

ZUKUNFTSPLAN SEZ ›maximum‹

VORSTUDIE SEZ-ERHALT / ERGÄNZUNGSBAUTEN



max. 75 WOHNUNGEN

Variante 1: SEZ komplett sanieren, Schul- und Wohnergänzung

Das Land Berlin erhält das außergewöhnliche Ensemble und entwickelt es weiter für das Gemeinwohl. Der Stadtteil erhält Sportflächen mit Familien- und Freibad und Berlin endlich wieder ein großes Erlebnisbad, das es nicht mehr gibt.

Durch die Erweiterung des Außenpools um ein weiteres Schwimmbecken entsteht ein wichtiger Freibadbereich, das dem Stadtteil fehlt. Die notwendige Infrastruktur ist vorhanden bzw. herstellbar. Der Zaun wird für eine größere Liegewiese nach Norden verlegt.

An der Danziger Straße gibt es die Option für einen Baukörper mit 75 Wohnungen bei sechs Geschossen+DG.

Die Schule wird wie geplant am Sportplatz errichtet. Das Brückenhaus kann weitere soziale Nutzung aufnehmen.



In einer großen Kraftanstrengung saniert Berlin sein SEZ zur alten Größe. Man zeigt, dass man es ernst meint mit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung im Bereich Sport/Schwimmen und dem ökologischen Bauen im Bestand statt Abriss. Berlin als größte Stadt und Hauptstadt des Landes hat kein großes Erlebnisbad mehr. Mit der Reaktivierung des SEZ wird eine einmalige Chance genutzt, diesen Mangel ressourcenfreundlich und qualitativ hochwertig zu beheben.

Der Bebauungsplan 2-43 sieht den Komplettabriss des SEZ vor sowie eine Bebauung des Areals mit Wohnungen und Gewerbe. Eine Architekturikone sowie das benötigte Erlebnis- und Freibad sowie Sportnutzungen und Grünflächen würden vernichtet. Das kann keine gute Lösung sein. Auch aus ökologischen Gründen muss der Abriss vermieden werden.

Wohnungsbau bei gleichzeitiger Vernichtung dieser Gemeinbedarfsfläche verschärft die Sport- und Erholungsdefizite der wachsenden Stadt. Es ist unverantwortlich, diese letzte große Option auf eine gesunde Stadtteilentwicklung komplett dem Wohnungsneubau zu opfern.

Seite 1 - Stand: 22.02.24

PLANUNGSAGENTUR
 Büro für alternative Stadtentwicklung
 Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
 0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

ZUKUNFTSPLAN SEZ ›medium‹

VORSTUDIE SEZ-VERKLEINERUNG FÜR WOHNUNGSBAU



max. 292 WOHNUNGEN

Variante 2: SEZ-Großteilerhalt, Wohnen, Schule

Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein guter Neubaukörper möglich, der an den Gastro-Bereich andockt. Es entstehen 21.700 m² BGF, davon 17.400 m² Wohnflächen - 217 Wohnungen (80 m²/Whg.) und insgesamt 4.300 m² gewerblich/sozial genutzte Flächen.

An der Danziger Straße gibt es die Option für einen weiteren Baukörper mit 75 Wohnungen, wodurch insgesamt 292 neue Wohnungen entstehen.

Das sollte gut ausreichen vor dem Hintergrund, was das Gemeinwesen bekommt - ein Sport- und Erholungszentrum, das wegen der angespannten Versorgungslage dringend gebraucht wird. Dazu kann der Gartenbereich zum Freibad ausgebaut werden. Die Schule wird auf der geplanten Fläche errichtet.



Am Bistro-Treppenhaus ist das Gebäude gut teilbar. Der Bereich Eisbahn und Verwaltung kann ab dort weggenommen werden und für den Wohnungsbau dienen. Verwaltungs- und Personalfunktionen werden in der umfangreichen Struktur des Gastroflügels untergebracht, der umstrukturiert wird.

Das SEZ kann im Kernbereich seine ursprüngliche Funktion wieder aufnehmen. Es entsteht ein Erlebnisbad als normaler städtischer Zuschussbetrieb.

Der Bebauungsplan 2-43 sieht den Komplettabriss des SEZ vor sowie eine Bebauung des Areals mit Wohnungen und Gewerbe. Eine Architekturikone sowie das benötigte Erlebnis- und Freibad sowie Sportnutzungen und Grünflächen würden vernichtet. Das kann keine gute Lösung sein. Auch aus ökologischen Gründen muss der Abriss vermieden werden.

Wohnungsbau bei gleichzeitiger Vernichtung dieser Gemeinbedarfsfläche verschärft die Sport- und Erholungsdefizite der wachsenden Stadt. Es ist unverantwortlich, diese letzte große Option auf eine gesunde Stadtteilentwicklung komplett dem Wohnungsneubau zu opfern.

Seite 2 - Stand: 22.02.24

PLANUNGSAGENTUR
 Büro für alternative Stadtentwicklung
 Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
 0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

ZUKUNFTSPLAN SEZ ›light‹

VORSTUDIE SEZ-VERKLEINERUNG FÜR WOHNUNGSBAU



max. 350 WOHNUNGEN

Variante 3: SEZ stark verkleinert, große Wohnanlage

An der Landsberger Allee ist durch Teila-briss ein großer Baukörper mit ruhigem Innenhof möglich. Es entstehen 29.650 m², davon 22.000 m² Wohnflächen (BGF) - 275 Wohnungen (80 m²/Wohnung BGF) und insgesamt 7.640 m² BGF gewerblich/sozial genutzte Flächen.

An der Danziger Straße gibt es die Option für einen weiteren Baukörper mit 75 Wohnungen, wodurch insgesamt 350 neue Wohnungen entstehen.

Das sollte gut ausreichen vor dem Hintergrund, was das Gemeinwesen bekommt - ein Sport- und Erholungszentrum, das wegen der angespannten Versorgungslage dringend gebraucht wird.

Dazu kann der Gartenbereich zum Freibad ausgebaut werden. Die Schule wird auf der geplanten Fläche errichtet.



Das gesamte Bauteil 1 des SEZ (Eisbahn, Gastronomie) weicht einer großen kommunalen Wohnanlage. Die SEZ-Gastronomie entsteht im Neubau als unabhängiger Eigenbetrieb mit Bestandselementen (Eingangshalle, Treppe zur Brücke).

Über den Eingang an der Danziger Straße erreicht man ein stark verkleinertes SEZ mit Umkleiden zwischen Sport und Bad. Das große Wellenbad wird Sport- und Veranstaltungsfläche.

Der Bebauungsplan 2-43 sieht den Komplettabriss des SEZ vor sowie eine Bebauung des Areals mit Wohnungen und Gewerbe. Eine Architekturikone sowie das benötigte Erlebnis- und Freibad sowie Sportnutzungen und Grünflächen würden vernichtet. Das kann keine gute Lösung sein. Auch aus ökologischen Gründen muss der Abriss vermieden werden.

Wohnungsbau bei gleichzeitiger Vernichtung dieser Gemeinbedarfsfläche verschärft die Sport- und Erholungsdefizite der wachsenden Stadt. Es ist unverantwortlich, diese letzte große Option auf eine gesunde Stadtteilentwicklung komplett dem Wohnungsneubau zu opfern.

Seite 3 - Stand: 22.02.24

PLANUNGSAGENTUR
 Büro für alternative Stadtentwicklung
 Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
 0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de