

# Entwicklungsvarianten SEZ Berlin

Die Planungsagentur - Büro für alternative Stadtentwicklung

Stand:29.06.2025

## Variante 1: Generalsanierung SEZ, Freibad, Option Schule



- Das Land Berlin erhält das **außergewöhnliche Ensemble** und entwickelt es weiter für das **Gemeinwohl**. Das ist die **beste Lösung** für Berlin.

- Geschätzter **Kostenrahmen**: Ca. **85 Mio. Euro** - gegenüber ca. **200 Mio. Euro** Abriss / Neubau gemäß Bebauungsplan.

## Variante 2: SEZ-Großteilerhalt, 1. Bauabschnitt mit 345 Wohnungen



- Entscheidet man sich für eine **schrittweise Verkleinerung** des SEZ, dann kann ein **erster Bauabschnitt** im Bereich der Eishahn stattfinden. Der **zweite Bauabschnitt** wäre das Schwimmbad, wenn es nach 25 Jahren Nutzung als „**Community Center**“ ausgedient hat.

- Geschätzter **Kostenrahmen**: Ca. **100 Mio. Euro** - gegenüber ca. **200 Mio. Euro** Abriss / Neubau gemäß Bebauungsplan.

## Variante 3: SEZ stark verkleinert, Freibad und 445 Wohnungen



- Entscheidet man sich für eine **starke Verkleinerung** des SEZ, dann können **Teile des Bauteil 1** (Eishahn, Gastronomie) einer großen **kommunalen Wohnanlage** weichen. Das Schwimmbad wird zum Teil **wieder in Betrieb** genommen.

- Geschätzter **Kostenrahmen**: Ca. **175 Mio. Euro** - gegenüber ca. **200 Mio. Euro** Abriss / Neubau gemäß Bebauungsplan.

# KOMBIMODELL I

## SEZ ›maximum‹

### Generalsanierung

### SEZ



## Variante 1: Generalsanierung SEZ, Freibad, Option Schule

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.

Man meint es Ernst mit dem **Versorgungsanspruch der Bevölkerung** im Bereich Sport/Schwimmen und dem **ökologischen Bauen 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 an **idealer Stelle** zu beheben.

Durch die **Erweiterung des Außenpools** entsteht auch ein wichtiger Frei-



**badbereich**, der dem Stadtteil fehlt. Die notwendige **Infrastruktur ist vorhanden** bzw. leicht herstellbar. Der Zaun wird für eine größere **Liegewiese** nach Norden verlegt.

An der Danziger Straße gibt es die Option zum **Bau von 120 Wohnungen**. Die Nutzungskonflikte mit dem Freibad sind lösbar. Die große **Variante 1** soll jedoch ohne Wohnungsbau auskommen.

Die **Nachnutzung** der Drehpunktschule Werneuchener Wiese ist anzustreben. Falls der Schulbedarf dennoch besteht,

ist das geplante Baufeld verfügbar. **Sportflächen** sind im SEZ vorhanden und brauchen nicht neu gebaut werden. Die interessante Option **Schulumbau der SEZ-Eisbahn** besteht.

**Kostenrahmen:** Ca. 85 Mio. Euro, gegenüber ca. 200 Mio. Euro B-Plan.

**Der Bebauungsplan 2-43** sieht die **Vernichtung der Architekturikone**, des benötigten **Erlebnis- und Freibads** sowie **Sportnutzungen und Grünflächen** vor. Es ist unverantwortlich, diese **letzte große Option** auf eine **gesunde Entwicklung** der wachsenden Stadt komplett einem **suboptimalen Neubauprojekt** zu opfern.

Seite 2 - Stand: 29.06.25

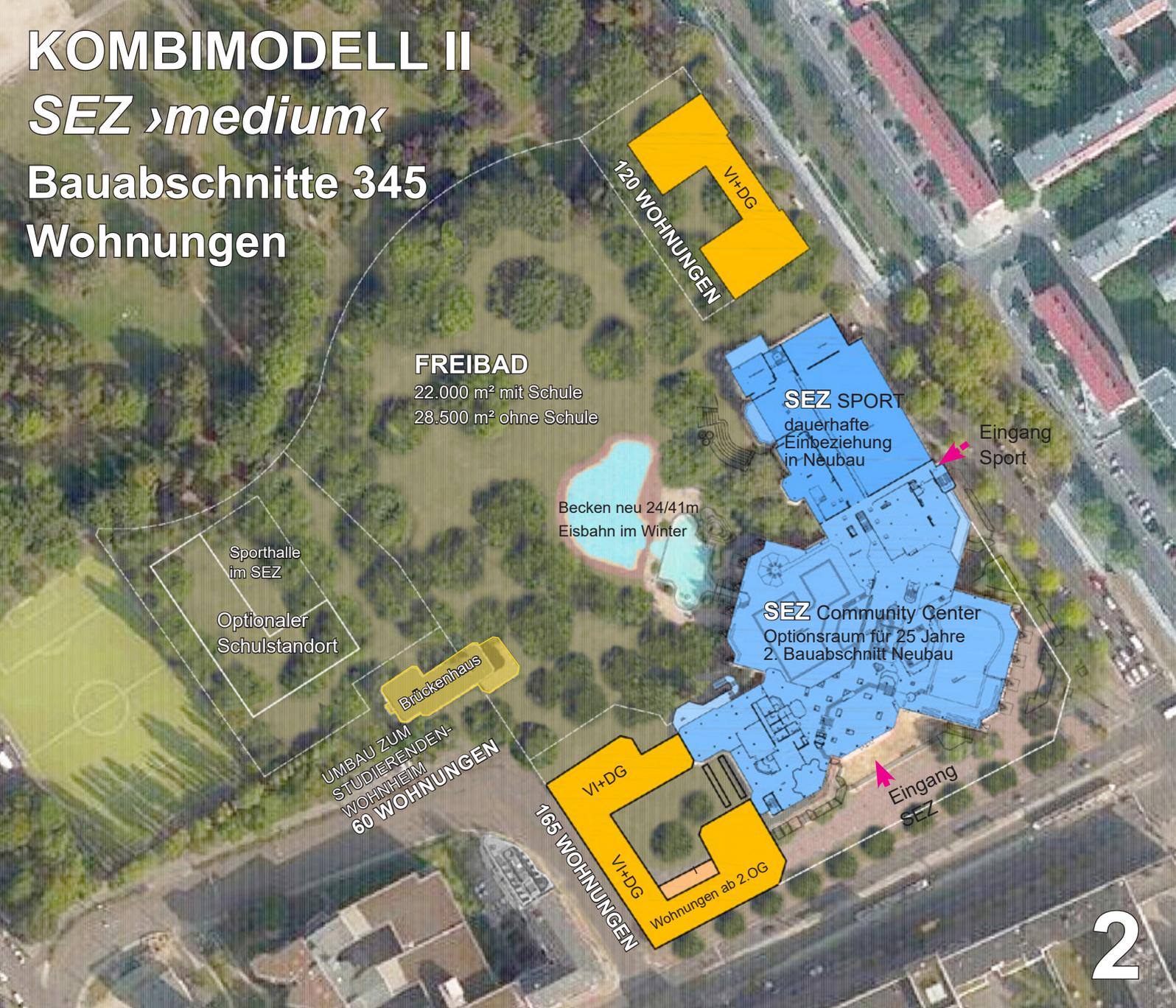
**PLANUNGSAGENTUR**  
 Büro für alternative Stadtentwicklung  
 Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de  
 0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

# KOMBIMODELL II

## SEZ ›medium‹

### Bauabschnitte 345

### Wohnungen



## Variante 2: SEZ-Großteilerhalt, 1. Bauabschnitt mit 345 Wohnungen

Entscheidet man sich für eine schrittweise Verkleinerung des SEZ, dann kann ein erster Bauabschnitt im Bereich der Eisbahn stattfinden. Das Schwimmbad bleibt für 25 Jahre ein Optionsraum „Community Center“, die Sporthalle bleibt dauerhaft.

An der hier aufgezeigten Stelle endet die Unterkellerung und das Gebäude ist gut teilbar. Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein Neubaukörper möglich, der an den SEZ-Kulturbereich andockt. Es entstehen rund 15.800 m<sup>2</sup> BGF, davon 13.100 m<sup>2</sup> Wohnflächen - 165 Wohnungen (80 m<sup>2</sup>/Whg.). Betriebsräume werden in den Gewerbeanteil im Neubau (3.000 m<sup>2</sup> BGF) verlagert. Der Wohnhof verschmilzt mit den SEZ Kultur und Gastronomie-Bauteilen zu einem urbanen Bereich.



An der Danziger Straße gibt es die Option für einen weiteren Baukörper mit 120 Wohnungen. Das „Brückenhaus“ kann um ein Geschoss aufgestockt werden und 60 kleine Studierendenwohnungen aufnehmen.

345 neue Wohnungen sind hier als erster Bauabschnitt aufgezeigt. Für eine Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren wird das Schwimmbad als sportkultureller Optionsort genutzt. Der große Gartenbereich hat Potential für ein Freibad mit Wintereisbahn.

Die Nachnutzung der Schule Werneuchener Wiese ist anzustreben. Die Option Schulneubau am SEZ besteht und braucht keine Sporthalle, weil im SEZ vorhanden.

**Kostenrahmen:** Ca. 100 Mio. Euro, gegenüber ca. 200 Mio. Euro B-Plan.

Der Bebauungsplan 2-43 sieht die Vernichtung der Architekturikone, des benötigten Erlebnis- und Freibads sowie Sportnutzungen und Grünflächen vor. Es ist unverantwortlich, diese letzte große Option auf eine gesunde Entwicklung der wachsenden Stadt komplett einem suboptimalen Neubauprojekt zu opfern.

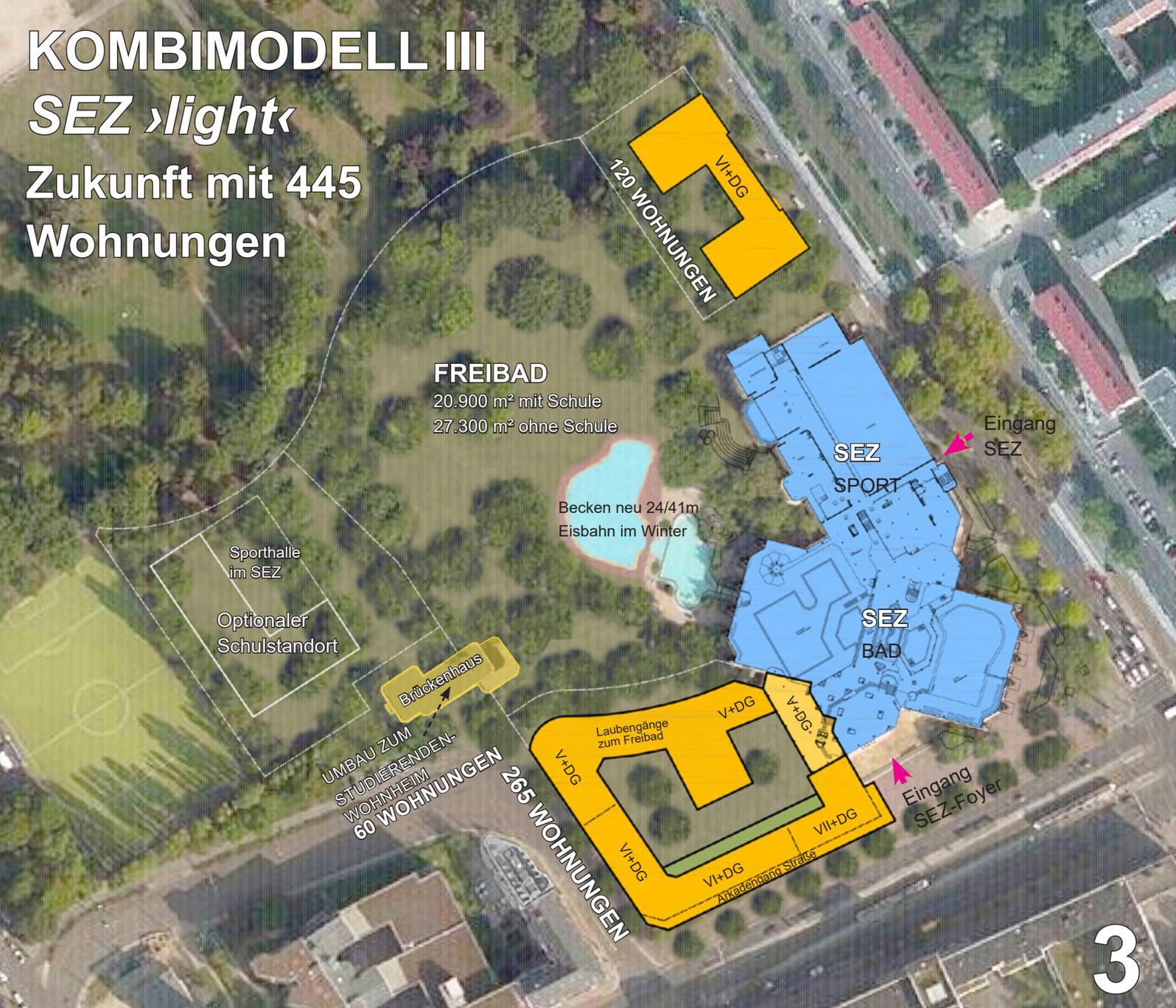
Seite 3 - Stand: 29.06.25

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

# KOMBIMODELL III

## SEZ ›light‹

Zukunft mit 445  
Wohnungen



### Variante 3: SEZ stark verkleinert, Freibad und 445 Wohnungen

Entscheidet man sich für eine starke Verkleinerung des SEZ, dann können Teile des Bauteil 1 (Eisbahn, Gastronomie) einer großen kommunalen Wohnanlage weichen.

Der Kernbereich wird um die großen Gastronomieflächen (Achsen 10-13) verkleinert. **Gastronomie** entsteht im Anbau neu. Über den Achsen 14 und 16 werden drei **Leichtbaugeschosse für Verwaltung** aufgestockt. Das Wellenbad wird ggf. Sport- und Veranstaltungsfläche.

Aufgezeigt ist ein **Neubaukörper mit ruhigem Innenhof**. Es entstehen 26.900 m<sup>2</sup> (BGF), davon 21.200 m<sup>2</sup> Wohnflächen - **265 Wohnungen** (80 m<sup>2</sup>/Wohnung BGF) und insgesamt 5.700 m<sup>2</sup> gewerblich/sozial genutzte Flächen. Am SEZ-Eingang werden Teile des Foyers in die Gewerbeflächen integriert.



An der Danziger Straße gibt es die Option für einen weiteren **Baukörper mit 120 Wohnungen**. Das „Brückenhaus“ kann um ein Geschoss aufgestockt werden und **60 kleine Studierendenwohnungen** aufnehmen.

**445 neue Wohnungen** sollen ausreichen vor dem Hintergrund, was das Gemeinwesen bekommt - ein **Sport- und Erholungszentrum**, das wegen der angespannten Versorgungslage dringend gebraucht wird. Der große Gartenbereich hat Potential für ein **Freibad mit**

**Wintereisbahn**. Die **Nachnutzung der Schule** Werneuchener Wiese ist anzustreben. Die Option **Schulneubau am SEZ** besteht und braucht keine Sporthalle, weil im SEZ vorhanden.

**Kostenrahmen:** Ca. 175 Mio. Euro, gegenüber ca. 200 Mio. Euro B-Plan.

**Der Bebauungsplan 2-43** sieht die **Vernichtung der Architekturikone**, des benötigten **Erlebnis- und Freibads** sowie **Sportnutzungen und Grünflächen** vor. Es ist unverantwortlich, diese **letzte große Option** auf eine **gesunde Entwicklung** der wachsenden Stadt komplett einem **suboptimalen Neubauprojekt** zu opfern.

Seite 4 - Stand: 29.06.25

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