

Die Planungsagentur - Büro für alternative Stadtentwicklung

Die Planungsagentur hat proaktiv Szenarien entwickelt, die unterschiedliche Grade der Einfügung von Wohnungsbau an den Gebäudetrennfugen darstellen - *SEZ Urban!*

ERGÄNZUNG WOHNUNGSBAU SEZ PLANUNGSAGENTUR - BERLIN



GENERALSANIERUNG SEZ



330 WOHNUNGEN + SEZ + SPORT



500 WOHNUNGEN + SEZ



600 WOHNUNGEN + SEZ



500 WOHNUNGEN + SEZ + SPORT



600 WOHNUNGEN + SEZ + SPORT

Die Zielmarke von 500 Wohnungen - mit Hochhausriegel 600 Wohnungen - ist umgesetzt (80 m²/ Whg. BGF). Diese Beispielanordnungen sollen als Anregung für eine Entscheidungsgrundlage eines kommenden Verfahrens zum Teilerhalt des SEZ dienen.

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 1

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

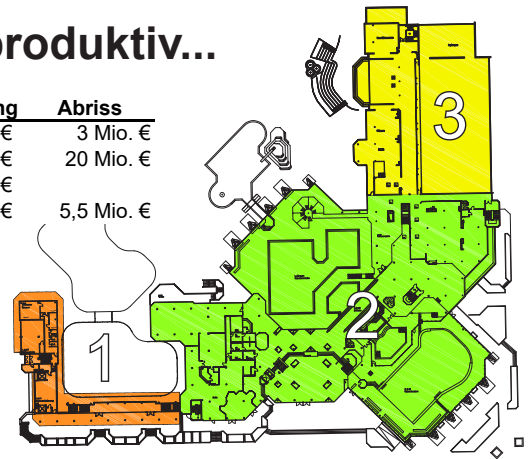
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Das gesamte SEZ abzureißen ist kontraproduktiv...

...weil der Wohnungsschwerpunkt nah an der Kreuzung nur Nachteile hat - Lärm, Erschütterungen und Abgase maximal. Viel sinnvoller ist es, den Wohnungsbau an den Flügeln des SEZ mit viel Platz zur Lärmquelle Kreuzung anzuordnen. Der Kernbereich des SEZ (2) schirmt den Schall mit einer Höhe von rund 15 Metern ausreichend zum Park hin ab.

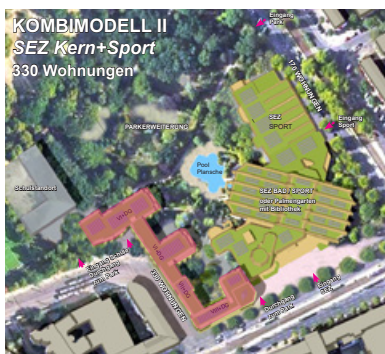
KOSTEN ca.	Sanierung	Abriss
1 - Eisbahn	10 Mio.€	3 Mio. €
2 - Schwimmbad	68 Mio.€	20 Mio. €
2.1. - Trocken	41 Mio €	
3 - Sporthallen	20 Mio.€	5,5 Mio. €

Drei Bauteile SEZ - an Bauteilfugen teilbar.



VARIANTE 1: GENERALSANIERUNG SEZ

Das Land Berlin erhält das außergewöhnliche Ensemble und entwickelt es weiter für das Gemeinwohl. Geschätzter **Kostenrahmen: ca. 110 Mio. Euro + Extraausstattungen**. Alle **potentiellen Nutzung** werden in der wachsenden Stadt dringend gebraucht. Nur hier und **idealer Lage** am Volkspark Friedrichshain können sie in **relevanter Größenordnung** hergestellt werden. **Ca. 35.000 m² Flächen im Bestand + Freibadpotential.**



VARIANTE 2: SEZ-BAD + SPORT + 330 WOHNUNGEN

- Entscheidet man sich dafür nur die **Eisbahn aufzugeben**, dann kann ein **neuer Wohnkomplex** an die Bauteilfuge andocken und ein gemeinsames Ensemble bilden.
- Geschätzter **Kostenrahmen: ca. 203 Mio. Euro**
Enthalten: **Schwimmbad-Vollausbau**. Alternativ: Schwimmbereich als **Palmengarten** / Lese-Cafebereich für **Bibliothek/Community-Center**.
Dadurch reduzieren sich die Kosten um rund **27 Mio. Euro**.
- **26.300 m² Wohnen / 31.900 m² Gewerbe+SEZ / Gesamt: 58.200 m² BGF**



VARIANTE 3/4: SEZ-BAD + 500 / 600 WOHNUNGEN

- Entscheidet man sich für eine **starke Verkleinerung** des SEZ, dann können die **Bauteile 1 und 3** (Eisbahn, Sporthallen) kommunalen Wohnanlagen weichen. Hier eine **Beispielanordnung ohne/mit Hochpunkt (13 Geschosse, 42 m)**.
- Geschätzter **Kostenrahmen: ca. 240 Mio. Euro** (Hochhaus: +22 Mio. Euro)
Enthalten: **Schwimmbad-Vollausbau**. Alternativ: Schwimmbereich als **Palmengarten** / Lese-Cafebereich für **Bibliothek/Community-Center**.
Dadurch reduzieren sich die Kosten um rund **27 Mio. Euro**.
Var. 3: 39.600 m² Wohnen / 26.000 m² Gewerbe+SEZ / Gesamt: 65.600 m² BGF
Var. 4: 47.800 m² Wohnen / 26.200 m² Gewerbe+SEZ / Gesamt: 74.000 m² BGF

VARIANTE 5/6: SEZ-BAD + SPORT + 500 / 600 WOHNUNGEN



- Entscheidet man sich für ein **zusätzliches Baufeld** nördlich der Sporthalle, dann könnten dort 170 oder 270 Wohnungen gebaut werden. Hier eine **Beispielanordnung ohne und mit Hochpunkt (13 Geschosse, 42 m)**.
- Geschätzter **Kostenrahmen: ca. 254 Mio. Euro** (Hochhaus: +22 Mio. Euro)
- Enthalten: **Schwimmbad-Vollausbau**. Alternativ: Schwimmbereich als **Palmengarten** / Lese-Cafebereich für **Bibliothek/Community-Center**.
Dadurch reduzieren sich die Kosten um rund **27 Mio. Euro**.
Var. 5: 39.600 m² Wohnen / 33.000 m² Gewerbe+SEZ / Gesamt: 72.500 m² BGF
Var. 6: 47.800 m² Wohnen / 33.000 m² Gewerbe+SEZ / Gesamt: 80.900 m² BGF

Rechenansätze Planungsagentur:

- **Abriss:** ca. 31 Mio.€, Ø 900 €/m² BGF
- **Sanierung SEZ komplett:** ca. 110 Mio.€, Ø 3.200 €/m² BGF+Extras
- **Neubau:** 3.300 €/m² BGF Wohnen, 2.550 €/m² BGF Gewerbe
- **Vergleichswert Wohnungen:** 80 m²/Whg. BGF

MODELL I

Generalsanierung SEZ + Freibad



Variante 1: Generalsanierung SEZ, Ergänzung Freibad

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. Hier werden in zentraler Lage die für die **Daseinsvorsorge** zur Verfügung stehenden Mittel verwendet..

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.



Die begrünten Dachflächen werden für **Solarenergie** genutzt.

Es entsteht auch ein wichtiges **Freibad**, das dem Stadtteil fehlt. Die Wasserflächen werden erweitert und sind vom **öffentlichen Park** aus nutzbar (Zugangsregelungen). Die Fassade des Hallenbads ist **aufschiebbar**, es wird im Sommer **Teil des Freibads**.

Im **Brückenhaus** gibt es die Option einer Aufstockung für **60 Studierendenwohnungen**, die jedoch ggf. Nutzungskonflikte mit dem Freibad haben.

Die **Nachnutzung** der Drehpunktschule Werneuchener Wiese ist anzustreben. Falls der Schulbedarf dennoch besteht, wären die **Sporthallen im SEZ** vorhanden. Die Schule könnte zu Gunsten des Freibades **weniger Fläche** einnehmen und ggf. mit dem **Brückenhaus** kombiniert werden.

Kostenrahmen Generalsanierung (ggf. ohne Wellenbad): ca. 110 Mio. Euro + Extras, gegenüber ca. 235 Mio. Euro WBM-Plan.

Die komplette Vernichtung der **SEZ-Potentiale** wäre vor Hintergrund der **Mangelsituation** unverantwortlich.

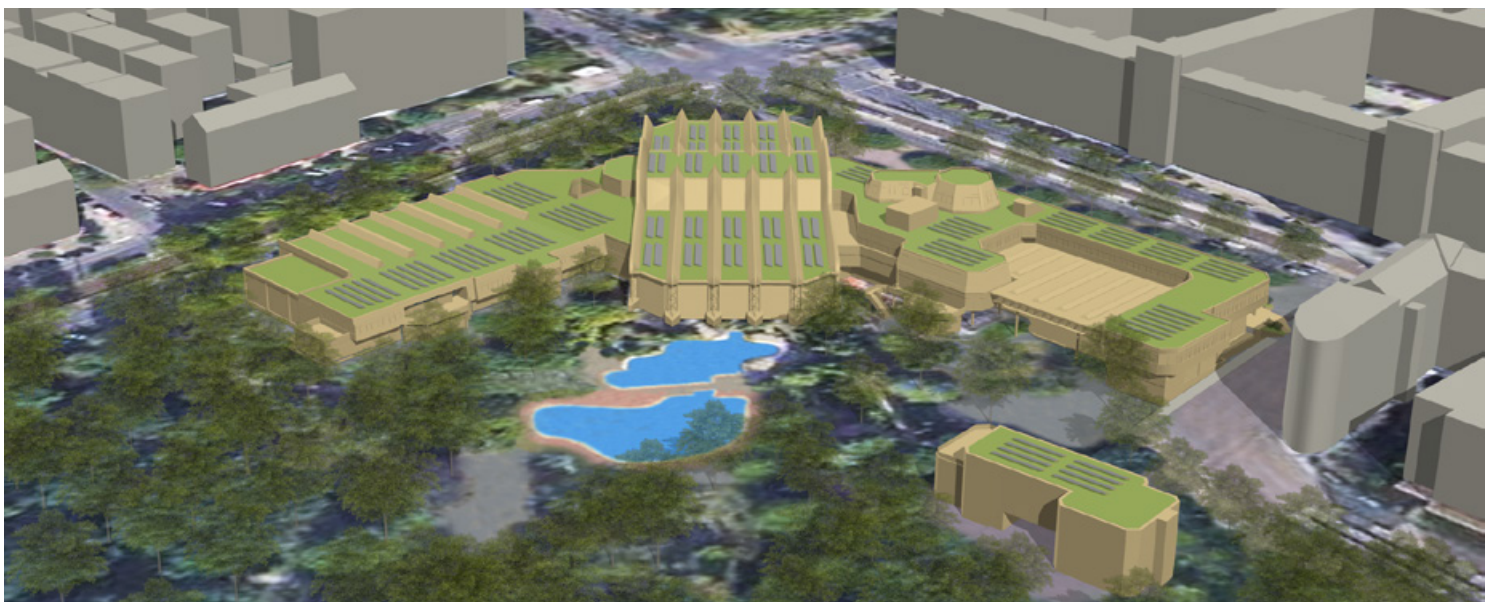
Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 3

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



SEZ- EISBAHN MULTIFUNKTION / BAD / SPORT / FREIBAD

Variante 1: Generalsanierung SEZ

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 4

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

KOMBIMODELL II
SEZ Kern+Sport
330 Wohnungen

Eingang Park

Eingang Sport

SEZ SPORT

SEZ BAD / SPORT
 oder Bibliothek mit Palmengarten

Eingang Schule
 Durchgang zum Park

Eingang SEZ

Durchgang zum Park

PARKERWEITERUNG

Pool Plansche

Schulstandort

V+DG

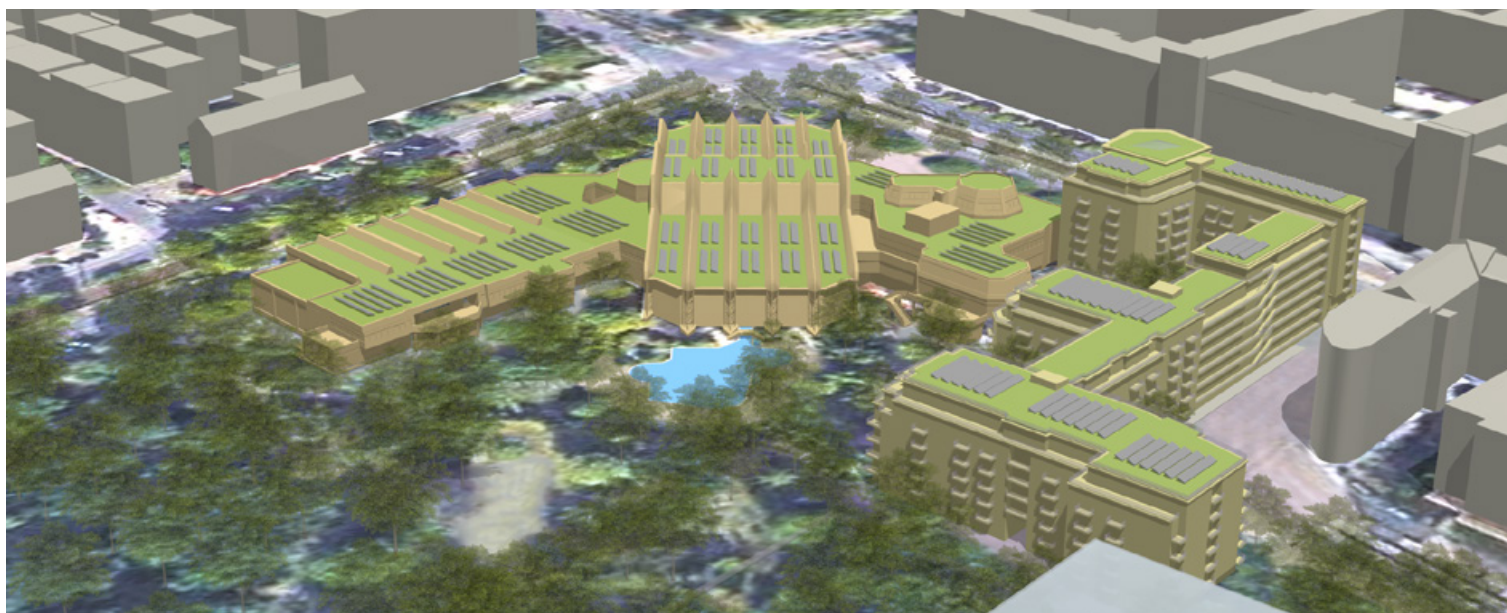
VI+DG

VII+DG

VIII+DG

330 WOHNUNGEN

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



BEISPIELANORDNUNG WOHNEN AM SEZ

Variante 2: SEZ-Kernbereich+Sport+330 Wohnungen

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 6

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

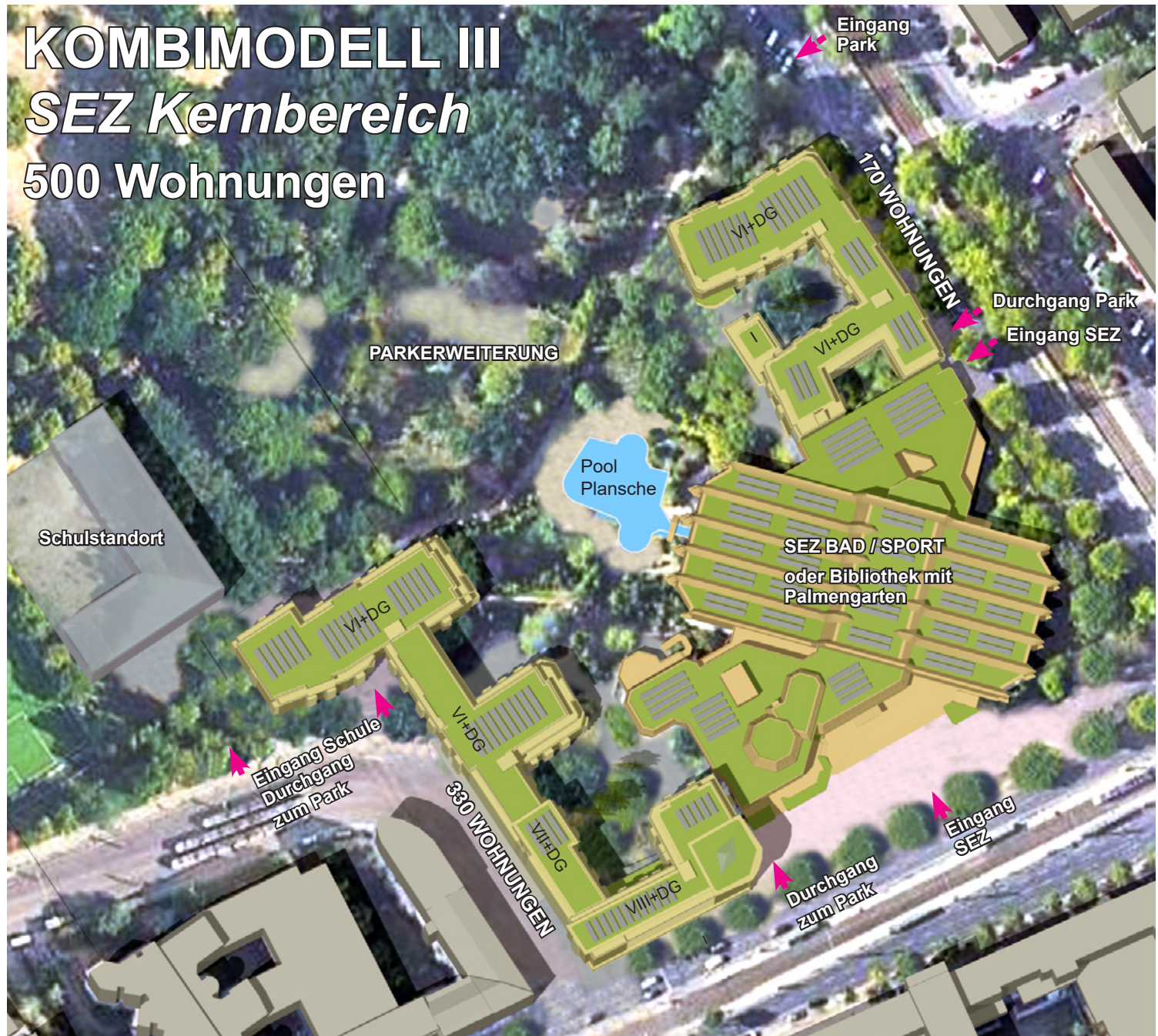
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

KOMBIMODELL III

SEZ Kernbereich

500 Wohnungen



Variante 3: Erhalt SEZ-Kernbereich, Ergänzung 500 Wohnungen

Entscheidet man sich für eine starke Verkleinerung des SEZ, dann können das Bauteil 1 und 3 kommunalen Wohnanlagen weichen. Im lauten Kreuzungsbereich, wo ohnehin keine Wohnungen sinnvoll sind, ist die Neuentwicklung des Kern-SEZ ideal.

Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein großer **Neubaukörper** möglich, der an der Gebäudefuge zum **SEZ-Kernbereich** andockt. In dieser **Beispielanordnung** entstehen rund 26.300 m² Wohnflächen - **330 Wohnungen** (80m²/Whg. BGF) und 3.400 m² BGF Gewerbe.

Die Sporthalle wird durch einen weiteren **Beispielbaukörper mit 170 Wohnungen ersetzt**. Es entstehen rund 13.100 m² Wohnflächen und 1000 m² BGF Gewerbe. Dem Wohnhof werden **Gastropavillons** vorgelagert.



Mit insgesamt **500 neuen Wohnungen** und einem **attraktiven SEZ-Kultur-Schwimmbetrieb** ist hier ein **ernstzunehmender Kompromiss** aufgezeigt, der in die weitere Bearbeitung der Entwicklung gehört.

Der **besonders erhaltenswerte Kernbereich** des SEZ stellt eine lohnende und **überschaubare Investition** dar.

Der große Gartenbereich ist eine **offene Parkerweiterung**. Die Fassade des Hallenbads ist zur Freibadnutzung **auf-schiebbar** ausgebildet, falls es einen

teilweisen Badebetrieb gibt.

Kostenrahmen: ca. 240 Mio. Euro, gegenüber ca. 235 Mio. Euro WBM-Plan. Enthalten ist der Vollausbau des Schwimmbads.

Alternativ wird das Schwimmbad zum **Palmengarten** als Lese-Cafebereich für eine **Bibliothek/Community-Center** ertüchtigt. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten auf rund **213 Mio. Euro**.

Die wenigen Abweichungen zum **Bebauungsplan** können mittels Befreiungen ermöglicht werden. An den lautesten Bereichen sind **Laubenganghäuser** vorgesehen.

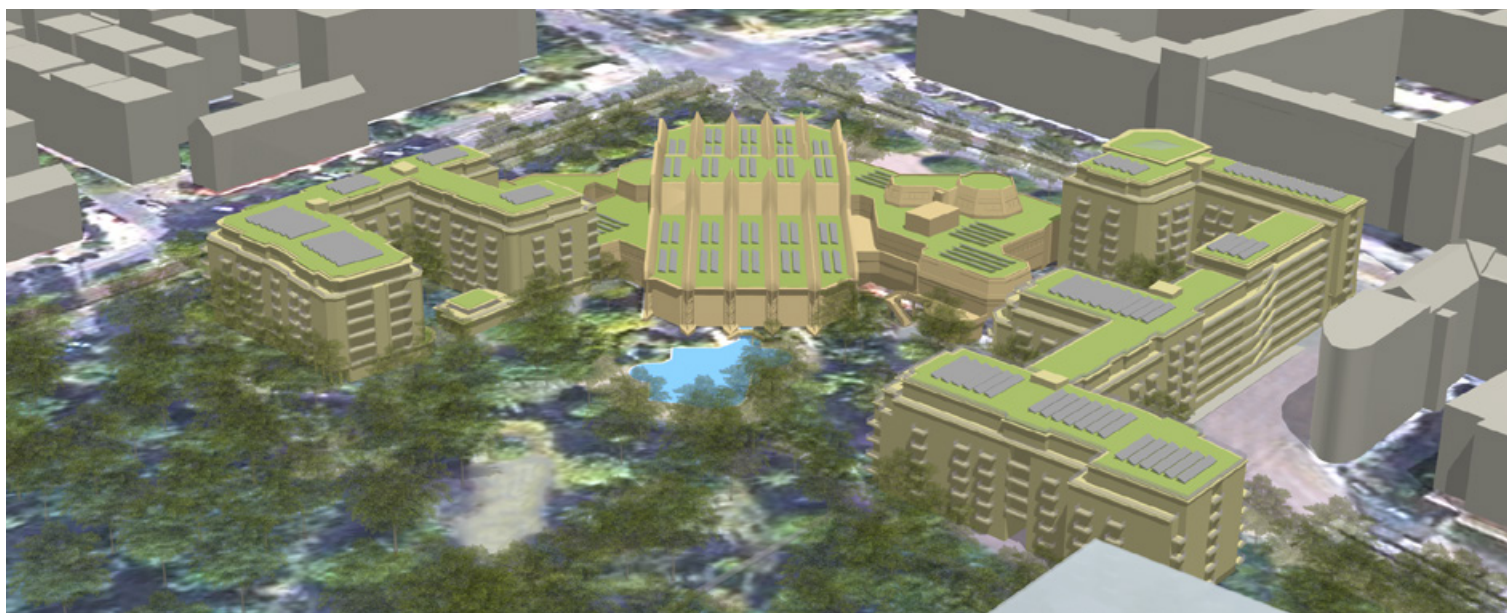
Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 7

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



BEISPIELANORDNUNG WOHNEN AM SEZ

Variante 3:
SEZ-Kernbereich, 500 Wohnungen

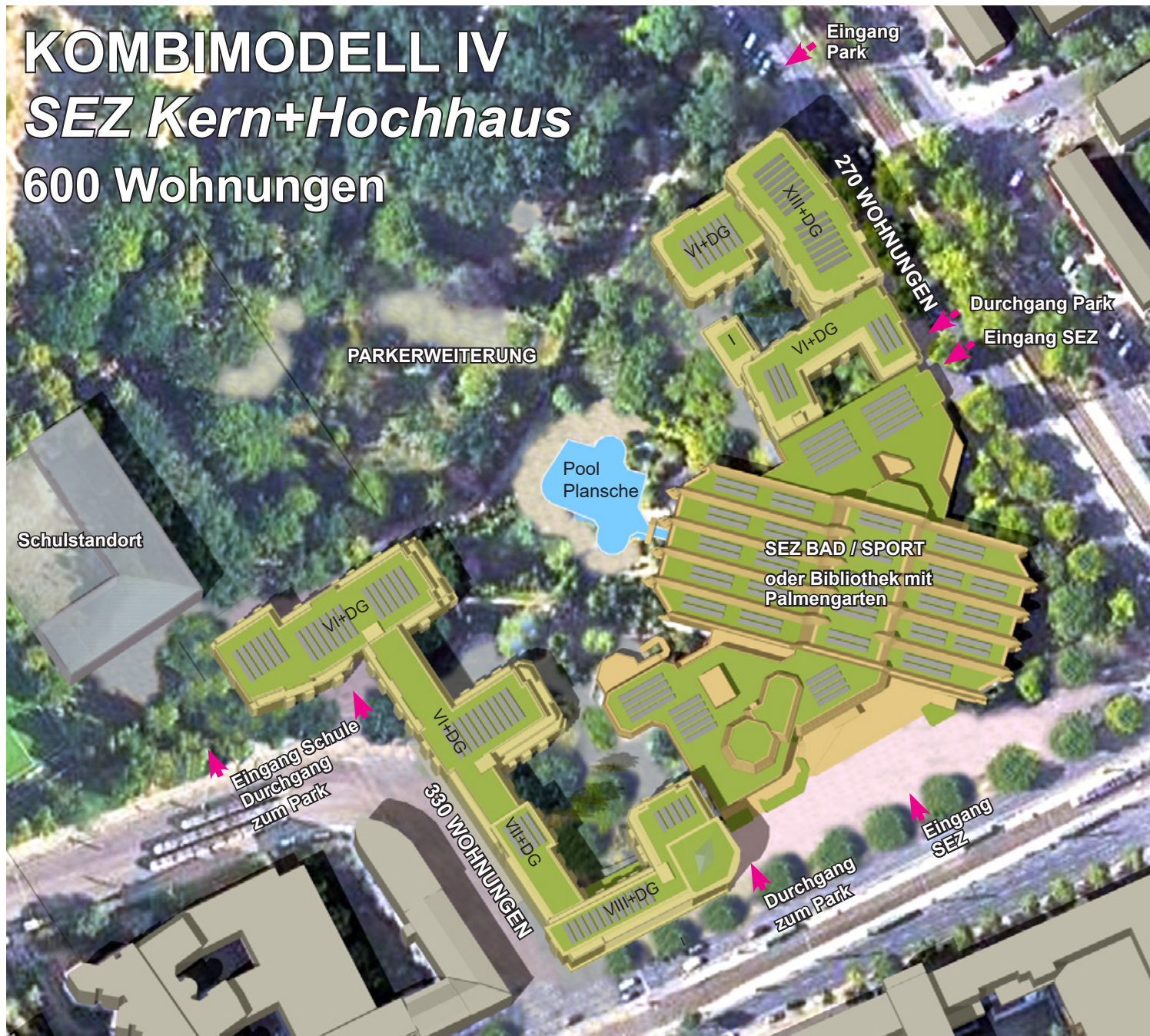
Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 8

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

KOMBIMODELL IV

SEZ Kern+Hochhaus

600 Wohnungen



Variante 4: SEZ-Bad + Ergänzung 600 Wohnungen

Entscheidet man sich für eine starke Verkleinerung des SEZ, dann können das Bauteil 1 und 3 kommunalen Wohnanlagen weichen. Im lauten Kreuzungsbereich, wo ohnehin keine Wohnungen sinnvoll sind, ist die Neuentwicklung des Kern-SEZ ideal.

Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein großer **Neubaukörper** möglich, der an der Gebäudefuge zum **SEZ-Kernbereich** andockt. In dieser **Beispielanordnung** entstehen rund 26.300 m² Wohnflächen - **330 Wohnungen** (80m²/Whg. BGF) und 3.400 m² BGF Gewerbe.

Die Sporthalle wird durch einen weiteren **Baukörper mit rund 270 Wohnungen und Hochpunkt** (13 Geschosse, 42 m) ersetzt. Es entstehen rund 22.000 m² Wohnflächen und 1.200 m² BGF Gewerbe. Dem Wohnhof werden **Gastropavilions** vorgelagert.



Mit insgesamt **600 neuen Wohnungen** und einem **attraktiven SEZ-Kultur-Schwimmbetrieb** ist hier ein **ernstzunehmender Kompromiss** aufgezeigt, der in die weitere Bearbeitung der Entwicklung gehört. Der **besonders erhaltenswerte Kernbereich** des SEZ stellt eine lohnende und **überschaubare Investition** dar.

Der große Gartenbereich ist eine **offene Parkerweiterung**. Die Fassade des Hallenbads ist zur Freibadnutzung **auf-schiebbar** ausgebildet, falls es einen teilweisen Badebetrieb gibt.

Kostenrahmen: ca. 268 Mio. Euro, gegenüber ca. 235 Mio. Euro WBM-Plan. Vollausbau des Schwimmbads, ggf. ohne Wellenbad.

Alternativ wird das Schwimmbad zum **Palmengarten** als Lese-Cafebereich für eine **Bibliothek/Community-Center** ertüchtigt. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten auf rund **241 Mio. Euro**.

Die Abweichungen zum **Bebauungsplan** können mittels Befreiungen ermöglicht werden. Die 100 Wohnungen im Hochhaus stehen einer **ökologischen Belastung** gegenüber - der Verzicht ist angeraten.

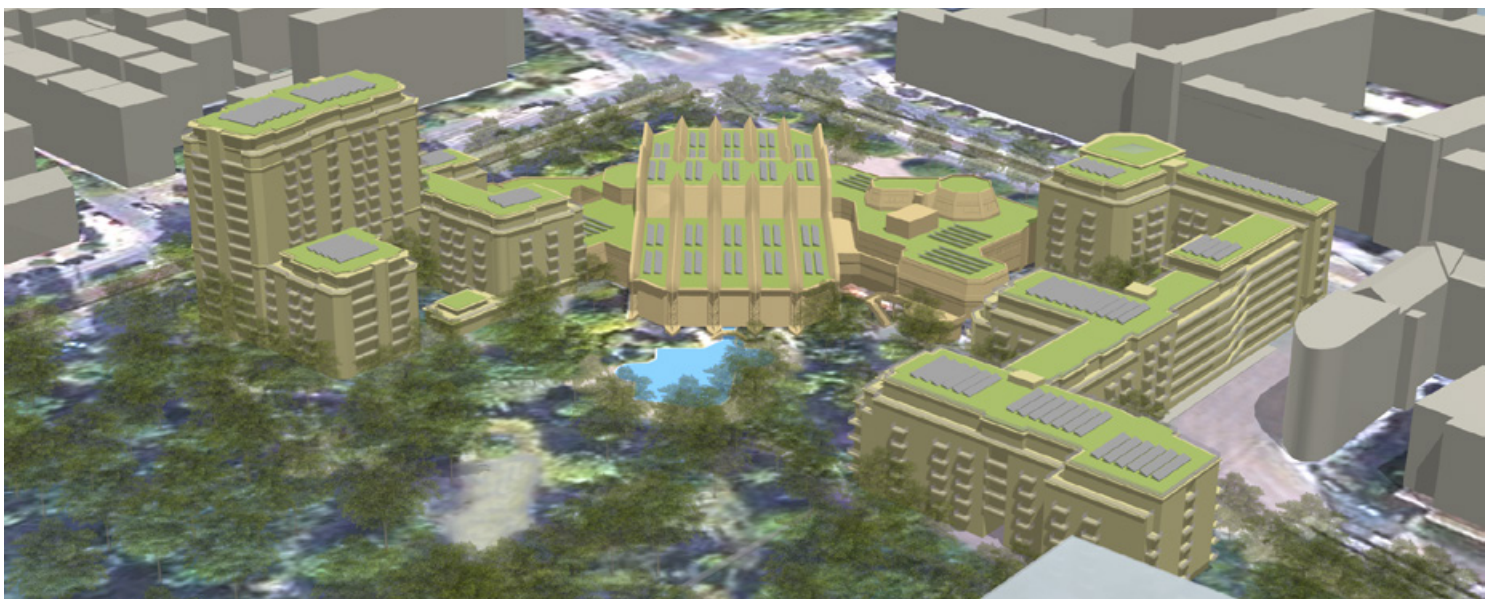
Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 9

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de



BEISPIELANORDNUNG WOHNEN AM SEZ MIT HOCHPUNKT

Variante 4:

SEZ-Kernbereich, 600 Wohnungen

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 10

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

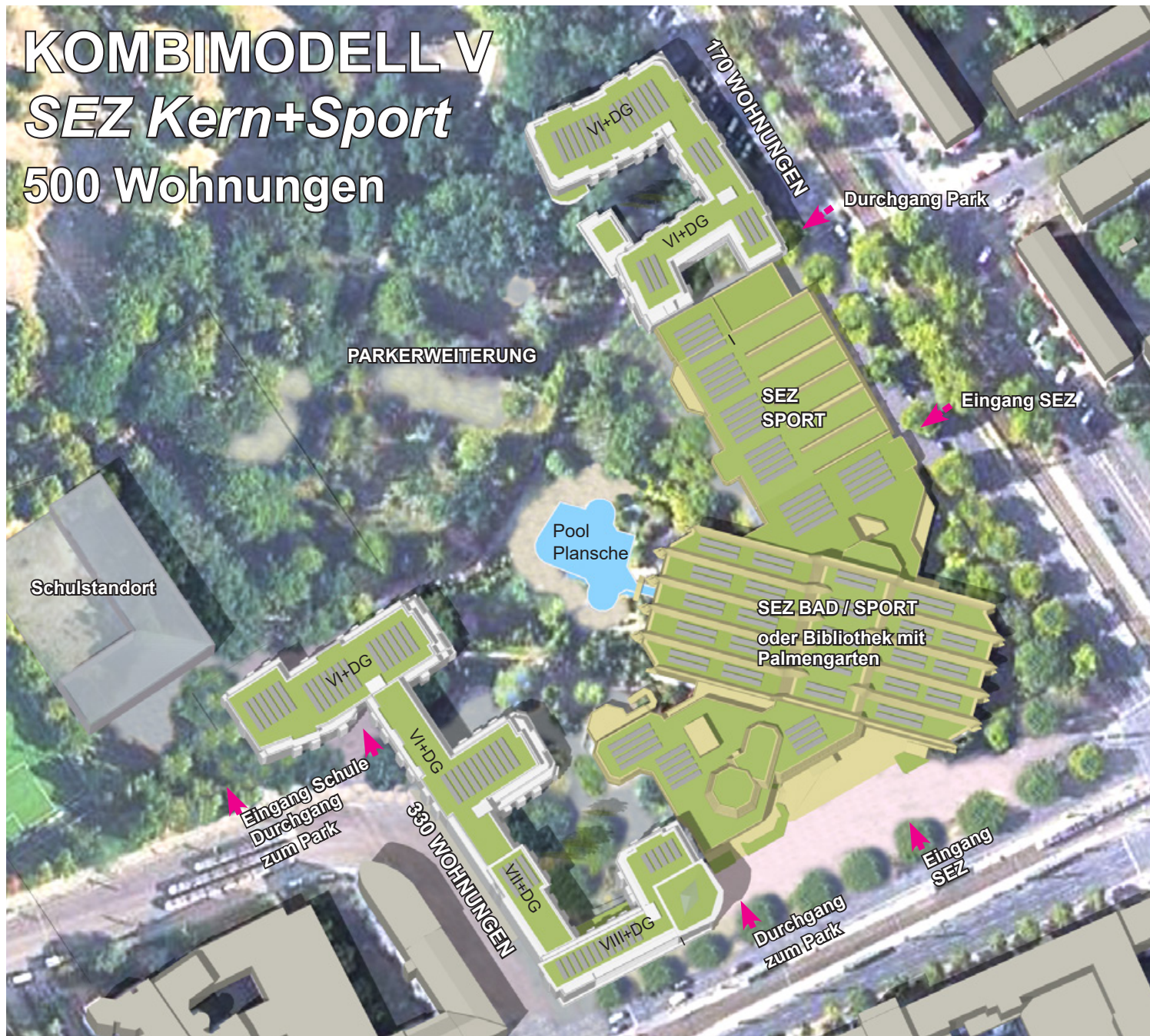
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

KOMBIMODELL V

SEZ Kern+Sport

500 Wohnungen



Variante 5: SEZ-Bad + Sport + Ergänzung 500 Wohnungen

Entscheidet man sich für ein **zusätzliches Baufeld** nördlich der Sporthalle, dann könnten dort in einfacher **sechsgeschossiger Bauweise 170 Wohnungen** entstehen: Rund 13.100 m² Wohnflächen und 1000 m² BGF Gewerbe. Dem Wohnhof werden **Gastropavillons** vorgelagert.

Im lauten Kreuzungsbereich, wo ohnehin keine Wohnungen sinnvoll sind, ist die Neuentwicklung des Kern-SEZ ideal.

Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein großer **Neubaukörper** möglich, der an der Gebäudefuge zum **SEZ-Kernbereich** andockt. In dieser **Beispielanordnung** entstehen rund 26.300 m² Wohnflächen - **330 Wohnungen** (80m²/Whg. BGF) und 3.400 m² BGF Gewerbe.

Mit insgesamt **500 neuen Wohnungen**



und einem **attraktiven SEZ-Kultur-Schwimmbetrieb** ist hier ein **ernstzunehmender Kompromiss** aufgezeigt, der in die weitere Bearbeitung der Entwicklung gehört.

Der große Gartenbereich ist eine **offene Parkerweiterung**. Die Fassade des Hallenbads ist zur Freibadnutzung **auf-schiebbar** ausgebildet, falls es einen teilweisen Badebetrieb gibt.

Kostenrahmen: ca. 255 Mio. Euro, gegenüber ca. 235 Mio. Euro WBM-Plan. Enthalten ist der Vollausbau

des Schwimmbads, ggf. ohne Wellenbad.

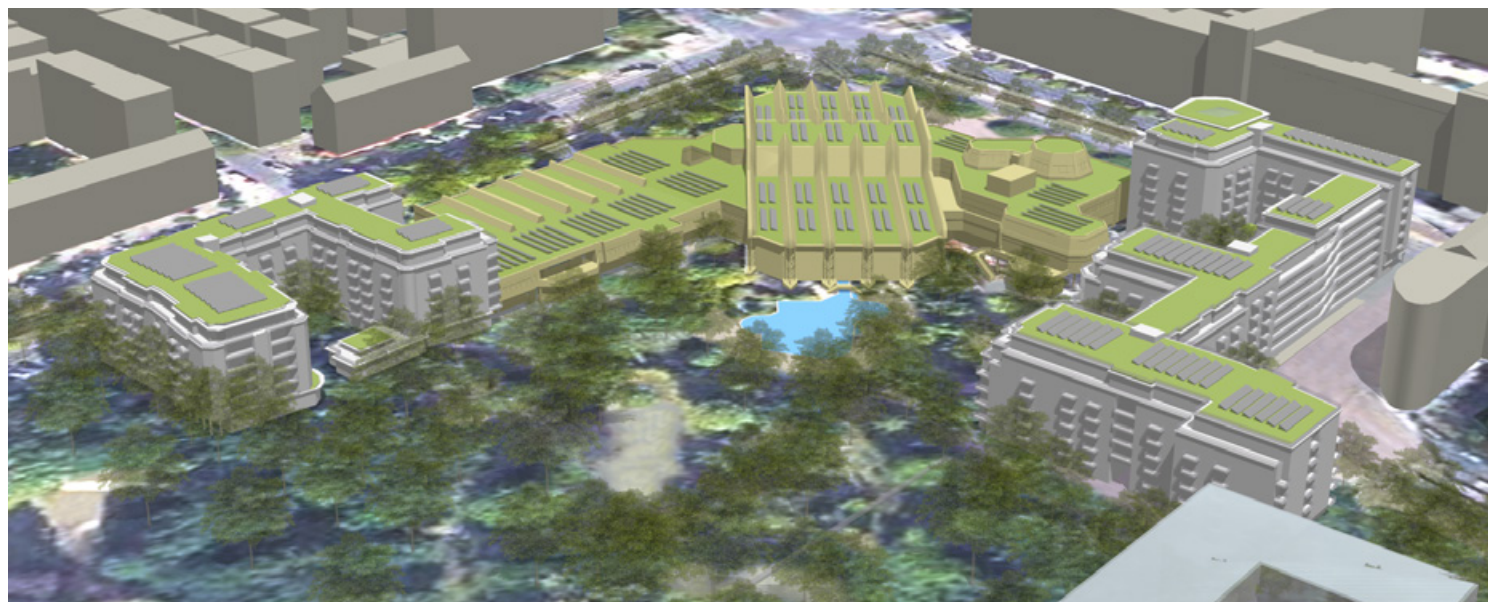
Alternativ wird das Schwimmbad zum **Palmengarten** als Lese-Cafebereich für eine **Bibliothek/Community-Center** ertüchtigt. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten auf rund **227 Mio. Euro.**

Die Abweichungen zum **Bebauungsplan** können mittels Befreiungen ermöglicht werden. Das erweiterte **Baufeld an der Danziger Straße** wird zugunsten der **Erhaltung der wertvollen Sporthalle** ergänzt. An den lauesten Bereichen sind **Laubenganghäuser** vorgesehen.

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 11

PLANUNGSAGENTUR

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



BEISPIELANORDNUNG WOHNEN AM SEZ MIT HOCHPUNKT

Variante 4: SEZ-Kernbereich, 500 Wohnungen

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 12

PLANUNGSAGENTUR

Büro für alternative Stadtentwicklung

Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de

0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

KOMBIMODELL VI
SEZ Kern+Sport
600 Wohnungen

270 WOHNUNGEN

SEZ SPORT

SEZ BAD / SPORT
 oder Bibliothek mit Palmengarten

330 WOHNUNGEN

PARKERWEITERUNG

Pool Plansche

Schulstandort

Durchgang Park

Eingang SEZ

Eingang Schule
 Durchgang zum Park

Durchgang zum Park

Eingang SEZ

VI+DG

XII+DG

VI+DG

VI+DG

VII+DG

VII+DG

Entscheidet man sich für ein **zusätzliches Baufeld** nördlich der Sporthalle, dann könnten dort mit einem **Hochpunkt** (13 Geschosse, 42 m) rund **270 Wohnungen entstehen**: 22.000 m² Wohnflächen und 1.200 m² BGF Gewerbe. Dem Wohnhof ist ein **Gastropavillon** vorgelagert.

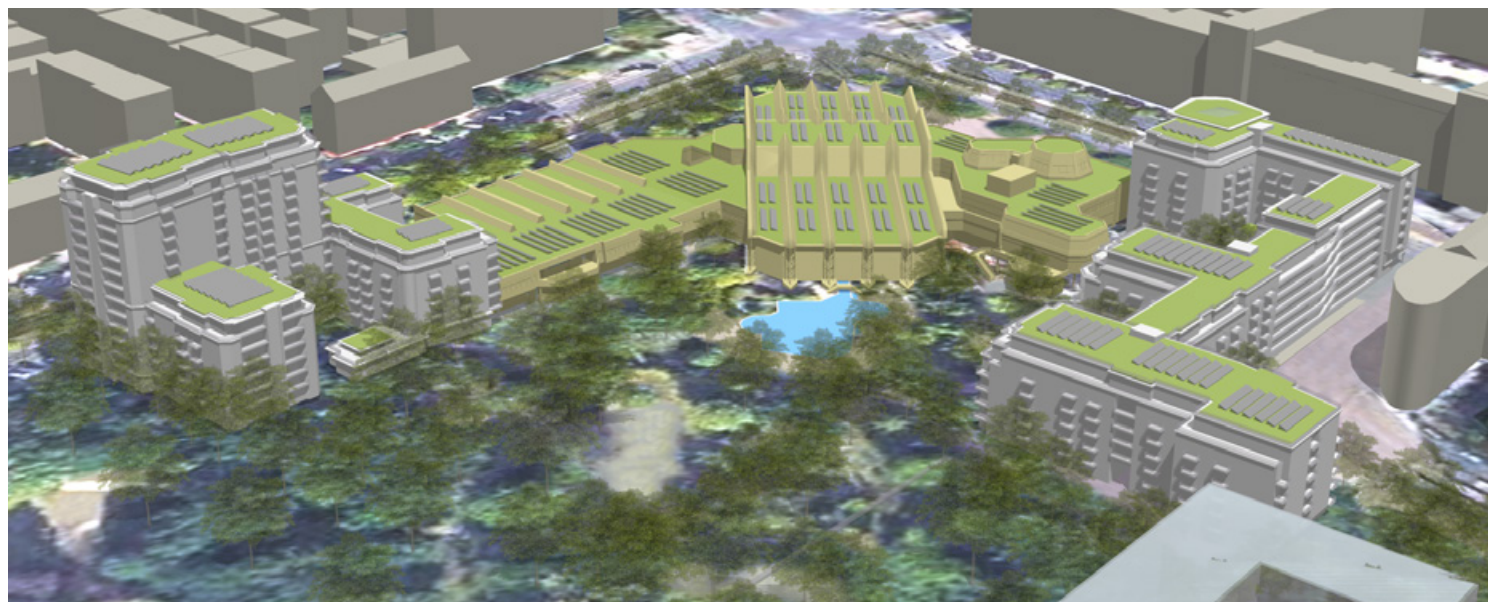
Im Bereich der ehemaligen Eisbahn ist ein großer **Neubaukörper** möglich, der an der Gebäudefuge zum **SEZ-Kernbereich** andockt. In dieser **Beispielanordnung** entstehen rund 26.300 m² Wohnflächen - **330 Wohnungen** (80m²/Whg. BGF) und 3.400 m² BGF Gewerbe.

Mit insgesamt **600 neuen Wohnungen**



Der **besonders erhaltenswerte Kernbereich** des SEZ stellt eine lohnende und **überschaubare Investition** dar. Der große Gartenbereich ist eine **offene Parkerweiterung**. Die Fassade des Hallenbads ist zur Freibadnutzung **auf-schiebbar** ausgebildet, falls es einen teilweisen Badebetrieb gibt.

Die Abweichungen zum **Bebauungsplan** können mittels Befreiungen ermöglicht werden. Das erweiterte **Baufeld an der Danziger Straße** wird zugunsten der **Erhaltung der wertvollen Sporthalle** ergänzt.



BEISPIELANORDNUNG WOHNEN AM SEZ MIT HOCHPUNKT

Variante 6:
SEZ-Kern, Sport + 600 Wohnungen

VERGLEICHSBILDER

MACHBARKEITSSTUDIE BÜRO STEFAN FORSTER / PLANUNGSAGENTUR BERLIN



Luftbild Park Variante 3, Planungsagentur Berlin



Luftbild Park, Büro Forster



Strukturansicht Ecke Variante 3
Planungsagentur Berlin

Ansicht Ecke, Büro Forster



Strukturansicht Danziger Straße Variante 3
Planungsagentur Berlin



Danziger Straße, Büro Forster

Potential Außenpool



Parkseite
Büro Forster

Potentialstudie SEZ | 23.06.2026 | Seite 15

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

DAS RAUMPOTENTIAL DES SEZ

