

Auf welcher Grundlage und durch welchen Beschluss welcher Instanz (Senat, Abgeordnetenhaus, Bezirk) wurde die Übertragung von Teilen des SEZ-Grundstücks an die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) auf den Weg gebracht?

- a. Ist der hierfür notwendige Einbringungsvertrag mit der WBM bereits – wie vor der Sommerpause 2024 angestrebt – abgeschlossen und hat das Abgeordnetenhaus diesem zugestimmt?
- b. Sind die für eine Nutzung durch den Bezirk vorgesehenen Flächen (u.a. für Schulbau, Grün- und Verkehrsflächen) bereits an den Bezirk übergeben und ist der zivilrechtliche Eigentumsübergang für diese Flächen bereits erfolgt oder wann ist dieser konkret vorgesehen?

Antwort zu 2 a:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Unterausschuss Vermögensverwaltung des Abgeordnetenhauses hat der Herauslösung des gesamten Grundstücks aus dem Treuhandvermögen und der unentgeltlichen Einbringung einer Teilfläche in das Betriebsvermögen der WBM auf Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen zugestimmt. Die für den Bezirk vorgesehenen Flächen sind bereits an den Bezirk übergeben

worden. Das zivilrechtliche Eigentum des noch ungeteilten Grundstücks liegt gegenwärtig noch bei der landeseigenen Treuhandgesellschaft (s. Frage 1). Die dingliche Rückübertragung der Bezirks-Flächen erfolgt, sobald das Grundstück geteilt ist.“

Antwort zu 2 b:

Der Bezirk hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Übertragung der Fläche für den Schulbau an den Bezirk mit sämtlichen Rechten und Pflichten ist zum 01.01.2025 erfolgt sowie die Übertragung der Grün- und Verkehrsflächen zum 01.03.2025.“

Frage 3:

Verfügt die WBM nach Kenntnis des Senats über Referenzprojekte vergleichbarer Größenordnung und Komplexität bei der Entwicklung von Stadtquartieren mit integrierter sozialer und sportlicher Infrastruktur, wie es für das SEZ-Gelände geplant ist? Wenn ja, welche konkreten Projekte sind dies?

Antwort zu 3:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Neben ihrer langjährigen Erfahrung in der Entwicklung komplexer und urbaner Quartiere insbesondere in attraktiven Innenstadtlagen bringt die WBM eine ausgeprägte Kompetenz im Bereich gewerblicher Immobilien mit ein.

Zu den relevanten Referenzprojekten gehören u.a.:

- Haus der Statistik
- Molkenmarkt
- Breite Straße
- Dragonerareal

Diese Projekte verdeutlichen die Fähigkeit der WBM, städtebaulich anspruchsvolle Vorhaben mit vielfältigen Anforderungen in enger Abstimmung mit den beteiligten Akteuren zu entwickeln.

Frage 4:

Inwieweit stellt der Senat Überlegungen an, die Berlinovo als landeseigene Gesellschaft für Spezialimmobilien mit dem Projekt oder Teilen davon zu betrauen, da diese beispielsweise mit dem Projekt Holzmarktstraße Expertise in der Kombination aus Wohnungsbau und anspruchsvoller Gewerbe-/Sondernutzung (wie einem Schwimmbad) erworben hat?

Antwort zu 4:

Die entsprechenden Flächen wurden bereits bei der Wohnungsbaugesellschaft Mitte eingebracht. Die Situation am SEZ ist nicht vergleichbar mit dem Projekt an der Holzmarktstraße, da hier kein in der Verantwortung der Berliner-Bäderbetriebe liegendes Schwimmbad vorhanden ist.

Frage 5:

Hat der Senat Kenntnis darüber, ob und in welchem Ausmaß Regenwasser auf dem SEZ-Gelände, insbesondere in die ehemaligen Schwallbecken oder andere Gebäudeteile, eindringt?

a. Wenn ja, werden Maßnahmen zur regelmäßigen Entfernung dieses Wassers ergriffen, um Schäden an der Bausubstanz vorzubeugen? Wenn nein, warum nicht?

b. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Wassereintritt in Schaltanlagen und im Aufstellraum der Sprinkleranlage vor und welche Maßnahmen wurden ergriffen, um die daraus resultierenden Gefahren und Schäden zu unterbinden?

Antwort zu 5:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Da das Regenwasser an zahlreichen Stellen in das Gebäude eindringen kann, ist eine vollständige Kontrolle nicht möglich. Um Gefahren zu vermeiden, wurden bereits vor der Übernahme durch die WBM alle haustechnischen Anlagen stillgelegt.“

Frage 6:

Welche Untersuchungen zum allgemeinen baulichen Zustand, zu möglichen Schadstoffbelastungen sowie zur Funktionssicherheit und Vorschriftsmäßigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (insbesondere Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Brandschutzanlagen) im SEZ wurden seit der Inbesitznahme durch das Land Berlin veranlasst oder sind dem Senat auf anderem Wege bekannt geworden?

- a. Welche wesentlichen Ergebnisse und etwaigen Handlungsempfehlungen haben diese Untersuchungen erbracht?
- b. Welche konkreten Maßnahmen wurden oder werden auf Grundlage dieser Erkenntnisse ergriffen, um etwaige festgestellte Mängel zu beheben und mögliche Gefahren für die Bausubstanz sowie für die Sicherheit und Gesundheit von Personen, die sich im oder am Gebäude aufhalten, abzuwenden?

Antwort zu 6:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Über die nach der Zwangsvollstreckung des Herausgabeanspruchs und der Inbesitznahme am 1. Oktober durch die BIM beauftragten Untersuchungen wurde in der Drucksache 19 / 21 052 ausführlich berichtet. Um Gefahren zu vermeiden, wurden bereits vor der Übernahme durch die WBM alle haustechnischen Anlagen stillgelegt. Ergebnisse weiterer Untersuchungen liegen nicht vor.“

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die historische, architektonische und emotionale Bedeutung des SEZ für viele Berlinerinnen und Berliner und inwiefern fließt diese Bewertung in seine stadtplanerischen Entscheidungen ein?

Antwort zu 7:

Die emotionale Bedeutung des SEZ für viele Berlinerinnen und Berliner ist dem Senat bewusst. Eine Umsetzung des Bebauungsplans, für den der Abriss des SEZ notwendig ist, bedeutet nicht, dass die Geschichte des Ortes negiert wird. Die denkmalfachlichen Aspekte können der Antwort auf die Fragen 12, 14 und 14 entnommen werden.

Frage 8:

Warum hält der Senat an der Umsetzung des Bebauungsplans XIV-248a-1 (oder eines vergleichbar benannten B-Plans für das SEZ-Gelände) aus dem Jahr 2018 fest, obwohl dieser nach Auffassung von Teilen der Zivilgesellschaft und des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg im Widerspruch zu folgenden Punkten steht:

- a. dem bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan des Bezirks?
- b. den Festsetzungen des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP), der für das Areal „Sportnutzung“ ausweist? Wie rechtfertigt der Senat diese Diskrepanz, insbesondere vor dem Hintergrund möglicher früherer Aussagen des Senats,

diese Ausweisung habe lediglich „Symbolcharakter“ und der Verweis auf künftige Schulsportflächen sei ausreichend?

c. den Erkenntnissen der Sportentwicklungsplanung (SIKo) hinsichtlich des dringenden Bedarfs an sozialer und sportlicher Infrastruktur in diesem Bereich?

d. aktuellen Beschlüssen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg?

Antwort zu 8:

Für das Gelände des ehemaligen SEZ gilt der Bebauungsplan 2-43. Dieser ist rechtskräftig. Daher hält der Senat an den Festsetzungen des Bebauungsplans fest, zumal weiterhin ein dringender Bedarf an Wohnungen im Land Berlin besteht.

Antwort zu 8 a:

Ein im Verfahren befindlicher Bebauungsplan des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ist dem Senat nicht bekannt.

Antwort zu 8 b:

Siehe Vorbemerkung. Die Darstellung des Lagesymbols Sport (gedeckte Sportanlage) wurde im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans durch die Ermöglichung von entsprechenden Sportnutzungen berücksichtigt.

Antwort zu 8 c:

Der Bebauungsplan 2-43 ermöglicht auch die Errichtung von sozialer und sportlicher Infrastruktur.

Antwort zu 8 d:

Die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2-43 für das SEZ Grundstück zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischen Wohnraum besteht weiterhin.

Frage 9:

Inwieweit stellt der Senat mit der aktuellen oder künftigen Eigentümerin Überlegungen an, den bestehenden Bebauungsplan so zu nutzen, dass mit dem dort möglichen Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ die Art der Nutzung – beispielsweise für weiterhin gedeckte und ungedeckte Sportflächen – über die geplanten Schulsportflächen hinaus ermöglicht wird, die lediglich in das vom Bebauungsplan vorgegebene Maß der Nutzung eingefügt werden müssten?

Antwort zu 9:

Die Nutzung der Sockelgeschosse im Urbanen Gebiet an der Landsberger Allee ist Gegenstand der derzeit in Erarbeitung befindlichen Machbarkeitsstudie der WBM. Die Einordnung öffentlicher Sportflächen ist dabei auch abhängig von der Möglichkeit einer öffentlichen Finanzierung.

Frage 10:

In welcher Form plant der Senat, die Zivilgesellschaft, die sich maßgeblich für den Rückkauf des SEZ durch das Land Berlin eingesetzt hat, an den weiteren stadtplanerischen Prozessen für das SEZ-Gelände transparent und ergebnisoffen zu beteiligen?

Antwort zu 10:

Es ist beabsichtigt, die von den Büros eingereichten Bewerbungsunterlagen mit dem Schwerpunkt auf die städtebaulichen Konzepte öffentlich auszustellen. Selbiges ist nach Abschluss der vertiefenden Bebauungsstudie mit den Ergebnissen der Studie geplant.

Frage 11:

Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hat eine erneute Prüfung der Denkmalwürdigkeit des SEZ beantragt. Wird der Senat eine Veränderungssperre für das SEZ-Gelände erlassen oder andere geeignete Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass diese Prüfung ergebnisoffen und ohne Schaffung vollendeter Tatsachen durch Abrissvorbereitungen oder fortschreitenden Verfall durchgeführt werden kann?

Antwort zu 11:

Für eine erneute Prüfung besteht kein Anlass.

Frage 12:

Welche Haltung vertritt der Senat grundsätzlich zur Frage der Unterschutzstellung des SEZ als Baudenkmal? Stellt sich der Senat gegen eine solche Unterschutzstellung und wenn ja, aus welchen Gründen?

Frage 13:

Nach welchen Kriterien und in welchem Zeitrahmen wird über eine mögliche Unterschutzstellung des SEZ entschieden? Handelt es sich dabei um eine rein fachliche oder auch um eine politische Entscheidung, und inwiefern unterscheidet sich der Fall des SEZ von dem des FEZ Berlin?

Frage 14:

Inwiefern würdigt der Senat die architektonische und historische Besonderheit des SEZ – insbesondere unter Berücksichtigung seiner Entstehung als Gemeinschaftsprojekt der Aufbauleitung Sondervorhaben Berlin zusammen mit diversen Betrieben aus der gesamten DDR, der westdeutschen Fa. Hochtief AG Essen und der schwedischen Fa. ABV Stockholm – und als Symbol einer spezifischen Epoche der Stadtgeschichte?

Antwort zu 12, 13 und 14:

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 15:

Welchen konkreten Beitrag zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes, insbesondere im Segment der Sozialwohnungen, erwartet der Senat von den auf dem SEZ-Gelände geplanten rund 500 Wohnungen, von denen mindestens 30% förderfähig sein sollen, im Kontext des gesamtstädtischen Bedarfs und der spezifischen Situation in Friedrichshain-Kreuzberg?

Antwort zu 15:

Die Errichtung von 500 Wohnungen leistet, vor allem für den bereits stark verdichteten innerstädtischen Bereich, einen wichtigen Beitrag zu der Erreichung der im StEP Wohnen formulierten Wohnungsbauziele des Landes Berlin und trägt somit zu der Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes bei. Die Realisierung durch die WBM als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen gewährleistet hierbei einen Anteil von 50% öffentlich geförderter Wohnungen.

Frage 16:

Liegt dem Senat eine vergleichende Kosten-Nutzen-Analyse für die Varianten „Abriss des SEZ und Neubau gemäß aktueller Planung“ versus „Sanierung und Umnutzung/Wiederinbetriebnahme des SEZ unter Berücksichtigung seiner Potenziale für Sport, Kultur und Erholung“ vor?

- a. Wenn ja, mit welchem Ergebnis und wann wird diese veröffentlicht?
- b. Wenn nein, warum wurde eine solche Analyse bisher nicht in Auftrag gegeben, und ist dies geplant, bevor endgültige Entscheidungen über den Abriss getroffen werden?

Antwort zu 16, 16 a und 16 b:

Nein, für eine vergleichende Kosten-Nutzen-Analyse besteht kein Anlass. Siehe auch Vorbemerkung.

Frage 17:

Mit welchen Kosten (bitte detailliert aufschlüsseln nach Schadstoffbeseitigung, Abriss, Planung etc.) rechnet der Senat aktuell für den vollständigen Rückbau des SEZ?

- a. Welche Kosten sind für das im Fortschrittsbericht vom April 2024 erwähnte „Bauteilkataster“ und die Maßnahmen zur Wiederverwendung von Baumaterialien veranschlagt?
- b. Wie beeinflusst der Anfang 2025 ggfs. festgestellte hohe Schadstoffgehalt und der desolate Zustand technischer Anlagen die Pläne zur Wiederverwendung von Baumaterialien und die damit verbundenen Kosten?

Antwort zu 17, 17 a und 17 b:

Die Planung und Durchführung ist eine operative Angelegenheit der WBM. Die Kalkulation ist noch nicht abgeschlossen.

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Dies kann erst nach Fertigstellung des Schadstoffgutachtens im dritten Quartal 2025 beantwortet werden.“

Frage 18:

Wie verhalten sich diese geschätzten Rückbaukosten zu den in der Drucksache 19/10237 genannten Kosten von über 80 Mio. Euro für den Rückbau der ehemaligen Regierungsklinik in Buch?

Antwort zu 18:

Die Kosten werden objektbezogen ermittelt und lassen sich daher nur bedingt ins Verhältnis setzen.

Frage 19:

Liegen dem Senat aktuelle und belastbare Kostenschätzungen für eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Gesamtkomplexes SEZ vor, die auch die Behebung der gravierenden Mängel bei Schadstoffen und technischen Anlagen umfassen? a. Wenn ja, in welcher Höhe und auf welchen Gutachten basieren sie? b. Wenn nein, warum nicht und wann ist mit diesen zu rechnen?

Antwort zu 19:

Nein, für eine entsprechende Kostenschätzung bestand und besteht aufgrund der aktuellen Rechts- und Beschlusslage des Abgeordnetenhauses keine Notwendigkeit. Siehe auch Vorbemerkung.

Frage 20:

Mit welchen geschätzten Gesamtkosten (inkl. Planung, Bau, Infrastruktur) rechnet der Senat für die Realisierung der auf dem SEZ-Gelände geplanten Neubebauung? Wie stellt der Senat sicher, dass die im Fortschrittsbericht vom April 2024 genannte Vorgabe, wonach die vollständigen Kosten für die Verwandlung des „lost place“ zum Wohn- und Geschäftsgebäude-Komplex allein durch die künftigen Mieteinnahmen gedeckt werden müssen, angesichts der bekannten und potenziell noch unbekannten Kosten (Schadstoffsanierung, Abriss, Neubau) realistisch ist, und welche Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt dieser Annahme zugrunde?

Antwort zu 20:

Die Einbringung des Grundstücksteils in die WBM erfolgt, um ein dauerhaft wirtschaftliches Wohnungsbauvorhaben im Rahmen des geltenden Bebauungsplans zu realisieren. Sollten bislang unbekannte Faktoren dazu führen, dass dies unmöglich wird, müsste über die Kostentragung bzw. die Rückabwicklung der Einbringung zu sprechen sein. Die Gesamtkostenkalkulation ist nicht abgeschlossen.

Frage 21:

Inwieweit ist der Senat bereit, umfassende Informationen über etwaige ihm bekannte, schwerwiegende Befunde zum baulichen Zustand, zu Schadstoffbelastungen oder zu Mängeln an technischen Anlagen im SEZ – inklusive eventuell vorliegender Gutachten, Messprotokolle und Handlungsempfehlungen – dem Parlament und der Öffentlichkeit vollumfänglich zugänglich zu machen? Welche Konsequenzen für die weitere Nutzung, Sicherung und Planung des Areals wurden oder werden aus etwaigen Erkenntnissen über erhebliche Sicherheitsmängel oder Gesundheitsgefahren gezogen?

Antwort zu 21:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Ergebnisse werden im Rahmen der erforderlichen Schritte zur Planung und Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens berücksichtigt.“

Frage 22:

Sieht der Senat die Notwendigkeit oder gibt es bereits Planungen, eine Machbarkeitsstudie für die zukünftige Entwicklung des SEZ-Areals durchzuführen, die Aspekte wie hohe Lebensqualität, städtebauliche Integration, Erinnerungskultur und insbesondere auch alternative Entwicklungsszenarien zum aktuell verfolgten Planungsansatz untersucht?

- a. Wenn ja, wann wurde oder wird eine solche Studie in Auftrag gegeben, welche konkreten Fragestellungen und Handlungsspielräume soll sie umfassen, und in welcher Form ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen?
- b. Wenn nein, warum nicht und wann ist mit diesen ggfs. zu rechnen?

Antwort zu 22, 22 a und b:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wird aktuell vorbereitet und 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.

Es ist beabsichtigt, die von den Büros eingereichten Bewerbungsunterlagen mit dem Schwerpunkt auf die städtebaulichen Konzepte öffentlich auszustellen. Selbiges ist nach Abschluss der vertiefenden Bebauungsstudie mit den Ergebnissen der Studie geplant.

Frage 23:

Welchen aktuellen Zeitplan verfolgt der Senat für die einzelnen Entwicklungsschritte auf dem SEZ-Gelände, insbesondere für einen möglichen Rückbau des Bestandsgebäudes, die Baufeldfreimachung, den Beginn von Neubauarbeiten und deren voraussichtliche Fertigstellung? Wie bewertet der Senat die Realisierbarkeit dieses Zeitplans vor dem Hintergrund potenzieller Herausforderungen wie dem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, etwaigen Schadstoffbelastungen, Plänen zur Wiederverwendung von Baumaterialien, dem Umfang der erforderlichen Detailplanungen sowie allgemeiner Erfahrungen bei vergleichbaren städtischen Großprojekten?

Antwort zu 23:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

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

Frage 24:

Wie begegnet der Senat dem in Teilen der Öffentlichkeit geäußerten Vorwurf der Intransparenz und mangelnden Bürgerbeteiligung im bisherigen Umgang mit der „Causa SEZ“ und den Plänen, durch einen schnellen Abriss Fakten zu schaffen?

Antwort zu 24:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als auch eine formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde über die Durchführung der Beteiligungen durch Anzeigen in der Tagespresse informiert. Es gingen 14 bzw. 15 Stellungnahmen ein, die in die Abwägung eingeflossen sind. Die Schaffung von Wohnbebauung und die Errichtung eines neuen Schulstandortes auf dem Grundstück des SEZ auf Grundlage des bereits 2018 festgesetzten Bebauungsplans 2-43 wurden darüber hinaus nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs über die Rückübertragung des Grundstücks an das Land Berlin im Dezember 2023 wiederholt in Pressemitteilungen und Interviews öffentlich kommuniziert.

Frage 25:

Wie bewertet der Senat die im Oktober 2024 festgestellten Nutzungen (Tanzveranstaltungen, Yoga-Kurse, Filmkulisse) und die Ankündigung, diese vorläufig zu dulden und ggf. Gewerbemietverträge abzuschließen? Welche Einnahmen wurden seit der Inbesitznahme durch diese Nutzungen erzielt, und wie stehen diese im Verhältnis zu den Kosten für Sicherung und Unterhalt des Gebäudes?

Antwort zu 25:

Die WBM hat Folgendes mitgeteilt:

„Nach der Zwangsvollstreckung des Herausgabeanspruchs und der Inbesitznahme am 1. Oktober 2024 ergaben sich Zweifel, ob sich das Gebäude in einem Zustand befindet, der eine Vermietung zulässt. Den Gewerbetreibenden, die das Gebäude bis zur Herausgabe an den Liegenschaftsfonds Berlin genutzt hatten, wurde zunächst vorübergehend die Fortsetzung der bisherigen Nutzung gestattet und der Abschluss von regulären Mietverträgen in Aussicht gestellt, falls die weiteren Prüfungen ergeben würden, dass eine Vermietung zulässig ist. Die Prüfungen fielen jedoch negativ aus.

Im Rahmen erster Untersuchungen wurden erhebliche Sicherheits- und Haftungsrisiken, u.a. durch fehlenden Strom, mangelnde Beleuchtung, Schadstoffbelastung sowie unzureichende Barrierefreiheit festgestellt. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse hat die BIM alle Nutzungen innerhalb des Gebäudes untersagt. Zwischennutzungen kommen daher nicht in Betracht. Eine Wiederinbetriebnahme wäre mit einem hohen Kostenaufwand verbunden.

Nach Übernahme durch die WBM wurden diese Nutzungsuntersagungen auf Grundlage derselben Gefahreneinschätzung aufrechterhalten.“

Berlin, den 18.06.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen