

43. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Neue Stadtquartiere in Berlin – strategische Bausteine der Liegenschaftspolitik?

29. Mai 2026 | 10–13 Uhr | Abgeordnetenhaus Berlin, Raum 311

Moderation: Dr. Martin Schwegmann & Dr. Johanna Sonnenburg

Protokoll: Kalina Agova



Ablauf

- 10:00** **Begrüßung** von Moderator:innen Dr. Johanna Sonnenburg und Dr. Martin Schwegmann
- 10:10** **Berichterstattung des ziv. Beirats Liegenschaftspolitik und Ausschreibung der Neuwahl des ziv. Beirats** von Ulrike Hamann-Onnertz & Narges Lankarani
- 10:25** **[Berliner Landesgrundvermögen](#)** vorgestellt von Dr. André Brall
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation - III Abt)
- 10:45** **Bündnis SEZ-Quartier neu denken** vorgestellt von Thomas M. Krüger (Architekt BDA, Teilhaber von TICKET B GmbH – Architektur erleben) und Florian Köhl (Initiative StadtNeudenken und fatkoehl Architekten)
- 11:20** **aspersn Seestadt** in Wien vorgestellt von Robert Grüneis (Vorstand, Wien 3420 aspern Development AG)
- 11:40** **Neue Stadtquartiere in Berlin** vorgestellt von Lars Loebner (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referatsleiter Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt)
- 11:55** **Schumacher Quartier** vorgestellt von Frank Wolters (Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH)
- 13:00** **Abschluss**

Protokoll

Executive Summary

Der 43. Runde Tisch Liegenschaftspolitik am 29. Mai 2026 im Berliner Abgeordnetenhaus widmete sich unter breiter Beteiligung dem Leitmotiv „Neue Stadtquartiere in Berlin – strategische Bausteine der Liegenschaftspolitik?“ und verband internationale Beispiele mit Berliner Projekten, um Gemeinwohlorientierung, Transparenz und Governance in großen Quartiersentwicklungen zu beleuchten. Im Zentrum standen der Stand und die Rolle des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik, die Öffnung des „Datenschatzes“ Landesgrundvermögen, die Debatte um den Umgang mit dem SEZ-Areal, die Lernperspektive aus aspern Seestadt in Wien sowie die Frage, wie Berliner Stadtquartiere wie Elisabeth-Aue, Neue Mitte Tempelhof, Güterbahnhof Köpenick und das Schumacher Quartier tatsächlich als gemeinwohlorientierte Vermögensbausteine des Landes gesteuert werden können und sollen. Der 43. Runde Tisch Liegenschaftspolitik fand auch diesmal ein breites Publikum, sowohl vor Ort als auch über Zoom, mit insgesamt über 100 Teilnehmenden.

Berichterstattung des ziv. Beirats Liegenschaftspolitik und Ausschreibung der Neuwahl des ziv. Beirats

Der zivilgesellschaftliche Beirat Liegenschaftspolitik wurde 2023 als sechsköpfiges Gremium für den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren eingesetzt und arbeitet seitdem aufwendig, aber weitgehend ehrenamtlich daran, Transparenz aus der Verwaltung in den Runden Tisch und die Öffentlichkeit zu bringen sowie Konzeptverfahren mit seinem Fachwissen zu begleiten. In seinem Bericht schildert er die Genese aus der Initiative StadtNeudenken, die Auseinandersetzung mit Vertraulichkeitsregeln, rund 30 Sitzungen im Steuerungsausschuss sowie zusätzliche Werkstätten, Jurys und Veranstaltungen – und kritisiert zugleich die Zurückstellung von Konzeptverfahren zugunsten landeseigener Wohnungsunternehmen in Fällen wie Dragoner Areal und Schumacher Quartier als Schwächung eines zentralen Steuerungsinstruments in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Vor der anstehenden Neuwahl weist der Beirat auf seine prekäre Lage ohne Evaluation und institutionelle Absicherung hin, wirbt um neue Mitglieder und erwägt, seine Erkenntnisse notfalls öffentlich und gemeinsam mit Medien zu dokumentieren, um das erarbeitete Wissen für die gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik zu sichern.

Berliner Landesgrundvermögen Karte

Mit der Umsetzung der öffentlichen Karte zum Landesgrundvermögen wurde ein seit Jahren u.a. von der Initiative StadtNeudenken eingeforderter Transparenzschritt eingelöst: Berlin macht flurstücksscharf sichtbar, welche Flächen dem Land gehören, und stellt diese Daten über das Geoportal und standardisierte Geowerkzeuge zur Verfügung. Die Diskussion zeigte zugleich ein Spannungsfeld zwischen Open-Data-Ansprüchen und Sicherheitsdebatten um „kritische Infrastruktur“ – mit dem klaren politischen Appell aus dem Kreis des Runden Tisches, differenzierte Schutzkonzepte zu entwickeln, ohne die demokratisch notwendige Transparenz, z.B. über das öffentliche Landesgrundvermögen, zurückzunehmen.

Bündnis SEZ-Quartier neu denken

Das Bündnis „SEZ-Quartier neu denken“ präsentierte einen Vorschlag, der den baulich intakten SEZ-Bestand erhalten und mit etwa 500 neuen Wohnungen in einer in den angrenzenden Volkspark Friedrichshain eingebundenen Hochhausstruktur kombinieren soll, um Baukultur, Klimaschutz (Umbau vor Abriss, graue

Energie bewahren) und gemeinwohlorientierte Nutzungen wie Sport, Kultur und soziale Infrastruktur zu verbinden. In der politischen Debatte wurde deutlich, dass Abrissmaßnahmen aktuell gestoppt sind, verschiedene Erhalt- und Wohnungsbauvarianten geprüft werden und Fragen der Wirtschaftlichkeit künftig stärker um soziale und ökologische Qualitäten ergänzt werden müssen, während das SEZ als möglicher IBA-Laborstandort und Symbol für eine neue Bewertung ostdeutscher Baukultur diskutiert wird.

asperm Seestadt in Wien

Mit asperm Seestadt wurde ein großmaßstäbliches Beispiel eines neuen Stadtquartiers aus Wien vorgestellt, in dem auf rund 240 Hektar über 25.000 Bewohner*innen, überwiegend im geförderten Wohnungsbau, angesiedelt und Wohnen, Arbeiten, Grünflächen und Infrastruktur in einem langfristigen, qualitätsorientierten Rahmen entwickelt werden. Entscheidende Lernpunkte für Berlin waren z.B. eine frühzeitig abgestimmte Smart-City-Strategie, eine starke Entwicklungsgesellschaft in public-private-Partnership und eine Governance-Kultur des kooperativen Zusammenwirkens, die über klare Qualitätsstandards („asperm Klimafit“, Monitoring) und vertragliche Steuerung wirkt, obwohl die Grundstücke überwiegend in private bzw. halböffentliche Eigentümerschaft übergehen.

Neue Stadtquartiere in Berlin

Die Senatsverwaltung skizzierte 24 neue Stadtquartiere mit rund 60.000 Wohnungen als zentrale Antwort auf Bevölkerungswachstum und ein weiter bestehendes Wohnungsdefizit, wobei mittelgroße, gemischte Quartiere statt Großsiedlungen angestrebt werden und etwa ein Viertel des Bedarfs hier gedeckt werden soll. Instrumente wie das Berliner Baulandmodell (mindestens 30% mietpreisgebundener Wohnungsbau ab 50 WE), höhere Gemeinwohlquoten auf landeseigenen Flächen, Konzeptverfahren für Genossenschaften, sowie klima- und mobilitätsorientierte Planung (ÖPNV-Anbindung, kompakte Dichte, Holzbau, Schwammstadt Ansätze) sollen Bezahlbarkeit, soziale Mischung und Klimagerechtigkeit absichern, werden aber im Plenum kritisch gegen die tatsächliche Umsetzungspraxis und die „Drama-Dimension“ überkomplexer Konzeptverfahren gespiegelt.

Ausblick

In der Abschlussrunde wurde betont, dass neue Stadtquartiere als Investitionen für eine klimasoziale Zukunft des Landes verstanden und von einer Haushaltslogik „Ausgabe“ hin zu einer Vermögenslogik „Investition“ gedacht werden müssen, ähnlich wie in Wien, um langfristig tragfähige Strukturen zu schaffen. Der Runde Tisch sieht sich als wichtiges Dialogformat, um Transparenz über das große öffentliche Flächenvermögen (rund 50% der Stadtfläche), Gemeinwohlorientierung und die Qualität von Steuerungsinstrumenten wie Konzeptverfahren und Direktvergaben fortlaufend öffentlich zu verhandeln – auch mit Blick auf die kommende Wahl und die angekündigten weiteren Runden Tische zur Vertiefung dieser Themen.

Der 44. Runde Tisch ist für Herbst 2026 vorgesehen.

0. Begrüßung

[\[00:00:00\]](#) **Dr. Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, eröffnet den 43. Runden Tisch Liegenschaftspolitik, begrüßt die Anwesenden im Raum sowie über Zoom und stellt das Thema des Tages vor: *Neue Stadtquartiere in Berlin – strategische Bausteine der Liegenschaftspolitik*. Sonnenburg skizziert die politische und fachliche Zusammensetzung des Raumes. Anwesend sind Matthias Schulz (SPD), Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen), Julian Schwarze (Bündnis 90/Die Grünen), Steffen Zillich (Die Linke) und Niklas Schenker (Die Linke). Sie bedankt sich ausdrücklich bei Niklas Schenker (Die Linke) für die Organisation und Unterstützung. Die CDU ist zwar angemeldet, aber noch nicht eingetroffen. Außerdem nehmen zahlreiche Referent*innen und lokale Politiker*innen teil, darunter Bezirksstadträtin Corinna Stephan (Bündnis 90/Die Grünen, Bezirksamt Reinickendorf). Online sind weitere Teilnehmende über Zoom zugeschaltet, etwa 30 Personen, darunter Birgit Möhring (Geschäftsführerin der BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH). Sonnenburg kündigt einen „tollen Dialog“ mit allen Beteiligten an. Inhaltlich knüpft sie an den letzten 42. Runden Tisch Liegenschaftspolitik an, der unter dem Titel „Gemeinwohl als Chance“ stattfindet. Damals sprach man über Strukturen, Bausteine, Akteure und Orte und kündigte bereits an, dass neue Stadtquartiere zentrale Bausteine einer strategischen Liegenschaftspolitik sind. Heute stehen 24 neue Stadtquartiere in Berlin im Fokus – zunächst anhand eines internationalen Beispiels und anschließend konkret mit Blick auf Berlin. Dabei geht es um die Frage, wie viel Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit in diesen Quartieren steckt, wie zukunftsfähig, nachhaltig und klimaangepasst sie sind und wie viel Transparenz und Beteiligung sie ermöglichen. Sonnenburg betont, dass man nicht nur „Shiny Marketingzahlen“ sehen will, sondern „hinter die Kulissen“ blicken möchte: Wie steuert das Land Berlin über Entwicklungsgesellschaften und Verwaltung mit diesen Bausteinen? Sie erinnert an eine zentrale These des letzten Runden Tisches: Gemeinwohlorientierte Projekte können „Retter der Demokratie“ sein, weil sie sichtbar machen, was Staat und Stadt für das Gemeinwohl leisten. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Abgeordnetenhauswahl im Herbst und besorgniserregender Umfragezahlen ist dies hochpolitisch und aktuell; Projekte, die Bezahlbarkeit und Daseinsvorsorge nachweisbar machen, können politisch „etwas gewinnen“.

[\[00:05:36\]](#) **Dr. Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet zum ersten inhaltlichen Tagespunkt: *Bericht des zivilgesellschaftlichen Beirats für den Steuerungsausschuss Liegenschaftspolitik*. Er beschreibt das Gremium als ein Instrument, das am Runden Tisch aus dem Thema Konzeptverfahren heraus entwickelt und ins Leben gerufen wurde und dessen Aufgabe darin besteht, Transparenz im Bereich Liegenschaftspolitik zu schaffen und Wissenstransfer aus Zivilgesellschaft und Fachwelt in die Verwaltung zu organisieren. Obwohl der Beirat „noch nicht ganz fest im Sattel“ sitzt, ist es wichtig und einsichtsreich zu sehen, was er bereits erreicht hat.

1. Bericht des zivilgesellschaftlichen Beirats Liegenschaftspolitik

[\[00:07:18\]](#) **Ulrike Hamann-Onnertz, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik**, blickt auf knapp drei Jahre Arbeit des Beirats Konzeptverfahren zurück und zeichnet die Entstehung und Aufgaben des Gremiums nach. Der zivilgesellschaftliche Beirat für den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren wird durch den Runden Tisch Liegenschaftspolitik ins Leben gerufen. Er besteht aus sechs Personen, die regelmäßig an den Sitzungen des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren teilnehmen. Der Steuerungsausschuss ist ein ressortübergreifendes

Gremium mit Vertreter:innen verschiedener Verwaltungen – unter anderem BIM, Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie entsprechenden Bezirksverwaltungen – und befasst sich mit der Steuerung der Konzeptverfahren. In diesem Ausschuss werden die Regeln festgelegt, nach denen Grundstücke im Konzeptverfahren vergeben werden sollen, und es werden die konkreten Grundstücke beraten. Seit 2023 ist der zivilgesellschaftliche Beirat Liegenschaftspolitik Teil dieses Gremiums und nimmt an den Sitzungen teil. Seine Aufgabe ist zweifach: Einerseits Transparenz für den Runden Tisch Liegenschaftspolitik und damit für die Öffentlichkeit zu schaffen, andererseits den Steuerungsausschuss fachlich zu begleiten. Hamann-Onnertz berichtet, dass es einige Zeit gedauert hat, bis sich eine Arbeitsstruktur entwickelt habe, mit der alle gut zusammenarbeiten können. Der Beirat berichtet in regelmäßigen Abständen über seine Arbeit und erhält aus dem Steuerungsausschuss die Rückmeldung, dass seine Teilnahme wertgeschätzt wird. So gelingt es, Themen und Strukturen der Konzeptverfahren, die bislang nur innerhalb der Verwaltung verhandelt werden, an den Runden Tisch Liegenschaftspolitik und damit in die Öffentlichkeit zu tragen. Aktuell nennt sie zwei Themen, die den Beirat besonders sorgen: die Stadtentwicklungsgebiete Dragoner Areal und Schumacher Quartier. In beiden Gebieten werden Konzeptverfahren zugunsten der landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgestellt; diese sollen dort nun Grundstücke bebauen, die ursprünglich für Konzeptverfahren vorgesehen waren. Im Schumacher Quartier soll ein Teil der Flächen direkt durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen bebaut werden, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Begründet wird dies damit, dass Konzeptverfahren zu lange dauern und schneller Wohnungen geschaffen werden sollen. Hamann-Onnertz macht deutlich, dass der Beirat diese Entwicklung kritisch sieht und mit Sorge betrachtet, weil damit ein wichtiges Instrument der gemeinwohlorientierten Steuerung – das Konzeptverfahren – geschwächt wird. Hamann-Onnertz erläutert, dass der Beirat vor einer Neuwahl steht. Sie ermutigt alle Anwesenden, sich für den Beirat wählen zu lassen, denn das Wissen, dass die derzeitigen Mitglieder über Struktur und Zusammenarbeit gesammelt haben, ist wertvoll und soll weitergegeben werden. Gemeinsam mit der Koordinierungsstelle des Runden Tisches hat der Beirat Formen der Vorbereitung und Zusammenarbeit entwickelt, die sich bewährt haben. Diese Erfahrungen möchte der Beirat gerne in einer Evaluation dokumentieren; eine entsprechende Evaluation wird von der Senatsverwaltung jedoch nicht finanziert. Dadurch befindet sich der Beirat in der Situation, sein Wissen nicht in geordneter Form an die Nachfolge übergeben zu können. Der Beirat erwägt deshalb, die Erkenntnisse öffentlich zu machen, möglicherweise gemeinsam mit Pressevertreter*innen, weil es sonst keine Möglichkeit gebe, das erarbeitete und wertvolle Wissen zu sichern.

[\[00:12:22\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik**, ergänzt die historische Perspektive indem sie daran erinnert, dass die Initiative StadtNeudenken im Umfeld des ersten Berliner Konzeptverfahrens am ehemaligen Blumengroßmarkt entstanden ist. Dort wirken Persönlichkeiten wie Florian Schmidt (jetzt Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg) und Andreas Krüger (Belius GmbH) – gemeinsam mit dem Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt – konstruktiv an der Entwicklung des Instruments Konzeptverfahren mit. Ziel ist es, den Ausverkauf landeseigener Grundstücke zu stoppen und eine transparente Liegenschaftspolitik zu etablieren.

- **2012** wurde der Runde Tisch Liegenschaftspolitik eingerichtet, der meist im Abgeordnetenhaus tagt und
- seit **2018** mit einer Koordinierungsstelle professionalisiert ist. In Werkstatttreffen und Arbeitsgruppen wird das Modell für Konzeptverfahren weiterentwickelt, um Prozesse transparenter und niederschwelliger zu gestalten und der Zivilgesellschaft Zugang zu eröffnen. Lankarani erinnert daran, dass die Arbeit in den Jahren der Corona-Pandemie hauptsächlich ehrenamtlich in den Arbeitsgruppen

stattfind.

- **2021** scheiterten zwei Konzeptverfahren, was zu einem großen Aufschrei führte.
- **2022** teilt sich die Arbeitsgruppe Konzeptverfahren in einen zivilgesellschaftlichen Teil und einen Teil mit Vertreter*innen des Landes Berlin. Für die weitere Entwicklung sind unter anderem Susanne Jahn, Florian Köhl und andere verantwortlich; Susanne Jan ist inzwischen eines der Beiratsmitglieder im zivilgesellschaftlichen Teil. Sie verweist auf eine Werkstatt Konzeptverfahren im November 2022, an der auch Jurist*innen teilnahmen. Dort wurde aufgezeigt, welches Potenzial im Vergaberecht steckt, insbesondere wenn nicht das Standardvergaberecht angewandt wird, sondern über Konzessionsvergaberecht nachgedacht wird. Dieses bietet mehr Gestaltungsspielräume für gemeinwohlorientierte Projekte.
- **2023** wird schließlich der zivilgesellschaftliche Beirat eingesetzt, offiziell als „zivilgesellschaftlicher Beirat Steuerungsausschuss Konzeptverfahren Land Berlin“. Inzwischen bezeichnet er sich kürzer als „zivilgesellschaftlicher Beirat Liegenschaftspolitik“. Es gibt eine öffentliche Ausschreibung und einen Aufruf, sich zu bewerben; die Auswahl erfolgt durch eine Jury, die Gründung des Beirats durch die Mitgliederversammlung des Runden Tisches und die Inauguration am 20. April im Abgeordnetenhaus, wo die gewählten Namen bekanntgegeben wurden.

Für zwei Jahre wurden Laura Bertelt, Ulrike Damerau, Susanne Jahn, Ulrike Hamann-Onnertz, Nages Lankarani und Jürgen Zschornack gewählt. Lankarani berichtet, dass der Beirat bislang an etwa 30 Sitzungen des Steuerungsausschusses teilnahm, wobei ein Teil der Sitzungen am Anfang verpasst wurden, da eine Vertraulichkeitserklärung ausgehandelt werden musste. Die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene Vertraulichkeit ist so gestaltet, dass sie Transparenz nicht ausreichend ermöglicht; daher arbeitet der Beirat daran, eine Form zu finden, die sowohl rechtliche Anforderungen erfüllt als auch die Berichterstattung an den Runden Tisch Liegenschaftspolitik erlaubt. Nachfolgend schildert Lankarani die Arbeit des Beirats. Die Sitzungen des Steuerungsausschusses dauern meist zwei Stunden. Hinzu kommen Vorbereitungssitzungen des Beirats, inhaltliche Nachbereitung, eigene Vorbereitung sowie weitere Termine – Jurysitzungen, Stadtteilkonferenzen, Podiumsdiskussionen, Werkstätten – in denen Kriterien und Verfahren diskutiert werden. Der Beirat unterstützt unter anderem den Forderungskatalog der Initiative StadtNeudenken „Mehr Boden für die Berliner*innen“, sowie Aktivitäten zu Transparenz und Partizipation. Sie macht deutlich, dass es trotz der großen Arbeitsbelastung keine angemessene institutionelle Absicherung gibt. Die Amtszeit ist formal abgelaufen, dennoch arbeitet der Beirat weiter, um keine Lücke entstehen zu lassen und die Kontinuität der zivilgesellschaftlichen Perspektive in den Steuerungsausschüssen zu sichern.

[\[00:19:13\]](#) **Dr. Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, bezeichnet die Arbeit des Beirats als Arbeit auf einer zentralen Governance-Ebene, und erinnert daran, dass eines der Kernziele von StadtNeudenken und dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik darin bestehe, den Ausverkauf der Stadt zu stoppen und Transparenz in der Liegenschaftspolitik zu schaffen. Der zivilgesellschaftliche Beirat sei dafür ein innovatives Governance-Instrument, stehe aber auf „prekären Füßen“. Schwegmann weist darauf hin, dass eine Evaluation der Beiratsarbeit eigentlich zwischen Verwaltungen und zivilgesellschaftlichen Akteuren vereinbart gewesen sei, aber nicht finanziert wurde. Dies sei symptomatisch für die prekäre Stellung des Gremiums. Schwegmann geht eine Frage aus dem Publikum über das Konzeptverfahren „Atelierhaus Osdorfer Straße“ an und erinnert daran, dass dieses Verfahren bei einem früheren Runden Tisch ausführlich besprochen und damit ein Stück weit bereits evaluiert worden sei. Er räumt ein, dass von Seiten der Verwaltung und Politik eine

vertiefte Aufarbeitung noch sinnvoll wäre, weist aber angesichts des dichten Programms darauf hin, dass man dieses spezielle Thema heute nicht umfassend behandeln könne.

[\[00:21:27\]](#) **Andreas Bartz, Bündnis junger Genossenschaften**, kritisiert, dass die Darstellung der gescheiterten Konzeptverfahren zu „platt“ ist und verweist auf eine „Drama“-Dimension. Über Jahre hinweg kommen viele Konzeptverfahren in Berlin aus seiner Sicht nicht auf die Reihe und scheitern; insbesondere die Fälle POI eG und Osdorfer Straße haben dramatische Folgen für betroffene Mitglieds-genossenschaften. Aus seiner Sicht müssen alle gescheiterten Verfahren intensiv aufgearbeitet werden, nicht nur einzelne Beispiele. Schwegmann bestätigt, dass es ein „Drama“ um Konzeptverfahren gibt, das aufgearbeitet werden muss, und verweist auf eine geplante Paneldiskussion am 24. Juni, in der Stadtentwicklungsthemen mit verschiedenen politischen Akteuren diskutiert werden sollen und in der diese Fragen erneut aufkommen. Zugleich hofft er, dass in den folgenden Ausführungen zu neuen Stadtquartieren einige Antworten auf die Fragen erkennbar werden, die sich aus den bisherigen Verfahren ergeben haben, und leitet daraufhin über zum nächsten Programmpunkt: dem öffentlichen Liegenschaftskataster und der Karte des Berliner Landesvermögens, die Dr. André Brall und Florian Helmich vorstellen.

2. Berliner Landesvermögen Karte

[\[00:22:42\]](#) **Dr. Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, leitet nach der Beirats-Debatte zu einem seit Langem verfolgten Anliegen der Initiative StadtNeudenken über: einem öffentlichen Liegenschaftskataster für das Land Berlin. Er erinnert daran, dass StadtNeudenken bereits 2013 gefordert hatte, die Lagen, Nutzungszwecke sowie sozialen und ökologischen Qualitäten öffentlicher Grundstücke transparent zu machen, um Liegenschaftspolitik demokratisch diskutieren zu können. Nun ist ein Instrument entstanden, das zu einem gewissen Grad in diese Richtung gehe – die neue online verfügbare Karte zum Landesgrundvermögen – und er kündigt dazu den Beitrag von Dr. André Brall und seinem Kollegen Florian Helmich aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen an.

[\[00:23:36\]](#) **Dr. André Brall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, beginnt, indem er deutlich macht, dass es ihm und seiner Abteilung wichtig ist, dass die Daten tatsächlich genutzt werden, und führt aus, dass Berlin seit 1861 ein Liegenschaftskataster besitzt, das damals vom preußischen Staat eingeführt wurde, um die Grundsteuer zu erheben. Dieses Kataster enthält einen vollständigen Nachweis aller Liegenschaften der Stadt; jede Fläche in Berlin ist „katastriert“ und in einem Register erfasst. Er erläutert, dass das Liegenschaftskataster zwar grundsätzlich öffentlich ist, aber nur beschränkt: Geometrie, Größe, Lage, Flurstücksnummern und ähnliche Angaben sind jedermann zugänglich, Eigentümerdaten dagegen nur unter bestimmten rechtlichen Bedingungen. Wer Eigentümerinformationen zu Privatpersonen abrufen will, muss ein berechtigtes Interesse nachweisen, etwa im Kontext eines Bauprojektes oder wenn man sich gegen Baulärm zur Wehr setzen möchte. Brall betont, dass das Kataster für eine Vielzahl von Verwaltungsaufgaben unverzichtbar ist – für jedes Bauvorhaben, jede Enteignung, jede Bodenordnung und zahlreiche haushaltsrechtliche Vorgänge – und dass die Daten sowohl in den Vermessungsämtern als auch im Geoportal der Stadt bereitgestellt werden. Zur Funktionsweise verweist er auf den „objektorientierten Ansatz“ der Berliner Geodaten: Statt einfach Kartenebenen wie Grundstücke, Gebäude oder Straßen übereinanderzulegen, werden Objekte modelliert, denen Eigenschaften und Beziehungen zugeordnet sind. Ein Objekt „Haus“ kann etwa eine Durchfahrt besitzen, Fenster und Etagen haben, unterschiedliche Grundformen aufweisen oder ein Hochhaus sein; in den Objektarten sind zudem Eigentumsarten hinterlegt, etwa „gehört dem Land Berlin“, „gehört der Bundesrepublik Deutschland“ oder „gehört dem Land Bayern“. Anhand dieser

Objektlogik kann die Verwaltung Liegenschaftspläne erzeugen, die sämtliche Flächen in öffentlichem Eigentum sichtbar machen, gefärbt nach Eigentümerkategorien. Brall verweist auf einen historischen Plan aus den 1930er-Jahren und erklärt, dass Transparenz über öffentliche Liegenschaften damals schon vorgesehen war, wenn auch mit deutlich geringerer Genauigkeit und ohne digitale Interaktion. Er führt weiter aus, dass sich West-Berlin 1974 ein eigenes Vermessungsgesetz gegeben hat, in dem Paragraph 25 explizit einen Liegenschaftsplan vorschreibt, der „jedermann zugänglich“ sein muss. In seiner Zeit kommt jedoch niemand, um den analogen Plan zu sehen; daher überträgt man die gesetzliche Forderung in den letzten Jahren ins digitale Format und veröffentlicht einen Liegenschaftsplan im Geoportal, der flurstücksscharf alle Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin und des Bundes darstellt. Dieser Plan ist nun online erreichbar und ermöglicht eine Transparenz, die deutschlandweit nahezu einmalig ist. Zusätzlich, so Brall, hat Berlin seit 2026 einen weiteren Datensatz aufgebaut: das „Landesgrundvermögen“. Dieser Datensatz enthält Flächen der Vermögensstellen des Landes, des Liegenschaftsfonds, des Sondervermögens „SILB“ (Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin) und des Sondervermögens „SODA“ (Sondervermögen für Daseinsvorsorge); er wird ebenfalls aus dem Liegenschaftskataster abgeleitet, aber aus anderen Objektarten. Im Geoportal gibt es daher zwei relevante Schichten: den einfachen Liegenschaftsplan (Eigentum Land/Bund) und den detaillierten Datensatz Landesgrundvermögen mit den Immobilienvermögen, die für Liegenschaftspolitik und Entwicklung besonders wichtig sind. Brall erklärt die technische Bereitstellung über das Geodatenzugangsgesetz: Statt Daten mühsam herunterzuladen, können Nutzer*innen Dienste (WMS/WFS) nutzen, die direkt in ein Geoinformationssystem (GIS) eingebunden werden. Wer einen kleinen GIS-Kurs absolviert, kann sich zuhause ein Open-Source-GIS installieren und die Dienste des Geoportals einbinden, um immer mit dem aktuellen Datensatz zu arbeiten und selbst komplexe Auswertungen vorzunehmen – etwa Flächenanalysen, Eigentumsverteilungen oder Lagekarten für bestimmte Nutzungszwecke. Er weist darauf hin, dass nach Open-Data-Gesetz und E-Government-Richtlinie die Bereitstellung solcher Dienste politisch gewollt ist und die Verwaltung damit ihren gesetzlichen Aufgaben nachkommt. Gleichzeitig warnt er vor Entwicklungen „hinter den Kulissen“: Aus Zivilschutz, Katastrophenschutz und militärischen Bereichen gibt es deutliche Bestrebungen, bestimmte Geodaten künftig zu beschränken, da sie auch kritische Infrastruktur sichtbar machen. Brall gibt zu bedenken, dass sich aus dem Liegenschaftsplan und anderen Geodaten auch Standorte von Schulen, Bundeswehrliegenschaften, Polizeistationen und sensiblen Einrichtungen ableiten lassen; die in Arbeit befindliche Novelle des Open-Data-Gesetzes definiert kritische Infrastruktur sehr weit, und wenn man das wörtlich nimmt, muss man über viele Kartendarstellungen neu nachdenken. Er betont allerdings, dass bereits heute Luftbilder, topografische Karten und kommerzielle Angebote wie Google Earth vergleichbare Informationen liefern; absolute Geheimhaltung ist daher ohnehin illusorisch. Im weiteren Vortrag zeigt Brall anhand des Geoportals, wie der Liegenschaftsplan genutzt werden kann: Nutzer*innen können „Landesgrundvermögen“ oder „Liegenschaftsplan“ in die Suche eingeben, sich die Flurstücke im Eigentum des Landes und des Bundes anzeigen lassen und die Farbgebung nach Eigentumsart erkennen. Er weist darauf hin, dass die Flächenangaben zuverlässig und amtlich sind und auf dem Liegenschaftskataster basieren, sodass man die richtige Fläche erhält, wie sie auch im Register steht; die Dienste können als Links in eigene GIS-Systeme kopiert werden, wodurch die Geodaten produktiv nutzbar werden.

[Die Präsentation zur Berliner Landesvermögen Karte können Sie hier ansehen](#)

[00:33:00] **Dr. Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, bedankt sich für die kurze Einführung in dieses mächtige Tool und schlägt den Bogen zurück zum Runden Tisch. Er berichtet von einem Open-Data-Day im Roten Rathaus, bei dem bereits über einen möglichen Rückbau von Transparenz diskutiert wurde, weil kritische Infrastruktur geschützt werden müsse. Schwegmann sieht darin ein Spannungsfeld, das politisch ausgehandelt werden muss: Die Definition, was im Land Berlin künftig geheim sein soll, sei noch nicht

abschließend geklärt, und genau deswegen sei der heutige Dialog wichtig, um zu verstehen, welche Daten möglicherweise eingeschränkt oder beibehalten werden. Er stellt eine zentrale Frage in die Runde: „Was ändert sich für uns, wenn wir so etwas haben?“ – also ein öffentliches Liegenschaftskataster und Landesgrundvermögen.

[\[00:34:25\]](#) **Dr. André Brall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, räumt ein, dass sich für die Verwaltung wenig ändert; sie hat die Daten bereits und nutzt sie intern für ihre Aufgaben. Neu ist, dass die Stadtgesellschaft den Datenschatz nutzen kann, um rationale Entscheidungen auf Datengrundlage zu treffen – was aus seiner Sicht ausdrücklich erwünscht ist. Er sieht seine Aufgabe darin, die Daten technisch und rechtlich sauber bereitzustellen, nicht darin, zu definieren, was die Zivilgesellschaft damit tun soll.

[\[00:35:15\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik**, erläutert, dass sie selbst Geografie studiert hat, GIS-Kurse besucht und das Geoportal seit Langem nutzt. Aus ihrer Sicht ist das Thema „kritische Infrastruktur“ besonders heikel: Man kann in Karten militärische Objekte und andere sensible Infrastrukturen technisch ausblenden, ohne gleich die gesamte Transparenz einzuschränken. Vor dem Hintergrund aktueller Kriegsrhetorik, sichtbarer Militärfahrzeuge und allgemeiner Verunsicherung warnt sie davor, Open-Data-Fortschritte leichtfertig zurückzunehmen. Sie ruft die Zivilgesellschaft auf, sich diese Transparenz nicht „wegnehmen“ zu lassen und differenzierte Ausblendungen zu fordern, statt pauschale Geheimhaltung zu akzeptieren

[\[00:37:02\]](#) **Daniela Brahm, ExRotaprint gGmbH**, knüpft daran an und ordnet das neue Instrument in die Geschichte des Runden Tisches ein. Sie erinnert daran, dass 2013 im Forderungskatalog von StadtNeudenken ein transparentes Liegenschaftskataster gefordert wird, um überhaupt erkennen zu können, welche Flächen dem Land gehören. Aus ihrer Sicht ist es „ein Fortschritt für uns alle“, nun sehen zu können, was sich in der eigenen Umgebung im Eigentum des Landes befindet; sie empfiehlt allen, die Karte zu nutzen, um ein Gefühl für öffentliches Vermögen zu bekommen. Gleichzeitig verweist Brahm auf den „zweiten Schritt“, der weiterhin offen ist: Transparenz über privates Grundvermögen. In vielen Liegenschaftsfällen weiß man nicht, wer letztlich Eigentümer*in ist und welche Interessen dahinterstehen; hier bleibt die Stadt „blind“. Sie fragt, ob in dieser Richtung – also bei privaten Eigentümerdaten – weitergedacht wird oder ob mit dem öffentlichen Liegenschaftskataster das Ziel als erreicht betrachtet wird.

[\[00:38:10\]](#) **Florian Helmich, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, antwortet klar, dass es keine Bestrebungen gibt, Eigentümerdaten von Privatpersonen öffentlich zu machen. Das Liegenschaftskataster ist nach Grundbuchordnung nur das Grundstücksverzeichnis; Eigentümerdaten würden „nachrichtlich“ geführt und unterlägen strengen Datenschutzvorschriften und vermessungsrechtlichen Bestimmungen. Man kann zwar unter bestimmten Bedingungen Auskunft erhalten, doch eine öffentliche Darstellung des Privateigentums – etwa in Form einer Karte – ist nicht geplant.

[\[00:39:18\]](#) **Dr. André Brall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, ergänzt, dass die Verwaltung Gesetze ausführen muss und nichts gegen das Gesetz tun darf. Das Vermessungsgesetz definiert genau, unter welchen Bedingungen Eigentümerdaten herausgegeben werden dürfen, und die Verwaltung hält sich daran. Er erklärt, dass für jedes Flurstück ein Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, der per Gesetz als Eigentümer gilt, auch wenn es sich um juristische Personen oder Firmen handelt; diese werden im Kataster nachrichtlich geführt, sodass es kein „Versagen“ beim Eigentumsnachweis

gibt, sondern allenfalls Schwierigkeiten für Dritte, zu erkennen, wer hinter juristischen Personen steht. Auf Nachfrage von Daniela Brahm betont Brall, dass Eigentümerdaten grundsätzlich ermittelbar sind: Wer mit berechtigtem Interesse zum Vermessungsamt geht, kann den Eigentümer eines konkreten Grundstücks erfahren. Die Frage, ob darüber hinaus eine breitere Transparenz über private Eigentumsverhältnisse geschaffen werden soll, ist für ihn jedoch eine „riesenpolitische Nummer“, die Grundbuchrecht, Artikel 14 Grundgesetz und Eigentumsgarantie berührt.

[\[00:40:43\]](#) **Korinna Stephan, Bezirksstadträtin Reinickendorf**, beschreibt aus der Praxis der Stadtentwicklung in Reinickendorf, dass die Verwaltung selbstverständlich täglich mit den Daten arbeitet, aber bisher vor allem punktuell – wenn konkrete Projekte anstehen. Durch den Vortrag kommt sie auf die Idee, sich eine große Karte ins Büro zu hängen, auf der öffentliche und private Flächen sichtbar sind; das ermöglicht einen ganz anderen strategischen Blick auf den Bezirk. Stephan betont, dass „die Daten ein wahnsinniger Schatz“ sind, der jedoch bislang nicht in eine strategische Liegenschaftspolitik der Bezirke eingebettet ist. Sie verweist etwa auf die Umsetzung des Gewalthilfegesetzes und die Verantwortung, Frauenhäuser zu schaffen: Dazu braucht man ein klares Bild davon, welche landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen und wie sie genutzt werden können. Die fehlende strategische Betrachtung und Koordination der landeseigenen Flächen ist für sie ein zentrales Problem. In diesem Zusammenhang fragt sie nach öffentlich gewidmeten Flächen, insbesondere Privatstraßen mit öffentlicher Widmung, und schildert Fälle im Bezirk, in denen die Straße öffentlich gewidmet, aber privat geblieben ist; wenn Eigentümer:innen dann entscheiden, die Straße zu sperren, steht die Verwaltung vor massiven Problemen. Ihre Frage ist, ob solche Widmungen im Kataster und in den Geodaten systematisch erfasst und angezeigt werden.

[\[00:43:03\]](#) **Dr. André Brall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, erklärt, dass Widmungen – etwa Straßenwidmungen – grundsätzlich im automatisierten Liegenschaftskataster integriert sind. Die Bezirke hätten in der Vergangenheit aber unterschiedlich konsequent daran gearbeitet, diese Informationen vollständig und aktuell zu halten; daher ist die Qualität der Daten je nach Bezirk unterschiedlich. Es gibt also einen Datenbestand, doch die Aktualität und Vollständigkeit sind nicht überall gegeben – eine Aufgabe, die angesichts begrenzter Ressourcen anspruchsvoll ist.

Weitere Beiträge aus dem Plenum und dem Zoom-Chat vertiefen die Debatte.

[\[00:45:59\]](#) **Steffen Zillich (MdB) Die Linke, Sprecher für Haushalt, Finanzen, Vermögen und Beteiligungen**, richtet den Blick auf die Netzinfrastruktur und fragt, inwieweit Strom-, Wasser- und andere Netze sowie ihre zugehörigen Liegenschaften im Liegenschaftskataster und den Geodaten abgebildet sind. Er weist darauf hin, dass diese Infrastruktur je nach Rechtslage häufig im Eigentum des Landes steht, aber über Konzessionen betrieben oder von privatwirtschaftlichen Entitäten gehalten wird, und dass sich genau hier das Spannungsverhältnis zwischen Transparenz und Schutz kritischer Infrastruktur besonders zuspitzt.

[\[00:47:36\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik**, verweist auf das griechische Kataster, das Ende der 1990er-Jahre aus der Finanzkrise heraus massiv aufgebaut worden ist und heute eine sehr hohe Transparenz und digitale Auskunft über Eigentumsverhältnisse, Bauzustände und Energieausweise bietet. Für Berlin zeigt das Beispiel, was möglich wäre, wenn man das Eigentumsregister konsequent digitalisiert und mit anderen Daten verknüpft.

[\[00:45:06\]](#) **Fabian Thiel, Chat über Zoom, vorgelesen im Saal von Dr. Martin Schwegmann**, weist darauf hin, dass das Grundbuch nicht immer aktuell ist und Datenlaufzeiten zwischen Grundbuchamt und Liegenschaftskataster problematisch sein könnten. Zugleich hebt er hervor, dass das automatische Liegenschaftskataster (ALKIS) in der Praxis meist die zuverlässigsten Eigentumsinformationen liefert. Andere Wortmeldungen beziehen sich auf Netzinfrastrukturen, Energie, Verkehr und die Frage, ob deren Darstellung ebenfalls als „kritische Infrastruktur“ gelten solle und damit von Transparenzbeschränkungen betroffen wäre.

[\[00:49:23\]](#) **Dr. André Brall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Geoinformation**, erläutert auf die Fragen zu kritischer Infrastruktur und Netzen, dass die Darstellung im Liegenschaftsplan und im Datensatz Landesgrundvermögen allein an der Eigenschaft „Eigentümer“ hängt. Ein Grundstück wird dort nicht gezeigt, weil es zu einer S-Bahn gehört oder zum Netz, sondern nur dann, wenn der Eigentümer das Land Berlin (oder Bund/Land) ist. Flächen, auf denen etwa Strommasten stehen und die zufällig dem Land Berlin gehören, erscheinen daher im Plan; aus diesen Datensätzen lässt sich aber nicht gezielt alle Stellen suchen, wo Stromtrassen in den Boden gehen. Brall weist darauf hin, dass die Debatte zur kritischen Infrastruktur viele weitere Geodaten betrifft; Berlin führt jährlich zwei Luftbildbefliegungen durch, deren Luftbilder ohne geschwärzte Bereiche und mit rund 20 cm Auflösung bereitgestellt werden, sodass klar erkennbar ist, wo Bahnhöfe, Kraftwerke und andere Anlagen liegen. Vergleichbares gilt für topografische Karten, in denen Stromleitungen und andere Infrastrukturen eingetragen sind. Er betont, dass bei den Novellen zur kritischen Infrastruktur offenbar wenig berücksichtigt wird, dass Berlin seit Jahren ein offenes Geoportal betreibt und diese Daten bereits verfügbar sind – inklusive ähnlicher Informationen aus Angeboten wie Google Earth. Mit Blick auf den Vergleich zu Griechenland sagt Brall, es sei „toll“, dass dort ein modernes Kataster aufgebaut wurde, betont jedoch, dass Berlin bereits ein vergleichbares System besitzt, in dem alle gesetzlich zu führenden Daten verfügbar und aktuell gehalten werden; die eigentliche Schwierigkeit bestehe darin, die Daten über Jahre hinweg tagesaktuell zu halten – eine herausragende Verwaltungsaufgabe, die Berlin nach seiner Darstellung gut schafft.

[\[00:51:12\]](#) **Dr. Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, fasst den Block zusammen. Sie betont, dass mit Liegenschaftsplan und Landesgrundvermögen ein zentraler Schritt zur Transparenz über öffentliches Vermögen getan sei – ein „Datenschatz“, der jedoch nur dann wirksam werde, wenn er in eine strategische Liegenschaftspolitik eingebettet sei. Zugleich sei klar geworden, dass Fragen der Sicherheitspolitik und der Definition kritischer Infrastruktur zunehmend andere Debatten überlagerten und es um politische Aushandlungen gehe, wie viel Transparenz künftig möglich sei. In der Logik des Runden Tisches sei es entscheidend, diese Transparenz zu verteidigen und gleichzeitig verantwortungsvoll mit sensiblen Daten umzugehen. Sonnenburg leitet zum nächsten Thema über: das ehemalige Sport- und Erholungszentrum (SEZ). Sie erinnert daran, dass der Runde Tisch dazu regelmäßig ein Update einholt: Bei 41. Runden Tisch war die Initiative „The Space“ zu Gast, beim 42. Runden Tisch „SEZ in Bürger:innenhand“. Das SEZ sei eines der aktuell umstrittensten Projekte der Berliner Liegenschaftspolitik und für den Runde Tisch besonders interessant, weil es sich um eine öffentliche, landeseigene Liegenschaft handelt, bei der Fragen von Neubau und Abriss, Gemeinwohl, Freizeitnutzung, Baukultur und Wohnen unmittelbar aufeinandertreffen. Für den 43. Runde Tisch ist das „Bündnis SEZ Quartier neu denken“ eingeladen, das Anfang 2026 als interdisziplinäres Bündnis aus Architektur, Stadtplanung, Baupraxis und Zivilgesellschaft gegründet wurde. Dieses Bündnis knüpft an frühere Initiativen an und schlägt einen Kompromiss vor, der Bestandserhalt und Wohnungsbau verbindet.

3. Bündnis „SEZ Quartier neu denken“

[\[00:52:48\]](#) **Thomas M. Krüger, Architekt BDA, ehem. Lehrer an der TU, Autor und Baukulturvermittler, Teilhaber von TICKET B GmbH – Architektur erleben**, legt zunächst die Perspektive von Senat und der Wohnungsbaugesellschaft WBM dar, die bislang von einem Abriss des SEZ und einer dichten Blockrandbebauung ausgehen. Der Bebauungsplanbeschluss von 2018 wird von vielen als Abrissbeschluss interpretiert, obwohl zum damaligen Zeitpunkt im Abgeordnetenhaus auch Stimmen laut werden, die Bestandserhalt ins Spiel bringen, falls das SEZ wieder in öffentliche Hand gelangt. Krüger beschreibt, wie aus dieser Interpretation heraus ein Entwurf des Büros Stefan Forster entsteht, der auf eine hochverdichtete Blockrandbebauung mit maximalem Wohnungsbau setzt. Zugleich fällt ein Alternativentwurf von Andreas Garkisch / 03 Arch, der einen Teilerhalt des SEZ vorsieht, im Verfahren „heraus“, obwohl der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg diesen Entwurf unterstützt. Währenddessen beginnen bereits Abrissarbeiten hinter dem Gebäude, womit Fakten geschaffen werden, obwohl die Möglichkeiten eines Bestandsumbaus nie ernsthaft untersucht werden. Anhand von Innenaufnahmen und technischen Einschätzungen zeigt Krüger, dass sich das SEZ in einem strukturell robusten Zustand befindet; der Architekt Günter Reiß, der das Gebäude entworfen hat, bestätigt erneut, dass die Baustruktur so solide ist, dass sie bei entsprechender Pflege ein weiteres Jahrhundert bestehen kann. Krüger beschreibt das SEZ als einen „schlafenden Riesen“ der DDR-Moderne, mit markanter Dachkonstruktion, eindrucksvoller Lage im Volkspark und einer spannenden Beziehung zum Märchenbrunnen.

Vor diesem Hintergrund präsentiert das Bündnis seinen Vorschlag „SEZ Quartier neu denken“. Kernidee ist, den Bestand weitgehend zu erhalten und zugleich etwa 500 neue Wohnungen zu schaffen, indem zusätzliche Wohnhäuser hinter dem SEZ in den Park hinein entstehen. Der flache Bestandsbau würde den Blockrand entlang der Straße definieren, während vertikale Wohnbauten in die landschaftliche Tiefe des Volksparks hineinreichen. Krüger verweist auf Vorbilder wie das Hansaviertel und den Platz der Vereinten Nationen, wo Parks und Hochhäuser kombiniert sind und eine besondere städtebauliche Qualität erzeugen. Das Bündnis argumentiert, dass der Bestand nicht nur aus Gründen der Baukultur, sondern auch aus Nachhaltigkeitssicht erhalten werden sollte: Abriss würde enorme Mengen grauer Energie vernichten, während Umbau vor Abriss ein zentrales Prinzip klimagerechter Stadtentwicklung ist. In dem Bestandsbau könnten dringend benötigte Nutzungen Platz finden: Sportflächen, Jugend- und Bildungseinrichtungen, Kultur, Ateliers, soziale Infrastruktur. Der Umbau ist – bei einer geschickten Kombination von Finanzierung und Nutzungskonzept – wirtschaftlich darstellbar; ein Workshop mit rund 30 Expert*innen hat gezeigt, dass mit etwa 20.000 m² zusätzlicher Bruttogeschosfläche ein tragfähiges Modell entwickelt werden kann. Krüger schlägt vor, das SEZ als Labor und Hauptquartier für eine mögliche Internationale Bauausstellung (IBA) Berlin 2034/37 zu nutzen. Ein „IBA-Lab“ im SEZ kann ähnlich wie Kino International oder die Mokka Milch Eisbar, die nach ihrer Wiederbelebung zu wichtigen Orten der Stadt geworden sind, eine starke Strahlkraft entfalten. Gerade die DDR-Moderne habe in den letzten Jahren eine neue Anerkennung erfahren, und das SEZ könne ein prominentes Beispiel für Umbau und Fortschreibung dieser Baukultur werden.

[Die Präsentation des Bündnisses „SEZ Quartier neu denken“ können Sie hier ansehen](#)

[\[01:02:17\]](#) **Mathias Schulz (MdA) SPD, Sprecher für Stadtentwicklung, Bundesangelegenheiten und Brandenburg**, bestätigt, dass die Abrissarbeiten am SEZ aktuell gestoppt sind und der Senat zugesagt hat, keine weiteren Schritte zu unternehmen, solange die politische Entscheidung über das Areal noch aussteht. Im Stadtentwicklungsausschuss werden verschiedene Optionen diskutiert – Vollabriss, Vollerhalt, Teilabriss und der Bündnisentwurf – und der Senat ist beauftragt, die wirtschaftliche Machbarkeit der Varianten zu prüfen. Schulz

macht deutlich, dass aus Sicht der SPD ein Abriss nicht das „Wunschergebnis“ ist: Wohnungsbau hat zwar eine hohe Priorität, soll aber nach Möglichkeit mit Bestandserhalt kombiniert werden, wenn dies technisch und finanziell möglich ist. Zugleich weist er darauf hin, dass Fragen etwa zur Lärmsituation, zur Eignung der vorhandenen Räume für Wohnnutzung und zur „Durchsteckbarkeit“ von Wohnungen (Belichtung, Belüftung, Zuschnitt) noch geklärt werden müssen.

[\[01:07:56\]](#) **Korinna Stephan, Bezirksstadträtin Reinickendorf**, bringt die Perspektive des Denkmalschutzes ein und beschreibt sich selbst als Ostberlinerin; sie reflektiert, dass der Abriss des Palastes der Republik und die mangelnde Unterschutzstellung des SEZ in der Vergangenheit ein Gefühl hinterlassen haben, dass ostdeutsche Baukultur als weniger schützenswert gilt. Aus ihrer Sicht ist der Denkmalschutz derzeit eines der wichtigsten Instrumente, um die Bausubstanz vor Abriss zu bewahren – gerade in einer Stadt, deren Haushaltsführung sehr kameralistisch geprägt ist. Stephan kritisiert, dass Sanierung in der kameralistischen Logik fast ausschließlich als Ausgabe im Haushalt erscheint und nicht als Investition in die Vermögenssubstanz der Stadt, was politische Entscheidungen zugunsten von Umbau und Bestandserhalt erheblich erschwert. Sie plädiert für ein Umdenken in Richtung einer bilanziellen Betrachtung des Landesvermögens, bei der Sanierung und Umbau auf der Aktivseite erscheinen und als Wertsteigerung anerkannt werden.

[\[01:10:30\]](#) **Van Bo Le-Mentzel, Tiny Foundation**, fragt, wie der Entwurf mit Bestandserhalt in den Verfahren untergegangen ist und warum er nicht weiterverfolgt werde, obwohl der Bezirk ihn unterstützt. Krüger antwortet, dass der Bezirk sich bewusst für diesen Bestandserhalt-Entwurf ausgesprochen habe und Gespräche mit dem Büro Andreas Garkisch / 03 Arch geplant sind. Das Bündnis versteht seinen eigenen Vorschlag als ergänzende Initiative, um die Debatte wieder zu öffnen und zu zeigen, dass intelligente Lösungen möglich sind.

[\[01:12:52\]](#) **Max Ott, stadtentwicklungspolitischer Referent der Linksfraktion in der BVV Friedrichshain-Kreuzberg, über Zoom, vorgelesen im Saal von Dr. Johanna Sonnenburg**, berichtet, dass die BVV einen Antrag beschlossen hat, das Bezirksamt solle sich beim Senat dafür einsetzen, Schritte zur Aufnahme des SEZ-Grundstücks in das IBA-Programm 34/37 einzuleiten. Er kommentiert, man sei sich wohl einig: „Das SEZ soll bleiben.“

[\[01:13:51\]](#) **Mathias Schulz (MdB) SPD, Sprecher für Stadtentwicklung, Bundesangelegenheiten und Brandenburg**, präzisiert im weiteren Verlauf noch einmal die politische Lage rund um das SEZ. Er hält fest, dass es vor einer politischen Entscheidung über die Zukunft des Areals keine Abrissentscheidung geben wird. Unabhängig davon, welche Ausschreibungen vorbereitet oder diskutiert worden sind, ist vereinbart, dass kein Abriss stattfindet, solange keine klare politische Beschlusslage zum Umgang mit dem SEZ vorliegt. Schulz geht dann auf die verschiedenen Erhaltungsszenarien und Wohnungsbauoptionen ein. Er macht deutlich, dass bei jeder Option – ob Vollerhalt, Teilabriss oder Hochpunkt-Modelle – die Lärmsituation sorgfältig betrachtet werden muss. Das Bestandsgebäude ist keine ultimative Lärmabschirmung; insbesondere der Vorschlag der Initiative mit vier Hochpunkten kann nicht überall durch den Bestandsbau lärmschutztechnisch abgeschirmt werden. Baulich ist es schlicht nicht möglich, dass der Bestand sämtliche Wohnbebauung gegenüber dem Straßenlärm abschirmt. Daraus folgt, dass man die Lärmsituation des Areals gesondert lösen muss. Schulz verweist auf technische und architektonische Fragen: Wie tief sind die geplanten Gebäude, lassen sich Wohnungen „durchstecken“, sodass ruhigere, lärmschutztechnisch günstigere Seiten entstehen, oder verhindert die Gebäudetiefe dies? Diese Punkte seien Teil der planerischen Diskussion und müssten in den weiteren Untersuchungen berücksichtigt werden.

Zum Entwurf des Bündnisses „SEZ Quartier neu denken“ stellt Schulz fest, dass dieser aus seiner Sicht vor allem wertvoll ist, weil er die Debatte geöffnet hat. Der Entwurf zeigt auf, was jenseits der bisherigen Planung des Büros Forster möglich ist, indem er eine alternative städtebauliche Figur verdichtet visualisiert. Zugleich ist Schulz nicht sicher, ob dieser Entwurf tatsächlich umsetzbar ist, unter anderem weil Gebäude in ihrer vorgeschlagenen Lage teilweise im Park und im Fachvermögen anderer Bereiche liegen; dies sind Detailfragen, die im weiteren Verfahren geklärt werden müssen. Schulz betont, dass man den Entwurf und andere Varianten gemeinsam mit dem Senat im Detail prüfen wird und dass der Senat nun einen Vorschlag vorlegen muss, welche Formen des Erhalts er für realistisch hält. Auf dieser Grundlage wird diskutiert, was am Ende tatsächlich erhalten werden kann, durch wen der Erhalt getragen wird und ob alle Aufgaben vom Land selbst übernommen werden können oder andere Akteure einbezogen werden müssen. Abschließend wiederholt Schulz seinen zentralen Punkt: Einen Abriss des SEZ wird es nicht geben, solange keine politische Entscheidung darüber getroffen ist, was mit dem Areal geschehen soll.

[\[01:16:25\]](#) **Narges Lankarani, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik**, bringt die Frage der Wirtschaftlichkeitsbewertung ins Spiel. Sie erinnert daran, dass es früher klare Qualitätskriterien für genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau gab, die sich deutlich von renditegetriebenen Projekten unterschieden. Wer heute Wirtschaftlichkeit bewertet, muss nicht nur Bau- und Finanzkennzahlen, sondern auch soziale und ökologische Qualitäten berücksichtigen; sonst drohe eine Verzerrung zugunsten kurzfristiger Rendite, die langfristige Gemeinwohlziele gefährdet.

[\[01:18:06\]](#) **Florian Köhl, fatkoehl Architekten**, betont, dass man sich mit dem Bündnisentwurf sehr intensiv beschäftigt hat und dieser vor allem zeigt, dass beides möglich ist: der Erhalt eines besonderen Gebäudes an einem besonderen Ort am Parkeingang und die Verbindung mit Wohnen in einer innovativen Form. Der Entwurf ist weniger eine fertige Lösung als ein Auftrag an alle Beteiligten, „schlauer zu sein als vorher“ und die Planungen gemeinsam gründlich zu überarbeiten. Köhl verweist darauf, dass der aktuelle Forster-Entwurf aus seiner Sicht erhebliche Probleme habe, etwa hohe Dichte und ungelöste Lärmschutzfragen. Er sieht den Bündnisvorschlag daher als Anlass, sich Zeit zu nehmen, um für diesen Standort einen wirklich überzeugenden Entwurf zu entwickeln – und die engagierte Initiative ernst zu nehmen, bis hin zur Idee, das SEZ als Ausgangspunkt für eine IBA zu nutzen.

[\[01:19:24\]](#) **Mathias Schulz (MdB) SPD, Sprecher für Stadtentwicklung, Bundesangelegenheiten und Brandenburg**, antwortet auf die Wirtschaftlichkeitsfrage, dass zunächst die WBM als Eigentümerin des SEZ-Geländes die Wirtschaftlichkeit der Varianten prüfen muss. Dabei geht es sowohl um die Kosten eines Bestandsumbaus als auch um Einnahmepotenziale aus Wohnungsbau und anderen Nutzungen. Er räumt ein, dass Betriebskonzepte für ein transformiertes SEZ – etwa wer die kulturellen und sozialen Nutzungen tragen und finanzieren soll – bisher kaum ausgearbeitet sind und dass hier zivilgesellschaftliche Akteure und weitere fachliche Expertise erforderlich sind.

PAUSE

3. aspern Seestadt in Wien (Vortrag über Zoom)

[\[01:24:13\]](#) **Robert Grüneis, Vorstand, Wien 3420 aspern Development AG**, beschreibt zunächst die Dimension der Seestadt: Das Gebiet umfasst rund 240 Hektar – etwa die Fläche des ersten Wiener Bezirks – plus weitere 60 Hektar im Süden auf einem früheren Opel-Werksareal, das heute im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft steht. Insgesamt ist eine Bruttogrundfläche von etwa 2,6 Millionen Quadratmetern mit einem Entwicklungszeitraum von rund 25 Jahren und Investitionen von etwa 6 Milliarden Euro geplant, mit dem Ziel, mehr als 25.000 Menschen anzusiedeln und Wohnen und Arbeiten in einem ausgewogenen Verhältnis zu entwickeln. Er erläutert, dass etwa 12.500 Wohneinheiten vorgesehen sind, von denen rund zwei Drittel im geförderten Bereich liegen, und dass die Seestadt in mehrere Zonen mit hohem Grünanteil gegliedert ist: Anfangs liegt der Anteil von Grün- und Freiflächen bei etwa 50 %, was sich über die Zeit differenziert, aber weiterhin ein Leitmotiv bleibt. Neben Wohnen sind Bildungs-, Büro-, Forschungs- und Produktionsflächen sowie vielfältige soziale Infrastruktur vorgesehen. Grüneis geht detailliert auf zentrale Steuerungsinstrumente ein: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit integrierter Straßen-UVP legt zu Beginn fest, dass zwei Haupteinfahrten nötig sind, damit bestimmte Baufelder erschlossen werden können; die Entwicklung ist phasenweise an diese Infrastruktur geknüpft, wird aber durch Änderungsanträge flexibilisiert, sodass einzelne Baufelder zunächst auch mit nur einer Einfahrt weiterentwickelt werden können. Als zweite Säule nennt er Qualitätsstandards wie „[aspern Klimafit](#)“ und den „TOUP-Standard“, die Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaanpassung, Ressourcenschonung und teilweise Taxonomie-Konformität nach EU-Taxonomie für nachhaltige Investitionen definieren. Ergänzend gibt es den „aspern Monitor“, ein Werkzeug, das Bauträgern hilft, ihre Projekte im Hinblick auf Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsziele auszurichten und Fortschritte transparent zu machen. Institutionell ist die Seestadt in eine breitere Smart-City-Strategie der Stadt Wien eingebettet, die bereits vor über zehn Jahren politisch und administrativ akkordiert wird, sodass Stadtentwicklung, Energie, Mobilität, Digitalisierung und Finanzierung zusammen gedacht werden können; neben klassischen Organen wie Aufsichtsrat und Generalversammlung besteht ein Beirat, in dem unterschiedliche Stakeholder – von Verwaltung über städtische Unternehmen bis zu privaten Akteuren – regelmäßig zentrale Entwicklungsfragen diskutieren. Auf Fragen aus Berlin geht Grüneis auf Eigentumsverhältnisse und Vergabepaxis ein: Die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 verfügt über Optionsrechte zu indexierten Grundstückspreisen, kauft Flächen von ihren Eigentümern (etwa der Bundesimmobiliengesellschaft) und verkauft sie dann als Baufelder an Bauträger, die in den meisten Fällen Eigentümer der jeweiligen Grundstücke und Gebäude werden; die Grundstücke gehen damit aus der unmittelbaren öffentlichen Hand in das Eigentum privater oder halböffentlicher Bauträger über. Die öffentliche Steuerung erfolgt über Verträge, Auflagen und Standards, nicht über dauerhafte Eigentumsbindung. Bei Konzeptvergaben ist es üblich, dass ein Marktwertgutachten den Grundstückspreis festlegt; dieser Preis ist vorgegeben und nicht Teil der Bewertung, stattdessen entscheidet die Qualität der Konzepte – architektonisch, funktional, sozial, ökologisch – über den Zuschlag. Aktuell diskutiert man in Wien juristisch, ob der Grundstückspreis als Kriterium zulässig in die Vergabe einbezogen werden kann, etwa um Projekte mit niedrigerem Preis zu begünstigen, die dafür besondere Gemeinwohlqualitäten haben. Zu Bau- und Mietkosten erläutert Grüneis, dass sich Nettokaltmieten im geförderten Bereich zwischen etwa 7 und 12 Euro pro Quadratmeter bewegen, während im freifinanzierten Bereich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen inzwischen bei 5.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter liegen, obwohl die Lage „am Rand“ von Wien ist – eine Dynamik, die ihn selbst überrascht. Genossenschaften müssen mit Baukostenzuschüssen von 5.000 bis 7.000 Euro pro Quadratmeter rechnen, was ein hohes Maß an Eigenkapital und Förderung voraussetzt. Auf die Frage, ob die Entwicklungsgesellschaft Eigenkapitalprüfungen der Bauträger vornimmt, antwortet Grüneis, dass diese Aufgabe eher bei Banken und Förderstellen liegt, während sich die Entwicklungsgesellschaft darauf konzentriert, nach Zahlung des Kaufpreises die Einhaltung der Qualitätsstandards zu überwachen.

[Die Präsentation der aspern Seestadt können Sie hier ansehen](#)

[01:46:02] **Andreas Barz, Bündnis junger Genossenschaften**, knüpft an diesen Vergleich an und wendet ihn auf Berliner Projekte wie Tegel TXL an. Er schildert, dass in Berlin große Stadtentwicklungsprojekte häufig durch lange Verfahrenszeiten, wechselnde Geschäftsführungen, fehlende Bebauungspläne, unklare Verkehrskonzepte und politische Unsicherheiten gekennzeichnet sind. Im Fall TXL habe man den Eindruck, „nicht richtig in Fahrt“ zu kommen, obwohl das Projekt seit vielen Jahren auf der politischen Agenda stehe. Bartz fragt nach dem Erfolgsgeheimnis der Seestadt: Wie gelingt es dort, so konsistent zu entwickeln, während Berlin sich schwer tut?

[01:47:46] **Robert Grüneis, Vorstand, Wien 3420 aspern Development AG**, antwortet, dass aus seiner Sicht drei Faktoren entscheidend sind. Erstens ein frühzeitig akkordierter Entwicklungsplan, der politisch und administrativ abgestimmt und an die Smart-City-Strategie gekoppelt ist und klare Ziele sowie Rahmenbedingungen definiert, an denen sich alle Akteure orientieren. Zweitens die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft, in der zentrale öffentliche und halböffentliche Akteure – Stadt Wien, städtische Unternehmen, Bundesimmobiliengesellschaft, private Investoren – von Beginn an zusammengebracht werden und so eine koordinierte Steuerung statt fragmentierter Zuständigkeiten ermöglichen. Drittens hebt er eine „Kultur des Zusammenwirkens“ hervor: In Wien gibt es langjährige persönliche Beziehungen und eine politische Kultur, in der Verwaltung und private Akteure kooperativ an Stadtentwicklung arbeiten; Konflikte werden zwar ausgetragen, aber im Rahmen eines gemeinsamen Verständnisses über Ziele und Verfahren, was die Bedeutung von Governance-Strukturen und Vertrauen für große Projekte zeigt. Im Anschluss erläutert Robert Grüneis auf Fragen aus dem Saal, wie das Zusammenspiel öffentlicher und privater Akteure in der Seestadt funktioniert. Die Entwicklungsgesellschaft ist als „public private partnership“ organisiert; unter anderem sind die Erste Bank und städtische Wohnbaugesellschaften beteiligt, die nach den festgelegten Verfahren und Prinzipien Grundstücke erwerben und damit auch Geld verdienen können – „so einfach ist das“, wie Grüneis nüchtern zusammenfasst. Aus dem Publikum wird anschließend eine spezifische Frage gestellt, ob die Seestadt als biodiverses Ökosystem geplant ist und wie man mit Nährstoffen, insbesondere Phosphor in den Fäkalien der Bewohner:innen, umgeht. Grüneis antwortet, dass man auf Fäkalien als Ressource derzeit keinen besonderen Fokus legt; diese werden über das Kanalsystem abgeführt, dessen Infrastruktur die Entwicklungsgesellschaft mitfinanziert, während Ökologie insgesamt einen sehr hohen Stellenwert hat. Die Umweltverträglichkeitsprüfung definiert rund 110 Auflagen, deren Einhaltung eng überwacht wird; besonders wichtig sind der Grünraum, Verschattung und ein Netz von sogenannten „Hosenträgern“ östlich und westlich der Seestadt sowie zahlreiche Parks, die als Räume für Flora und Fauna fungieren. In diesen Bereichen werden bei Bedarf auch Tiere angesiedelt, wenn an anderer Stelle gebaut und Ersatzflächen geschaffen werden müssen – hier will man ausdrücklich als Vorreiter gelten.

4. Neue Stadtquartiere in Berlin

[01:52:26] **Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, ordnet nach dem Wien-Block den Blick zurück auf Berlin. Sie erinnert daran, dass Berlin in großem Maßstab neue Stadtquartiere baut, um das Wohnungsproblem zu adressieren: 24 Quartiere mit insgesamt rund 60.000 geplanten Wohnungen, sowohl in innerstädtischen Lagen als auch am Stadtrand. Diese Entwicklungen zögen sich – ähnlich wie in Wien – nicht nur über Jahre, sondern über Jahrzehnte hin. Sonnenburg betont, dass man sich diese Quartiere nicht nur als Wohnungsbauprojekte ansehen wolle, sondern fragen muss, „was dort eigentlich jenseits des Wohnungsbaus noch entsteht“. Sie nennt zentrale Leitfragen: Wie viel Gemeinwohl steckt in den neuen Quartieren? Welche soziale Mischung wird angestrebt? Welche städtebauliche Qualität wird erreicht? Welche Rolle spielen Klimaschutz und langfristige Bezahlbarkeit? All dies wolle man anhand konkreter Beispiele diskutieren. Sie

kündigt Lars Loebner an, Referatsleiter für Wohnungsbauprojekte in der äußeren Stadt in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Sie erwähnt, dass diese Projekte bereits mehrfach auf Messen wie der Expo Real (internationale Fachmesse für Immobilien, Investitionen und Infrastruktur in München) oder der MIPIM (internationale Immobilienmesse in Cannes) präsentiert haben und es schön ist, sie nun im Rahmen des Runden Tisches Liegenschaftspolitik zu diskutieren – also nicht nur nach außen, sondern auch „nach innen“. Sonnenburg skizziert die drei Fokusprojekte, zu denen Löbner berichten soll: die „Elisabeth-Aue“ als Beispiel eines Quartiers in der Außenstadt, die „Neue Mitte Tempelhof“ als eher innerstädtisches Projekt und den „Güterbahnhof Köpenick“ als Konversionsstandort. Diese Auswahl ermöglicht eine Querschau durch unterschiedliche Lagen und Ausgangssituationen. Besonders interessiert den Runden Tisch dabei die strategische Steuerungsebene: Unter dem Titel „strategische Bausteine der Liegenschaftspolitik“ möchte man wissen, inwiefern das Land Berlin und die Senatsverwaltung diese Quartiere tatsächlich als solche strategischen Bausteine begreifen. Sie knüpft an den vorherigen Runden Tisch an, bei dem man nicht nur über Orte, sondern auch über Akteure und Strukturen gesprochen hat. Deshalb fragt sie, wie in den neuen Quartieren öffentlich und privat zusammengearbeitet wird, welche Rolle Genossenschaften spielen und wie Governance und Kooperation organisiert sind.

[\[01:54:35\]](#) **Lars Loebner, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referatsleiter Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt**, beginnt mit einem grundsätzlichen Blick auf die Berliner Entwicklung und zeigt zunächst die Entwicklung von Einwohnerzahlen und Erwerbstätigen. Er betont, dass das jüngere Bevölkerungswachstum stark wirtschaftsgetrieben ist: Es sind über 100.000 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, also mehr neue Jobs als zugezogene Menschen, was für die Stadtentwicklung zentral ist, weil die Dynamik des Wohnungsbedarfs eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammenhängt. Gleichzeitig macht er deutlich, dass der Wohnungsbau mit diesem Wachstum nicht Schritt gehalten hat: In der betrachteten Zehnjahresperspektive steigt die Zahl der Einwohner:innen um 9 %, während der Wohnungsbestand nur um 8 % zunimmt, sodass Berlin weiterhin im Minus bleibt. Die Debatte, man könne einfach mit weniger Wohnfläche pro Kopf auskommen, greift aus seiner Sicht zu kurz, denn real liegt Berlin bereits bei rund 38 Quadratmetern pro Einwohner:in, und statistisch geht die durchschnittliche Wohnungsgröße zurück, unter anderem durch Mikroapartments. Loebner verweist auf den StEP Wohnen 2022 und den darin ausgewiesenen Entlastungs- und demografischen Bedarf; auch wenn die Zahlen derzeit erneut überprüft werden, zeichnet sich ab, dass der Bedarf nicht wesentlich geringer sein wird. Vor diesem Hintergrund beschreibt er die strategische Antwort Berlins: Die Stadt setzt seit vielen Jahren auf mittelgroße, gemischt genutzte Stadtquartiere – nicht auf Großsiedlungen wie Märkisches Viertel, Gropiusstadt oder Marzahn, sondern auf Quartiere zwischen etwa 1.000 und knapp 9.000 Wohneinheiten, die sozial und einkommensbezogen gemischt sein sollen, Mehrwerte für die Umgebung schaffen und die notwendige Infrastruktur mitbringen. Insgesamt decken die neuen Stadtquartiere etwa ein Viertel des ermittelten Bedarfs. Er verbindet dies mit dem Thema Klima und Mobilität: Gerade bei Projekten in der äußeren Stadt spielt nachhaltige Mobilität eine entscheidende Rolle, weil dort der CO₂-Ausstoß im Verkehr deutlich höher liegt als in der inneren Stadt; eine Untersuchung zeigt, dass die innere Stadt beim Thema Mobilität nur etwa die Hälfte des CO₂-Ausstoßes der äußeren Stadt aufweist. Deshalb ist die ÖPNV-Anbindung ein zentrales Steuerungskriterium; in der räumlichen Überlagerung mit den ÖPNV-Korridoren wird sichtbar, dass sich viele neue Quartiere am sogenannten „Siedlungsstern“ orientieren – der Güterbahnhof Köpenick liegt direkt an der Schiene, auch die nördlichen Projekte sind gut eingebunden, während der Westen Berlins bei der Schienenerschließung weiterhin Defizite hat. Anschließend geht Loebner auf das Thema Bezahlbarkeit ein und nennt zwei zentrale Instrumente: Erstens das Berliner Baulandmodell, nach dem bei Bebauungsplänen für Wohnungsbau ab 50 Wohneinheiten 30 % mietpreisgebundener Wohnungsbau angeboten werden müssen. Zweitens gemeinwohlorientierte Quoten auf landeseigenen Flächen und in von der Senatsverwaltung gesteuerten Projekten, die häufig höher ausfallen; am Beispiel Buckower Felder erläutert er,

dass 20 % der Flächen über Konzeptverfahren an Genossenschaften vergeben werden und durch landeseigenen Besitz sowie Kooperationsvereinbarungen ein Anteil von 50 % mietpreisgebundenem Wohnungsbau erreicht wird, verteilt auf die drei Einkommensgruppen der Wohnungsbauförderung. Loebner weitert den Blick auf nachhaltiges Wachstum: Dichte und kompakte Siedlungsstrukturen sind aus seiner Sicht unverzichtbar, wenn man den CO₂-Ausstoß senken will. Technisch ist es heute möglich, den Energieverbrauch im Betrieb sehr weit zu reduzieren; schwieriger ist die sogenannte graue Energie, also Emissionen, die bereits in Baustoffen und Bauprozessen stecken, weshalb Holzbau, modulare Bauweisen, wenig Beton und grüne Strukturen eine große Rolle spielen. Als Beispiel nennt er erneut die Buckower Felder, wo über eine vorhandene Abwasserdruckleitung, Wärmetauscher, Wärmepumpe und Solarpaneele eine klimaneutrale Energieversorgung möglich wird. Auch Klimaadaptation ist ein zentrales Thema: Loebner verweist auf Simulationen zu Kaltluftströmen, Schwammstadt-Ansätzen und Regenwassermanagement; das Schumacher Quartier und andere neue Quartiere werden längst nicht mehr nur als Wohnorte, sondern als klimaangepasste Stadtbausteine gedacht.

Elisabeth-Aue

Bei der Elisabeth-Aue gründen landeseigene Gesellschaften – darunter die Gesobau – gemeinsam eine Entwicklungsgesellschaft, die Elisabeth-Aue GmbH, um das Gebiet zu entwickeln. Das Projekt wird zwischenzeitlich politisch ausgebremst, kann nun aber weitergeführt werden; Loebner zeigt sich zuversichtlich, dass noch im laufenden Jahr der Baubeginn für das erste Gebäude erfolgt. Für die Elisabeth-Aue ist festgelegt, dass 30 % der Flächen über Konzeptverfahren an Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Dritte vergeben werden, wobei über die genaue Ausgestaltung dieser Verfahren derzeit intensiv diskutiert wird – ausdrücklich auch im Anschluss an die Debatten am Runden Tisch. In der aktuellen Koalition gibt es zudem eine Ausnahme, nach der bestimmte Flächen an Genossenschaften verkauft werden können, um deren Finanzierung zu ermöglichen. Die landeseigenen Gesellschaften übernehmen die entwickelten Flächen und bebauen sie auf Grundlage von Kooperationsvereinbarungen, die einen besonders hohen Anteil mietpreisgebundenen Wohnungsbaus sichern, sodass die soziale Mischung sowohl über Förderquoten als auch über die Beteiligung von Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Trägern gewährleistet werden soll. Loebner beschreibt außerdem das zugrunde liegende Verfahren: Auf einen Wettbewerb folgt ein Werkstattverfahren mit mehreren Teams, in dem die Entwürfe insbesondere hinsichtlich ihrer ÖPNV-Erreichbarkeit und räumlichen Struktur weiterentwickelt werden. Wichtig ist dabei etwa, wie dicht die Siedlungsschwerpunkte an die Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs heranrücken und ob sie innerhalb der angestrebten 300-Meter-Radien liegen. Zugleich spielen Holzbau und modulare Bauweise eine große Rolle, um Baukosten zu senken und leistbaren Wohnungsbau überhaupt umsetzbar zu machen. Er ergänzt, dass Umwelt und Biodiversität von Anfang an mitgedacht werden: Berlin verfügt über eine überraschend hohe Biodiversität, teils höher als im brandenburgischen Umland, weshalb Ausgleichsflächen, Regenwasserbewirtschaftung und Klimaanpassung von Beginn an zu den Planungsgrundlagen gehören.

Neue Mitte Tempelhof

Dort sollen rund 500 Wohnungen entstehen, indem andere öffentliche Nutzungen innerhalb Berlins verlagert werden und dadurch Flächen frei werden. Geplant ist unter anderem ein neuer „Kulturbaustein“ des Bezirks, in den öffentliche Nutzungen wie Bibliothek und weitere Einrichtungen umziehen sollen; zugleich soll ein neues Schwimmbad integriert werden. Auf den dadurch freiwerdenden Flächen können dann landeseigene Gesellschaften und auch Genossenschaften Wohnungsbau realisieren. Loebner beschreibt dies als eine Art „Rochade“ öffentlicher Nutzungen, durch die mitten in der Stadt zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Das Projekt ist jedoch eng an die Investitionsplanung des Landes und die finanziellen Möglichkeiten gebunden.

Güterbahnhof Köpenick

Zum Schluss stellt Loebner den Güterbahnhof Köpenick vor, wo rund 1.800 Wohneinheiten geplant sind. Die künftigen Bauträger sollen überwiegend landeseigene Gesellschaften sein, allerdings muss zunächst noch ein Grundstück vom Bundeseisenbahnvermögen erworben werden – „der Hirsch ist noch nicht ganz erlegt“, wie Loebner formuliert; auch hier ist ein Anteil für Genossenschaften vorgesehen. Besonders hebt er hervor, dass der Güterbahnhof Köpenick nicht auf einer bereits landeseigenen Fläche entwickelt wird, sondern im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: Das Land kauft dort Flächen an oder arbeitet mit privaten Eigentümer:innen zusammen. Für das Gebiet ist ein Ziel von 40 % gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau festgelegt, das jüngst auch juristisch überprüft und als zulässig bestätigt wurde, sodass Berlin die entsprechenden Auseinandersetzungen erfolgreich besteht. Dadurch kann das Land seine gemeinwohlorientierten Entwicklungsziele auch gegenüber privaten Eigentümer:innen über Abwendungsvereinbarungen und andere Instrumente durchsetzen. Loebner schließt mit dem Hinweis, dass am Güterbahnhof Köpenick erste Teilmaßnahmen bereits anlaufen und mehrere Bebauungspläne aufgestellt oder vorbereitet werden; der Rahmenplan zeigt dabei nicht nur Bebauung, sondern auch viel Grün und Ausgleichsflächen.

[Die Präsentation zu den Neuen Stadtquartieren in Berlin können Sie hier ansehen](#)

[02:14:06] **Frank Wolters, Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH**, bedankt sich für die Einladung und nutzt seinen Beitrag, um das Schumacher Quartier in den Gesamtzusammenhang des ehemaligen Flughafens Tegel einzuordnen. Er weist zunächst darauf hin, dass die Gesellschaft seit wenigen Wochen nicht mehr „Tegel Projekt GmbH“, sondern „Berlin TXL Management GmbH“ heißt. Mit der Umbenennung solle einerseits die stärkere internationale Ausrichtung des Innovationsstandorts Urban Tech Republic unterstrichen, andererseits die gewachsene Betreiberverantwortung für den Gesamtstandort sichtbar gemacht werden. Zugleich erläutert Wolters, dass Berlin TXL teils im Eigengeschäft, teils geschäftsbesorgend für das Land Berlin handelt – ein Unterschied, der für die Entwicklung und Bewertung des Projekts wesentlich ist.

Er beginnt mit der Flächenstruktur des Standorts: Im westlichen Bereich liegt die Urban Tech Republic mit Entwicklungsflächen für Industrie, Forschung, Hochschulen und Gewerbe, wo Berlin TXL mittlerweile nahezu alle Grundstücke gehören. Ausnahmen sind das Terminal A, in das künftig die Berliner Hochschule für Technik einziehen soll, die ehemalige Flughafenfeuerwehr mit heutiger Funktion für Charlottenburg-Nord sowie westliche Hangarflächen, die perspektivisch von der Feuerwehr- und Rettungsakademie genutzt werden sollen. Im Landschaftsraum sind wesentliche Flächen eigentumsrechtlich und in der Bewirtschaftung Grün Berlin zugeordnet; Berlin TXL entwickelt und betreibt dort vor allem den Landschaftspark im nordöstlichen Bereich in Angrenzung an TXL Nord. Im Mittelpunkt des Beitrags steht jedoch das Schumacher Quartier, das rund 46 Hektar umfasst und für etwa 10.000 Bewohner:innen und 5.000 Wohnungen vorgesehen ist; Wolters verweist darauf, dass sich in Größe und Grunddaten Parallelen zur Wiener Seestadt aspern erkennen lassen. Zugleich betont er, dass Schumacher Quartier und Urban Tech Republic in zentralen technischen Fragen zusammen gedacht werden müssen – insbesondere bei verkehrlicher Erschließung sowie Energie-, Wärme- und Kälteversorgung –, und dass gerade diese Verknüpfung das Gesamtprojekt empfindlich macht. Für die Energieversorgung gibt es einen Konzessionspartner, der auf Grundlage eines wirtschaftlich kalkulierten Modells Leistungen für Urban Tech Republic und Schumacher Quartier absichert; wenn aus diesem System einzelne größere Flächen oder Bausteine herausgelöst werden, die für das Gesamtmodell wirtschaftlich relevant sind, gerät die Logik des Projekts „wie bei einem Jenga-Turm“ ins Wanken, den man zu oft an einer Stelle verändert. Wolters nutzt dieses Bild, um grundsätzlich zu erklären, warum große öffentliche Projekte häufig langsamer vorankommen, da

Eingriffe, Umsteuerungen und politische Einflussnahmen immer wieder die Voraussetzungen der Planung verändern. Er erinnert daran, dass zwischen 2008 und 2021 ein intensives Partizipationsverfahren zur Entwicklung sowohl des Schumacher Quartiers als auch der Urban Tech Republic stattfindet und auf dieser Grundlage unter Einbindung der Stadtgesellschaft, der Träger öffentlicher Belange und weiterer Akteure der Masterplan entwickelt wird. Für das Schumacher Quartier beschreibt Wolters die Kernaufgaben von Berlin TXL wie folgt: Das Unternehmen unterstützt die Bebauungsplanverfahren, plant und entwickelt die technische und verkehrliche Infrastruktur und übernimmt später auch deren bauliche Herrichtung. Für die Konzeptverfahren ist die BIM als Partnerin eingebunden, sodass Berlin TXL diese Prozesse nicht allein managen muss; gemeinsam mit der Senatsverwaltung wird zudem ein Rahmenkatalog für das Gesamtareal erarbeitet, der die baulichen Qualitätsanforderungen festlegt. Städtebaulich ist das Schumacher Quartier als autoarmes Quartier geplant: Vorgesehen sind Mobility Hubs an den Randbereichen, damit innerhalb des Quartiers möglichst wenig motorisierter Individualverkehr stattfindet. Wolters macht jedoch deutlich, dass die technische und organisatorische Umsetzung noch intensiv diskutiert wird, auch mit Blick auf den später öffentlichen Straßenraum, der langfristig an den Bezirk übergeben werden soll; die Systeme müssen so angelegt sein, dass sie vom Bezirk später wirtschaftlich und personell überhaupt bewirtschaftet werden können. Ein weiterer Schwerpunkt seines Vortrags ist das Energiekonzept: Geplant ist ein Low-Energy-Netz, also eine möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung für den Standort. Dazu gehören Photovoltaik auf großen Teilen der Neubauflächen – in der Urban Tech Republic technisch auf rund 60 % der zu bebauenden Dachflächen –, die Nutzung von Abwasserwärme sowie weitere regenerative Quellen; hinzu kommt eine laufende Ausschreibung für eine Probebohrung zur tiefen Geothermie, auf die sich auch der Konzessionspartner bewirbt und die bei positiver Fündigkeit eine weitere tragende Energiequelle für das Areal werden kann. Wolters verweist auf erfolgreiche Nachbarprojekte in Brandenburg. Zur verkehrlichen Anbindung erklärt Wolters, dass die BVG im Juli die Ausschreibung für die Planung der ÖPNV-Erschließung auf den Weg bringen soll; vorgesehen ist eine Anbindung des Standorts und damit auch des Schumacher Quartiers aus Richtung Jungfernheide in den Jahren 2034/2035. Damit benennt er zugleich einen der kritischen Punkte des Projekts: Die Verkehrsanbindung wird voraussichtlich erst nach Beginn wesentlicher Quartiersentwicklungen vollständig zur Verfügung stehen. Abschließend skizziert Wolters die vorgesehene Akteursverteilung im Schumacher Quartier: Etwa 50 % der Flächen sind für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen – die Degewo soll bereits im September den ersten Spatenstich gemeinsam mit Berlin TXL und der Senatsverwaltung begehen –, weitere 40 % für Genossenschaften und Baugruppen, und die restlichen 10 % der verfügbaren Flächen sollen Sonderwohnformen aufnehmen, etwa studentisches Wohnen. Damit schließt Wolters seinen Überblick und übergibt in die Fragerunde.

[Die Präsentation des Schumacher Quartiers können Sie hier ansehen](#)

[02:24:28] **Birgit Möhring, Geschäftsführerin BIM, über Zoom Chat, vorgelesen im Saal von Dr. Johanna Sonnenburg**, ergänzt, dass die BIM die Konzeptverfahren für Tegel vorbereitet habe und nun auf den Startschuss warte; vorgesehen seien zwei Baufelder mit jeweils zwei bis drei Bauphasen vergeben werden sollen.

5. Diskussion

[02:25:16] **Frank Wolters, Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH**, antwortet auf die Frage nach der Zusammenarbeit zwischen Berlin TXL, Bezirk und Land und beschreibt das Gefüge als eng, aber mit klärungsbedürftigen Spannungen. Wolters erklärt, dass die Berlin TXL Management GmbH geschäftsbesorgend für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung tätig ist und deshalb in sehr engem

Austausch mit der Verwaltung steht. Man arbeitet sich „Stück für Stück“ in die Themen ein, wobei es naturgemäß unterschiedliche Auffassungen gibt. Besonders deutlich wird dies beim autoarmen bzw. nahezu autofreien Quartier: Hier muss in einem iterativen Prozess ausgelotet werden, was technisch und organisatorisch langfristig leistbar ist und wie sich dies mit den Interessen und Möglichkeiten des Bezirks vereinbaren lässt. Diese Punkte müssten ausgehandelt werden, so Wolters, zugleich äußert er Zuversicht, dass man gemeinsam Lösungen finden und „das auf den Weg bringen“ könne. Er verweist abschließend darauf, dass der Bezirk (Reinickendorf) mit am Tisch sitzt und damit unmittelbar in die Diskussion einbezogen ist.

[\[02:26:01\]](#) **Korinna Stephan, Bezirksstadträtin Reinickendorf**, beschreibt aus Bezirksperspektive die Spannungen und blinden Flecken in der Steuerung des Schumacher-Quartiers und von Berlin TXL. Sie beginnt mit einem praktischen Punkt: Im Bezirk ist es „ganz eigennützig“ schwierig, dass die Ressorts für Stadtentwicklung und Verkehr nicht in einer Hand liegen, was vieles komplexer macht, als es sein müsste – eine Konstellation, die sich leider auf Landesebene spiegelt. Zugleich lobt Stephan die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausdrücklich: Man merke ihr an, dass Wohnraumschaffung das oberste Ziel ist und dieses Ziel konsequent und intensiv verfolgt wird. Was jedoch „drumherum“ liegt – Verkehr, Infrastruktur, Nahversorgung – kommt nicht rechtzeitig voran, obwohl vieles planerisch mitgedacht ist. Mit Blick auf das Schumacher-Quartier verweist sie auf die geplante Straßenbahnanbindung; wenn alles gut läuft und niemand im Planfeststellungsverfahren „irgendwas veranstaltet“, ist eine Straßenbahn für 2034/2035 vorgesehen, doch in Berlin müsse man erfahrungsgemäß mit Verzögerungen rechnen, sodass ein autoarmes Quartier zunächst ohne vollwertige ÖPNV-Anbindung entsteht, was Stephan kritisch sieht. Sie zieht zudem den Vergleich zur Seestadt aspern: Dort sind Nahversorgung und Gewerbe von Beginn an intensiv mitgedacht und strukturell unterstützt worden, etwa durch Hilfe bei Mieten für Gewerbetreibende. In Tegel ist zwar planerisch an die Nahversorgung gedacht worden, doch fehlen Strukturen und finanzielle Mittel, um diese Ansiedlung aktiv zu fördern; hier hat sie „große Befürchtungen“ für die Entwicklung. Stephan geht anschließend auf Governance-Strukturen ein: In Berlin ist es üblich, dass Aufsichtsräte im Wesentlichen mit Personen besetzt werden, die zugleich die Eigentümerseite vertreten. Im Aufsichtsrat von Tegel sitzen vor allem Staatssekretär:innen, der Senator und sie selbst; externe Mitglieder oder ein Beirat gibt es nicht, und ein Aufsichtsrat ist dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet, nicht zwingend dem Wohl des Landes Berlin, woraus Spannungen zwischen Unternehmenslogik und gesamtstädtischen Interessen entstehen. Besonders deutlich wird dies beim Thema Unterbringung Geflüchteter: Stephan erläutert, dass sich Bündnis90/Die Grünen politisch für eine dezentrale Unterbringung und den Abbau von Großunterkünften einsetzen, während sie als Stadträtin für Stadtentwicklung zugleich sieht, dass mit Berlin TXL eines der größten Gewerbegebiete der Stadt entwickelt werden soll; wenn der Standort aber immer wieder primär als „größte geflüchteten Unterkunft Europas“ bezeichnet wird, ist das „natürlich nicht förderlich für eine positive Entwicklung eines solchen Gebietes“.

[\[02:29:34\]](#) **Frank Wolters, Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH**, stellt zunächst klar, dass er zur Frage, wann genau Konzeptverfahren starten können, noch keine eindeutige Aussage machen kann. Es fehlten schlichtweg einige Voraussetzungen: Es gibt noch Grundstücke, die umverlegt werden müssten – nicht im klassischen Umliegungsverfahren, aber doch mit Klärungsbedarf –, sowie Erschließungsthemen, die vor Beginn zukünftiger Vermarktungsverfahren gelöst werden müssten. Erst wenn diese Fragen geklärt sind, kann man sicher in die Vermarktung einsteigen. Zugleich nennt Wolters ein praktisches Beispiel für die Zusammenarbeit mit Bezirk und Senatsverwaltung. Berlin TXL habe vereinbart, eine Art Bauberatung zu übernehmen, damit der Bezirk auf Grundlage gut vorbereiteter, qualifizierter Bauanträge schneller zu Genehmigungsentscheidungen kommen kann. Diese Aufgabe sei zwischen Senatsverwaltung, Bezirk und Berlin TXL abgestimmt worden und muss nun in die Praxis eingespielt werden; gerade weil man diese

Lösung gemeinsam entschieden habe, sei man zuversichtlich, dass Genehmigungsverfahren dadurch zügiger vorankommen.

[\[02:30:49\]](#) **Mathias Schulz (MdB) SPD, Sprecher für Stadtentwicklung, Bundesangelegenheiten und Brandenburg**, bezieht sich abschließend noch einmal auf die verkehrliche Anbindung des Schumacher Quartiers und ordnet den politischen Stand zum Nahverkehrsplan ein. Er sagt, zu den Konzeptverfahren kann er nichts beitragen, weil dazu einstimmig eine Aussage nötig wäre, nimmt aber zur ÖPNV-Frage klar Stellung. In aspern ist positiv gewesen, dass der öffentliche Verkehr fertig war, bevor die Wohnungsbauten entstanden; in Tegel droht das Gegenteil: Die ÖPNV-Anbindung könnte erst nach Fertigstellung des Quartiers kommen. Schulz verweist auf den Entwurf des neuen Nahverkehrsplans, den die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vorgestellt hat und der derzeit von einer Straßenbahnanbindung bis 2035 ausgeht, während die Vorgängerin im Amt noch von 2030 gesprochen habe. Wichtig ist ihm, dass dieser Entwurf innerhalb des Senats und der Koalition noch keineswegs konsentiert ist. Die Priorisierung im Plan, die das Schumacher Quartier nachrangig behandelt, findet bislang „auf keine Mehrheit innerhalb der Koalition“. Schulz betont, man will, dass das Wohnungsbauquartier mit einer öffentlichen Nahverkehrsanbindung entsteht und wird eine Depriorisierung des Schumacher Quartiers im Nahverkehrsplan so nicht mittragen.

[\[02:32:06\]](#) **Robert Ostmann, Geschäftsführender Vorstand der urban coop berlin eG**, schildert im Plenum die Sicht der jungen und bauwilligen Genossenschaften auf die neuen Stadtquartiere und die Konzeptverfahren. Er berichtet, dass seine Genossenschaft sich „sämtliche Konzeptverfahren angeschaut“ und an vielen teilgenommen hat und einige Verfahren für die eigene Entwicklung gewinnen konnte, etwa auf den Buckower Feldern, wo das Projekt gerade fertiggestellt wurde; grundsätzlich freut man sich sehr darüber, dass in den neuen Stadtquartieren Flächen für Genossenschaften vorgesehen sind, und er spricht dabei auch für das Bündnis der jungen Genossenschaften und die bauwilligen Genossenschaften Berlins. Zugleich kritisiert Ostmann, dass die Beteiligung bislang nicht dem entspricht, was in Wien als „public private partnership“ beschrieben wird: Man hört seit Jahren Ankündigungen und Zusagen, trifft sich gelegentlich mit der Verwaltung, sieht aber keine frühzeitige, strukturierte Einbindung der Genossenschaften in die Planungsprozesse, sodass aus seiner Sicht die Entwicklung nur dann wirklich beschleunigt werden kann, wenn Genossenschaften früh „mit an den Tisch geholt“ werden und Planungsschritte gemeinsam gestaltet werden. Besonders deutlich wird seine Kritik an den Berliner Konzeptverfahren, wie sie derzeit von der BIM durchgeführt werden: Diese Verfahren sind aus seiner Sicht extrem aufwendig und können für Genossenschaften oder Initiativen schnell in den sechsstelligen Bereich gehen, was die Kosten der Teilnahme angeht, während über den gesamten Prozess hinweg große Unsicherheit besteht, weil selbst kurz vor Unterzeichnung eines Erbbaurechtsvertrages der „Gremienvorbehalt“ bleibt und Projekte jederzeit noch platzen können. Menschen bringen ihr Ersparnis ein, um auf eigene Initiative bezahlbaren Wohnraum für die Stadt zu schaffen, werden aber mit Aufgaben der Daseinsvorsorge belastet, die eigentlich die Stadt leisten muss, wodurch Projekte in erhebliche Risiken geraten. Im Ergebnis plädiert Ostmann – im Namen des Bündnisses junger Genossenschaften – dafür, die bestehenden Konzeptverfahren in ihrer bisherigen Form abzuschaffen und sich stattdessen für Direktvergaben an Genossenschaften auszusprechen: Es gebe genügend Grundstücke, die Genossenschaften bebauen könnten, doch Aufwand und Risiko der aktuellen Verfahren seien für viele nicht mehr tragbar, sodass er warnt, dass sich immer weniger Genossenschaften an solchen Verfahren beteiligen werden. Als positives Gegenbeispiel nennt er die Buckower Felder, wo die BIM nur begrenzt beteiligt ist und das Konzeptverfahren „sehr schlank“ verläuft – ein Beispiel dafür, dass es auch anders gehen kann, wenn man Konzeptverfahren wirklich prozessarm und machbar gestaltet. Abschließend erinnert Ostmann daran, dass das Bündnis der jungen Genossenschaften bereits vor vier Jahren mit „Coop City Tegel“ eine Studie vorgelegt hat, in der beschrieben wird, wie Genossenschaften als

Partner in Tegel wahrgenommen und frühzeitig in die Planung einbezogen werden wollen, um die Entwicklung zu beschleunigen.

[\[02:35:19\]](#) **Frank Wolters, Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH**, beantwortet die Frage nach dem Genossenschaftsanteil im Schumacher Quartier und stellt zugleich das Gesamtmodell klar.

Er beginnt mit einer Einladung zum persönlichen Dialog und sagt, die von Robert Ostmann erwähnte Studie ist ihm bislang nicht bekannt; auch deshalb hat er den zeitlichen Ablauf und seine erst seit wenigen Wochen bestehende Alleingeschäftsführung zuvor bewusst erläutert. Zum Anteil der Akteursgruppen im Schumacher Quartier nennt Wolters eine klare Zielstruktur: Rund 40 % der Flächen sollen an Genossenschaften und sogenannte Baugruppen gehen, 50 % an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und weitere 10 % sind für Sonderwohnformen – insbesondere studentisches Wohnen – vorgesehen; gleichzeitig gilt für das Quartier die Maßgabe, dass insgesamt etwa 50 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Wolters ergänzt, dass man im westlichen Teil der Urban Tech Republic, bei den Wirtschaftsflächen, bereits erste Erfahrungen mit Direktvermarktung gesammelt hat: Ein erstes Grundstück wird im Herbst des Vorjahres von der öffentlichen Bekanntmachung in eine Direktvergabe überführt, was die Prozesse deutlich vereinfacht. Faktisch sind Direktvergaben aus seiner Sicht „immer einfacher, schneller, pragmatischer“, auch wenn offen bleibt, ob sie stets zum „besten Ergebnis“ führen; er schlägt vor, diese Fragen im Dialog mit den Genossenschaften und der Politik weiter zu vertiefen.

[\[02:37:04\]](#) **Julian Schwarze (MdB), Bündnis 90/Die Grünen, Sprecher für Stadtentwicklung, Tourismus und Clubkultur**, knüpft an die Diskussion um Schumacher-Quartier, Genossenschaften und Stadtquartiere an und setzt zwei Schwerpunkte: Planungsrecht und Governance. Zunächst fragt er nach dem Stand der Autobahn-Frage rund um das Schumacher Quartier und bemerkt ironisch, dass „etwas überraschenderweise eine Autobahn gefunden“ worden sei, deren Trasse im Umfeld des Quartiers liegt und seit Jahren als Grund für Verzögerungen bei der Festsetzung des Bebauungsplans genannt wird; gefühlt seit vier Jahren werde gesagt, die Lösung stehe „kurz bevor“, und Schwarze möchte wissen, ob es inzwischen tatsächlich eine Lösung gibt, weil dies für das Vorankommen der Gesamtplanung entscheidend wäre. Anschließend wendet er sich der Verteilung der Flächen und der Rolle der Genossenschaften zu und erinnert daran, dass in der Begründung zum festgesetzten Bebauungsplan für das Schumacher Quartier ausdrücklich vorgesehen ist, dass Genossenschaften dort Flächen erhalten. Im Ausschuss teilt der Senat später jedoch mit, dass genau diese Flächen nicht mehr an Genossenschaften vergeben werden; für Schwarze zeigt das, dass hier „vom Kopf auf die Füße gestellt“ werden muss, wenn es um die Unterstützung gemeinwohlorientierter Akteure geht. Die bisherigen Konzeptverfahren und die Praxis im Quartier haben aus seiner Sicht den Beweis erbracht, dass das jetzige System nicht funktioniert; eine grundlegende Neuaufstellung ist für ihn eine der zentralen Aufgaben der nächsten Legislatur. Im zweiten Teil richtet Schwarze den Blick auf die Gesamtsteuerung der neuen Stadtquartiere und betont, dass es nicht länger hinnehmbar ist, dass zentrale Fragen zwischen Ressorts und Ebenen hin- und hergeschoben werden: Verkehr, Schule, soziale Infrastruktur sowie Wärme- und Energieversorgung betreffen jeweils mehrere Fachverwaltungen sowie Senats- und Bezirksverwaltungen. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass nur ein ineinandergreifendes Vorgehen zum Erfolg führt; die Finger dürfen nicht länger auf andere zeigen, sondern müssen gemeinsam handeln. Schwarze sagt, einige Stadtquartiere hätten „ein paar Jahre schneller sein können“; Fehleranalyse ist wichtig, doch die eigentliche Aufgabe der kommenden Legislatur besteht darin, aus diesen Fehlern konkrete Verbesserungen abzuleiten. Er fordert, dass das Zusammenspiel der Häuser und Ebenen nicht länger von Gegeneinander geprägt sein darf, sondern zu einem echten Miteinander werden muss, weil ein Quartier nur ganzheitlich funktioniert – nicht zur Hälfte; dies gilt ausdrücklich auch für Wärme- und

Energieversorgung, die aus ökologischer Sicht besonders wichtig sind und bislang ebenfalls unzureichend koordiniert werden. Zum Schluss kündigt Schwarze an, dass die Themen in kommenden Runden Tischen weiter aufgegriffen und die Quartiere kontinuierlich politisch begleitet werden sollen.

[02:40:23] Steffen Zillich (MdA) Die Linke, Sprecher für Haushalt, Finanzen, Vermögen und Beteiligungen, betont zunächst, dass ein „Kulturwandel“ in der Steuerung neuer Stadtquartiere notwendig ist und weist darauf hin, dass Planungs- und Erschließungsprozesse derzeit stark den Interessen einzelner Häuser und Ressorts unterworfen sind und dadurch durcheinandergebracht werden – aus seiner Sicht keine gute Idee, weshalb man auch über institutionelle Umgruppierungen nachdenken müsse, etwa über eine gemeinsame Planungsgesellschaft, die Planung und Erschließung ressortübergreifend bündelt. Zum Thema Konzeptverfahren und Direktvergaben knüpft Zillich an Robert Ostmann an: Er macht deutlich, dass er selbst durchaus skeptisch gegenüber klassischen Konzeptverfahren ist und Direktvergaben vieles vereinfachen, dass es aber auch in diesem Fall ein transparentes Auswahlverfahren braucht, an dem es zu arbeiten gilt. Aus seiner Sicht muss man „aus den rechtlichen Fängen des Bieterverfahrens“ herausfinden – also weg von rein preisgetriebenen Vergabelogiken hin zu Verfahren, die Gestaltungsspielräume und Gemeinwohlziele besser abbilden, ohne Transparenz zu verlieren. Schließlich stellt Zillich eine konkrete Frage zum Schumacher Quartier: Er möchte wissen, wie sich die Erschließungsaufwendungen auf die Grundstückskosten auswirken, insbesondere für den gemeinwohlorientierten Bereich. Hintergrund ist, dass bei öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften die öffentlich finanzierten Erschließungsaufwendungen aus Haushaltsmitteln über Tegel Projekt bzw. Berlin TXL oder Dritte umgesetzt und dann in die Grundstückspreise eingepreist werden, während dies bei gemeinwohlorientierten Akteuren und Genossenschaften nicht in gleicher Weise geschieht; Zillich fragt daher, inwieweit die öffentlich getragenen Erschließungskosten auf die Grundstückspreise für Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauträger im Schumacher Quartier durchschlagen.

[02:42:38] Narges Lankarani, Mitglied im ziv. Beirat Liegenschaftspolitik, bringt zum Schluss zwei Punkte ein, die Governance und militärische Nutzungen am Standort betreffen. Zum einen knüpft sie an Corinna Stephans Hinweis zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats von Berlin TXL an: Da der Aufsichtsrat im Wesentlichen aus Politik und Verwaltung besteht, regt Lankarani an, dort eine feste Stelle für einen Beirat oder eine andere Form zivilgesellschaftlicher Vertretung vorzusehen, damit Studien und Vorschläge – wie die von Ostmann erwähnte Genossenschaftsstudie aus dem Jahr 2022 – nicht „einfach untergehen“ und den Akteuren vor Ort gar nicht bekannt sind; eine solche institutionalisierte Beteiligung könnte aus ihrer Sicht die Zusammenarbeit zwischen Gesellschaft, Politik und Zivilgesellschaft deutlich verbessern. Zum anderen spricht sie die militärische Nutzung von Flächen im Umfeld von Tegel an und verweist darauf, dass in der Presse berichtet wird, ein Teil des Geländes werde wieder für militärische Zwecke vorgesehen. Sie erwähnt aus eigener Erfahrung, dass auf Eiswerder – wo sie wohnt und arbeitet – etwa keine Drohne zur Dachwartung aufsteigen darf, was typische Einschränkungen in der Nähe militärischer Infrastruktur illustriert; ihre Frage an Berlin TXL und die Senatsverwaltung lautet, welcher Teil des Areals aus den bisherigen Konzepten herausfällt bzw. keine zivile Entwicklung mehr erfahren soll und weiterhin militärisch genutzt wird.

[02:44:06] Frank Wolters, Geschäftsführer Berlin TXL Management GmbH / Tegel Projekt GmbH, beantwortet die beiden offenen Fragen – zu Erschließungskosten und militärischen Flächen. Zunächst sagt er zu den Erschließungskosten, dass diese tatsächlich in die Grundstückskosten einfließen, den Anteil aber derzeit nicht beziffern kann, weil ihm dazu aktuell keine konkreten Zahlen vorliegen. Zur Frage der Bundeswehrflächen bzw. Flächen des Bundesverteidigungsministeriums erläutert Wolters, dass es faktisch keine neue Veränderung gibt:

Das Bundesverteidigungsministerium teilte im Herbst des Vorjahres lediglich mit, dass es keine Flächen geben wird. Die Flächen, die nicht mehr im Eigentum der Bundeswehr stehen, sind bereits in den Besitz anderer übergegangen – im nördlichen Bereich etwa an Berlin TXL; dort verläuft eine Art „Linie“ durch das Areal, westlich bleibt es Eigentum des Bundesverteidigungsministeriums, östlich handelt es sich um Flächen der Berlin TXL Management GmbH. Die militärisch genutzten Flächen bleiben damit vorerst im Eigentum und in der Nutzung des Bundes, zugleich gibt es Ideen, Teilflächen künftig gemeinsam mit dem Land Berlin zu nutzen, wozu fortlaufende Gespräche stattfinden. Zum Thema Drohnen und militärische Nutzung präzisiert Wolters, dass die Einschränkungen am Standort weniger von militärischen Anlagen als von der noch vorhandenen Flugüberwachung abhängen, die Aufgaben für das gesamte Land Berlin wahrnimmt. In der Urban Tech Republic sind derzeit rund 40 innovative Unternehmen angesiedelt – unter anderem aus den Bereichen Energie und Mobilität –, die Test- und Experimentierflächen auch mit Drohnentechnologien nutzen; Berlin TXL selbst überfliegt das Areal regelmäßig und hat ein Management-Tool entwickelt, mit dem Mieter*innen Flugzeiten für Drohnen buchen können, was sich nach seiner Einschätzung gut mit der bestehenden Infrastruktur kombinieren lässt.

[\[02:46:15\]](#) **Lars Loebner, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referatsleiter Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt**, reagiert auf die Beiträge zu Genossenschaften und Konzeptverfahren und ordnet seine Sicht auf die neuen Stadtquartiere und die Verfahren ein. Zunächst sagt er, es freue ihn, dass hier nicht nur Interesse, sondern ein deutliches Engagement für die neuen Stadtquartiere zu spüren ist; diese Quartiere könnten „durchaus einen Beitrag leisten“, und es gibt schon länger – noch vor der aktuellen Legislatur – die politische Festlegung, in den neuen Stadtquartieren rund 20 % Genossenschaftsanteil zu ermöglichen, eine Festlegung, die nun mit Leben gefüllt werden muss, wobei dies in manchen Projekten einfacher ist und in anderen die Eigentümerstruktur eine Umsetzung erschwert. Loebner verweist auf eigene Erfahrungen mit Konzeptverfahren und ihren juristischen Fallstricken: Gleich zu Beginn seiner Amtszeit wird er mit einem Konzeptverfahren konfrontiert, das „mit einer Rüge“ vor der Vergabekammer landet, wo er viel über die juristischen Risiken solcher Verfahren lernt. Aus seiner Sicht macht man es sich damit „wirklich allen schwer“, zumal hier das EU-Vergaberecht greift; vor diesem Hintergrund hebt er die positiven Rückmeldungen zu schlankeren Verfahren hervor, etwa das von Genossenschaften ausdrücklich gelobte Konzeptverfahren auf den Buckower Feldern, an deren Beispiel man sich orientieren will, um Verfahren künftig „schlank, einfach, zielgerichtet“ zu gestalten. Zugleich erinnert er daran, dass die Flächenvergabe erst dann wirklich beginnen kann, wenn die planerischen Grundlagen geschaffen sind – „bevor wir das Fell verteilen, muss es ja noch erlegt werden“, sprich: es braucht Baurecht und Bebauungsplan. Am Beispiel Elisabeth-Aue erläutert Loebner, dass bislang nur ein kleinerer Teilbebauungsplan vorliegt, der mit bestehender Infrastruktur auskommt und den man noch in dieser Legislatur zum Beschluss bringen will, während der große Teil, in dem die eigentliche Quartiersentwicklung mit den vorgestellten Strukturen stattfinden soll, noch aussteht. Insgesamt haben „Direktkandidat*innen“ bei allen großen Projekten kein leichtes Umfeld; ein zivilgesellschaftlicher Konsens hilft erheblich. Loebner betont, dass man hier auch von aspern Seestadt lernen kann, wo ein klarer Wille zur Gesamtgestaltung und abgestimmte Prozesse sichtbar sind.

6. Ausblick

[\[02:48:12\]](#) **Dr. Johanna Sonnenburg, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, schließt den 43. Runden Tisch mit einer inhaltlichen Zusammenfassung und einem politischen Appell. Sie bedankt sich zunächst bei den Teilnehmenden und greift den Titel „Neue Stadtquartiere in Berlin – strategische Bausteine der

Liegenschaftspolitik?“ noch einmal auf, indem sie betont, dass man sich sowohl international als auch in Berlin angeschaut hat, was in den neuen Quartieren passiert und wie strategisch diese Bausteine behandelt werden. Wichtig ist ihr dabei, diese Quartiere nicht nur als „Bausteine“, sondern als Vermögen zu begreifen: Es geht um das Vermögen des Landes Berlin, und in der Diskussion wird deutlich, dass rund 50 % der Berliner Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand liegen – „eigentlich toll“, weil das große Gestaltungsspielräume eröffnet. Sonnenburg betont, dass sich die Denkweise im Umgang mit diesem Vermögen ändern muss; Korinna Stephan hat es treffend als Wechsel „von Ausgabe zu Investition“ beschrieben. Die öffentliche Hand dürfe und müsse durchaus mit geschäftlichem Hintergrund handeln – ähnlich wie in Wien –, weil sie wirtschaftliche und langfristige tragfähige Strukturen schaffen müsse, wobei aus Wien der „Urkonsens“ einer klar definierten Gesellschafterstruktur und Vergabeordnung vermittelt wird, der in Berlin oft schwerer fällt. Sie hebt hervor, wie zentral Daten für rationale Entscheidungen sind: Mit Liegenschaftskataster, Landesgrundvermögen und Geoportal liegt ein „Datenschatz“ vor, der nun öffentlich zugänglich ist und Transparenz über öffentliches Vermögen ermöglicht, während Dr. Brall zugleich darauf hingewiesen hat, dass diese Transparenz nicht selbstverständlich bleibt, weil Sicherheits- und Zivilschutzthemen einen „Rollback“ bewirken könnten. Sonnenburg warnt, dass Nachhaltigkeits- und Transparenzfragen zunehmend von Sicherheitsthemen überlagert werden und fordert eine differenzierte Betrachtung, welche Daten geschützt und welche als demokratisch wichtige Transparenz erhalten bleiben müssen. Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Zusammenfassung ist die Gemeinwohlorientierung: In mehreren Beiträgen ist von 30 bis 40 % gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau in den Projekten die Rede gewesen – konzeptionell eine gute Ausgangslage –, doch offen bleiben Fragen wie „Wie viel Gemeinwohlorientierung wird tatsächlich realisiert?“, „Wer sind die ‚gemeinwohlorientierten Dritten‘?“ und „Wie können Zivilgesellschaft, Initiativen und Genossenschaften sich als solche einbringen oder dazu werden?“. Besonders kritisch betrachtet Sonnenburg die Diskrepanz zwischen Anspruch und Wirklichkeit bei Konzeptverfahren; in der Diskussion ist vom „Drama der Konzeptverfahren“ gesprochen worden, verbunden mit Resignation und Wut, weshalb sie anregt, dieses Thema bei einem der nächsten Runden Tische noch einmal strukturiert zu bearbeiten, da es für den Runden Tisch und seine Geschichte zentral ist. Sie unterstreicht, wie wichtig die Zusammenarbeit zwischen Bezirken und Senat ist: Die starke Präsenz von Baustadträt*innen bei den jüngsten Runden Tischen zeigt ein klares Bedürfnis nach Austausch, und Bezirke brauchen aus ihrer Sicht eine eigene strategische Liegenschaftsplanung, um mit der Senatsverwaltung gut kooperieren zu können. Zugleich bleibt das „leidige Thema Zuschnitt der Ressorts“ – getrennte Zuständigkeiten für Stadtentwicklung, Verkehr, soziale Infrastruktur und Energie sowohl auf Bezirks- als auch auf Senatsebene – eine zentrale Hürde. Sonnenburg greift Julian Schwarzes Appell auf, dass es bei den „Filetprojekten“ der Stadtregion kein Gegeneinander mehr geben darf, sondern strategische Stadtquartiere als gemeinsame Aufgabe verstanden werden müssen, weil ein Quartier nur ganzheitlich funktioniert – nicht zur Hälfte; gerade vor der bevorstehenden Wahl sei es wichtig, diesen Anspruch an die politischen Akteure zu richten, deren Zusammensetzung man noch nicht kennt. Zum Schluss begründet sie, warum der Runde Tisch Liegenschaftspolitik als Dialogformat weiterhin gebraucht wird: Der heutige Runde Tisch hat über 100 Teilnehmende, inklusive 45 online im Zoom – ein deutliches Zeichen für den großen Bedarf an Dialog. Es ist wichtig, dass man hier gemeinsam über Gemeinwohl spricht, es möglichst „quantifiziert“, einfordert und sichtbar macht – als Messbarkeit von Daseinsvorsorge und demokratischem Handeln gewählter Akteur*innen –, und sie bedankt sich bei allen für ihre Teilnahme und die wertvollen Beiträge.

[\[02:52:16\]](#) **Martin Schwegmann, Moderation Runder Tisch Liegenschaftspolitik**, schließt den Runden Tisch mit einem kurzen Dank und einem Ausblick. Er bedankt sich bei allen Mitwirkenden und Zuhörenden und hebt hervor, dass die Diskussion „neue Arbeitsaufträge“ gebracht hat. Dazu zählt er insbesondere die Frage, wie

Direktvergaben gestaltet werden können, die einerseits Verfahren vereinfachen, andererseits aber trotzdem transparent sind und auf klarer politischer Grundlage beruhen. Anschließend lädt Schwegmann zur nächsten Veranstaltung ein: eine Paneldiskussion am 24. Juni im „Café Nullpunkt“, Friedrichstraße 23b, um 19 Uhr, moderiert von Johanna Sonnenburg und ihm. Der Titel lautet „Stadtboden Zukunft – Liegenschaftspolitik zur Wahl“. Teilnehmen sollen u.a. Niklas Schenker (Die Linke), Matthias Schulz (SPD), Katrin Schmidberger (Grüne) und Johannes Martin (CDU), dazu weitere politische Akteure. Schwegmann hofft, das ein oder andere Gesicht dort wiederzusehen, um Themen aus dem Runden Tisch weiter zu vertiefen.

Der 44. Runde Tisch Liegenschaftspolitik wird voraussichtlich im Herbst 2026 stattfinden.