

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**, **Tobias Schulze (LINKE)**  
und **Dr. Maja Lasić (SPD)**

vom 7. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2025)

zum Thema:

**Zukunft der gewerblichen Nutzung auf der Wiesenburg – Weiterführung  
kooperativer Stadtentwicklung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaft?**

und **Antwort** vom 22. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidtberger (GRÜNE), Herrn Abgeordneten Tobias Schulze (Linke)  
und Frau Abgeordnete Dr. Maja Lasić (SPD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23241

vom 07.07.2025

über Zukunft der gewerblichen Nutzung auf der Wiesenburg - Weiterführung kooperativer  
Stadtentwicklung durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaft?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 die degewo AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Bei welcher Behörde liegt die Zuständigkeit für das Verfahren zur Entwicklung bzw. Umnutzung der Wiesenburg?

Antwort zu 1:

Für die geförderten Maßnahmen auf dem Wiesenburg-Areal, die mit den Programmen „Nationale Projekte des Städtebaus“ und „Lebendige Zentren“ finanziert werden, liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Frage 1b:

Hat in diesem Zusammenhang eine Zuständigkeitsübertragung stattgefunden? Falls ja, wann und von welchen Beteiligten ging diese aus?

Antwort zu 1b:

Nein, eine Zuständigkeitsübertragung hat nicht stattgefunden.

Frage 2:

Eine Ende 2024 von degewo in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zu einer möglichen Umwandlung bestehender Gewerbeflächen für eine Wohnraumnutzung ist laut Aussage der degewo abgeschlossen.

- a. Liegt dem Senat ein Ergebnis der Studie vor und ist es vorgesehen, dass diese dem Abgeordnetenhaus zugestellt wird?
- b. Welche Art von Nutzung ist darin konkret vorgesehen und wie viele Wohneinheiten wären auf der betroffenen Fläche (Baufeld-Süd) realisierbar?
- c. Welche denkmalrechtlichen Vorgaben gelten für diese Fläche und wie wurden diese berücksichtigt?

Antwort zu 2a:

Nein, dem Senat liegt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie nicht vor. Es ist nicht vorgesehen, dass die Machbarkeitsstudie dem Abgeordnetenhaus übermittelt wird.

Antwort zu 2b:

degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Möglichkeiten für Wohnnutzungen geprüft. Es wurde dabei sowohl eine mögliche Umnutzung des bestehenden Gebäudes betrachtet als auch ein Abriss mit anschließendem Neubau. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie sind Wohnflächen von ca. 770 m<sup>2</sup> und ca. 1.240 m<sup>2</sup> möglich. Die Anzahl der Wohnungen wurde im Rahmen der Studie bisher nicht festgelegt. Die genaue Anzahl ergibt sich erst nach Festlegung von Wohnungsmix und Wohnungsgrößen.“

Antwort zu 2c:

degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Da die Gesamtanlage Wiesenstraße 55 in der Denkmalliste aufgeführt ist, wurden im Rahmen der Prüfung einer möglichen Umnutzung auch Gespräche mit dem zuständigen Denkmalamt geführt.“

Frage 3:

In welchem Verhältnis stehen diese Überlegungen zum 2020 verabschiedeten Nutzungskonzept sowie zur Wiesenburg-Charta, in der der dauerhafte Erhalt bestehender Nutzungen und das Bleiberecht derzeitiger Nutzer\*innen verankert sind?

Frage 4:

Hat es in jüngster Zeit neue Entwicklung seitens der degewo, des Senates oder des Bezirksamtes in Bezug auf die Entwicklung des Baufeldes-Süd gegeben? Wie gestalten sich diese? Wurden die Betroffenen vor Ort beteiligt?

Antwort zu 3 und 4:

Im Mai 2025 erhielt degewo von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Zuwendungsbescheid für die Realisierung des Projekts „Revitalisierung des Wiesenburg-

Areals“. Die Zuwendungsmaßnahme verfolgt das Ziel, das in einem Beteiligungsverfahren entwickelte Nutzungs- und Sanierungskonzept in Teilen baulich zu realisieren. Das Projekt soll im Jahr 2029 abgeschlossen werden.

Die Vorbereitung der Zuwendungsmaßnahme erfolgte in verschiedenen Schritten. Im Jahr 2020 wurde ein umfassendes Beteiligungsverfahren durchgeführt, bei dem das Nutzungskonzept entwickelt wurde. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die Sanierungsplanung. Im Zuge der weiteren Vorbereitung erfolgten Anpassungen und Reduzierungen beim Bauprogramm sowie bei der Abgrenzung des Förderbereichs. Die notwendigen Reduzierungen, damit das Projekt mit den verfügbaren Fördermitteln überhaupt realisiert werden kann, wurden kooperativ mit allen Beteiligten erarbeitet.

Hintergrund für diese Anpassungen waren die seit Projektbeginn um über 50 Prozent gestiegenen Baukosten, die eine Beschränkung des Mitteleinsatzes von Seiten des Landes Berlin auf die Angebote mit besonderer Bedeutung für die Quartiersentwicklung (Mehrzweckhalle, Bildungseinrichtung) erforderten. Das Wohnhaus sowie die wesentlichen Gewerbebereiche wurden aus dem Förderbereich herausgelöst und sollen durch degewo in eigener Verantwortung ohne Fördereinsatz entwickelt werden.

degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen der Machbarkeitsstudie (siehe hierzu Frage 2) wurde die Option für eine Wohnnutzung des südlichen Teils des Areals Wiesenburg überprüft. Im Ergebnis der Prüfung ist absehbar, dass die gewerbliche Nutzung im Rahmen der bestehenden Bebauung erhalten bleibt. Die geplante Sanierung wird auf Basis der bereits erteilten Baugenehmigung umgesetzt. Die Kommunikation zu diesem erst kürzlich erreichten Projektstand sowie eine mögliche Beteiligung der Betroffenen befinden sich in der Planung.“

Frage 5:

Sollte auf dem Baufeld-Süd eine Verschiebung der Nutzung hin zu Wohnungen geplant sein: Wie bewertet der Senat die Auswirkungen der Umnutzung auf die Bestandsgewerbe vor Ort, besonders im Hinblick auf die wirtschaftliche Grundlage und Existenz der betroffenen Nutzer\*innen?

Antwort zu 5:

Der Senat kann mögliche Umnutzungsoptionen nicht bewerten, da ihm Informationen zum Umfang der Umnutzung und der entsprechenden Betroffenheit einzelner Mieter nicht vorliegen.

Frage 6:

Hat eine Beteiligung anderer Verwaltungen stattgefunden, um einen angemessenen Ausgleich von Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Mischnutzung auf dem Gelände der Wiesenburg zu gewährleisten? Falls ja, welche Verwaltungen wurden beteiligt? Wann fand die Beteiligung statt?

Antwort zu 6:

degewo teilt dazu Folgendes mit:

„degewo hat keine Gespräche mit Verwaltungen im Zusammenhang mit einem möglichen Ausgleich von Wohnungen und Gewerbe geführt.“

Frage 7:

Welche öffentlichen Mittel sind bisher für eine Arealentwicklung geflossen? Erbeten wird eine Übersicht über Höhe, Zeitpunkt und Empfänger\*innen der Mittel.

Antwort zu 7:

Im Zuge der Vorbereitung der Realisierung des Projekts „Revitalisierung des Wiesenburg-Areals“ wurden degewo für konzeptionelle Maßnahmen und Planung im Zeitraum 2020 bis Ende 2023 insgesamt 2.238.151,87 Euro Fördermittel übertragen.

Für die Beratung des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“ im Beteiligungsverfahren erhielt die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beauftragte Genossenschaft „Eine für Alle eG i.G.“ im Zeitraum April bis Oktober 2020 eine Vergütung von 2.998,80 Euro.

Der Verein die „Die Wiesenburg e.V.“ erhielt für externe Moderation und Beratung im Zeitraum November 2020 bis Ende 2021 eine Zuwendung von 9.995,00 Euro.

Frage 8:

Wie plant der Senat, die Ergebnisse dieser Mittelnutzung in die weitere Planung einzubeziehen?

Antwort zu 8:

Der Vorbereitungsprozess bildet die Grundlage für den im Mai 2025 ausgestellten Zuwendungsbescheid an degewo zur baulichen Realisierung des Projekts „Revitalisierung des Wiesenburg Areal“ im Förderbereich.

Frage 9:

Welche Schlussfolgerungen zieht der Senat für den weiteren Umgang mit kooperativen Entwicklungsprozessen auf landeseigenen Liegenschaften – insbesondere im Hinblick auf Planungssicherheit, Verlässlichkeit und Beteiligung der Stadtgesellschaft?

Antwort zu 9:

Kooperative Entwicklungsprozesse basieren auf der Kooperation aller relevanten Akteure und der Bindung aller Beteiligten an die Ergebnisse, aber auch auf Bereitschaft für Nachsteuerungen aufgrund neuer Erkenntnisse und veränderter Rahmenbedingungen.

In diesem Sinne bewertet der Senat den kooperativen Entwicklungsprozess im Rahmen des Projektes „Revitalisierung des Wiesenburg-Areals“ als vorbildlich.

Berlin, den 22.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen