

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 1. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juli 2026)

zum Thema:

Zukunft der Liegenschaft Wustrower Straße 18 und Umsetzung des Masterplans „Urbanes Zentrum Neu-Hohenschönhausen“

und **Antwort** vom 16. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2026)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26572

vom 01.07.2026

über Zukunft der Liegenschaft Wustrower Straße 18 und Umsetzung des Masterplans
„Urbanes Zentrum Neu-Hohenschönhausen“

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat das Bezirksamt Lichtenberg sowie die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten. Die übermittelten Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

Vorbemerkung: Das Bestandsgebäude in der Wustrower Straße 18 stammt aus DDR-Zeiten und steht derzeit größtenteils leer. Als ehemaliger Dienstleistungsbau ist es ein Überbleibsel des nach der Wiedervereinigung nicht vollständig realisierten Zentrums der Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen und stellt zugleich ein architektonisches Zeugnis der DDR-Moderne dar. Die Liegenschaft wird von der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet und befindet sich im Planungsgebiet des Urbanen Zentrums Neu-Hohenschönhausen. Nach dem vorliegenden Masterplan ist an diesem Standort Wohnungsneubau vorgesehen.

1. Wie bewertet die BIM den baulichen Zustand des Bestandsgebäudes in der Wustrower Straße 18? Welche Gutachten oder Zustandsbewertungen liegen hierzu vor? Welche Sanierungsmaßnahmen wären für eine vollständige Nutzung erforderlich und welche Kosten würden hierfür nach derzeitiger Einschätzung entstehen?

Zu 1.: Die aktuell vermieteten Teile des Gebäudes befinden sich in einem niedrigschwellig nutzbaren Zustand. Das Gebäude selbst weist insgesamt jedoch erhebliche Mängel auf, insbesondere bei Elektroanlage, Brandschutz, Aufzug, Heizungsanlage, Fassade sowie im

energetischen Bereich. Für eine langfristige, vollständige und zeitgemäße Nutzung wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Des Weiteren wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

2. Wurde geprüft, das bestehende Gebäude ganz oder teilweise in die Planungen des Urbanen Zentrums zu integrieren und im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu erhalten? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Falls nein, warum nicht?

Zu 2.: Das Grundstück Wustrower Straße 18 ist Bestandteil der Planungen für das urbane Zentrum. Diese sehen einen Abriss der vorhandenen Baulichkeit zugunsten einer höheren baulichen Nutzung zu Wohnzwecken vor. Ein Erhalt des Gebäudes wurde im Hinblick auf den schlechten Zustand und das mögliche Grundstückspotenzial für dringend benötigten Wohnraum nicht vertieft untersucht.

3. Gibt es Planungen oder Überlegungen für eine befristete Zwischennutzung des Gebäudes, beispielsweise für soziale, kulturelle, gewerbliche oder öffentliche Angebote? Falls nein, aus welchen Gründen wurde eine solche Nutzung bislang nicht verfolgt?

Zu 3.: Die Erdgeschossflächen des Gebäudes werden derzeit im Rahmen befristeter Zwischennutzungen für soziale und gewerbliche Angebote zur Verfügung gestellt. Eine Ausweitung der Zwischennutzungen auf weitere leerstehende Flächen ist aufgrund des Gebäudezustands nicht möglich.

4. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat zu den voraussichtlichen Kosten eines Abrisses des Bestandsgebäudes vor? Welche Kosten werden derzeit für den im Masterplan vorgesehenen Wohnungsneubau einschließlich der Planungsleistungen veranschlagt?

Zu 4.: Zu den voraussichtlichen Abrisskosten für das Bestandsgebäude liegen aktuell noch keine Erkenntnisse vor. Ebenso können Kosten eines möglichen Wohnungsneubaus einschließlich der Planungsleistungen derzeit nicht benannt werden.

5. Soll die Liegenschaft dauerhaft im Eigentum des Landes Berlin verbleiben oder bestehen Überlegungen zu einer Veräußerung? Falls eine Veräußerung vorgesehen ist: Wie sollen dabei landeseigene Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt werden?

Zu 5.: Aktuell werden durch die Einleitung des Clusterungsprozesses die Voraussetzungen für eine mögliche Übertragung des Areals an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen geschaffen.

6. Der Masterplan sieht an der Ecke Falkenberger Chaussee/Wustrower Straße die Errichtung eines Kultur- und Bildungszentrums (KuBiz) als zentralen Baustein vor. Wie ist der aktuelle Planungsstand? Welche Finanzierungsstrategie verfolgt der Senat nach dem Wegfall beziehungsweise der Umwidmung bislang vorgesehener Mittel? Welcher Zeitplan wird derzeit für die Realisierung verfolgt?

Zu 6.: Die Fläche, auf der das Kultur- und Bildungszentrum (KuBiz) geplant ist, ist Bestandteil des im März 2026 durch Aufstellungsbeschluss eingeleiteten B-Planverfahrens. Es besteht mithin weiterhin das Ziel, einen solchen Standort planungsrechtlich zu sichern. Für das Untersuchungsgebiet wird derzeit ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Im Rahmen dessen wird auch untersucht, ob eine anteilige Förderung des KuBiz möglich ist.

7. Wie hoch sind die bisher für das Urbane Zentrum Neu-Hohenschönhausen angefallenen Ausgaben? Bitte nach Möglichkeit aufschlüsseln nach:

- a) städtebaulichen Wettbewerb,
- b) Masterplanung,
- c) Fördermitteln,
- d) Öffentlichkeitsbeteiligung,
- e) Schaustelle sowie
- f) weiteren Planungs- und Vorbereitungskosten.

Zu 7.: Die Kosten werden wie folgt angegeben:

städtebaulicher Wettbewerb mit Hochhausleitbild	249.655,94 €
Masterplanung einschl. Überarbeitung und Gestaltungshandbuch	202.925,05 €
Fördermittel	275.929,55 €
weitere Planungs- und Vorbereitungskosten (Verkehrswertgutachten, Klimaresilienz-Analyse)	62.811,18 €

Die Kosten der Öffentlichkeitsbeteiligung und Schaustelle sind in diesen Kosten enthalten.

8. Welchen aktuellen Umsetzungszeitplan verfolgt der Senat für die Realisierung des Masterplans? Welche Maßnahmen sollen innerhalb der kommenden fünf, zehn und fünfzehn Jahre umgesetzt werden und welche Voraussetzungen müssen hierfür jeweils erfüllt sein?

Zu 8.: Zunächst müssen mittels B-Planverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Fortschritt ist dabei abhängig von den personellen und finanziellen Kapazitäten des Bezirks.

Berlin, den 16. Juli 2026

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen