

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 19. September 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. September 2016) und **Antwort**

#### Neue Stadtquartiere

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

Frage 1: Für wie viele und welche neuen Stadtquartiere mit über 1.000 Wohnungen im Außenbereich nach § 35 BauGB gibt es noch kein Baurecht?

Antwort zu 1: Die folgenden der im April diesen Jahres benannten 12 Stadtquartiere mit einer angestrebten Zulässigkeit von mehr als 1.000 Wohnungen sind bisher im Wesentlichen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen:

- Elisabeth-Aue in Pankow-Blankenfelde
- Blankenburger Pflasterweg/Heinersdorf in Pankow
- Cluster Buch in Pankow (teilweise)
- Cluster Köpenick in Köpenick (hier Areal des ehemaligen Güterbahnhofes)
- Lichterfelde-Süd in Steglitz
- Schumacher Quartier in Reinickendorf-Tegel

Frage 2: Wie viele und welche befinden sich davon auf landeseigenen Flächen?

Antwort zu 2: Von den in der Antwort zu 1 genannten Projekten befinden sich im Wesentlichen auf landeseigenen Flächen:

- Elisabeth-Aue in Pankow-Blankenfelde
- Blankenburger Pflasterweg/Heinersdorf in Pankow
- Cluster Buch in Pankow (teilweise)
- Schumacher Quartier in Reinickendorf-Tegel

Frage 3: Wie viele und welche Flächen sind Kleingarten- oder Grünanlagen, Wald oder ehemalige Friedhöfe?

Antwort zu 3: Kleingärten, Grünanlagen oder ehemalige Friedhöfe werden für die Kernbereiche der 12 neuen Stadtquartiere nicht in Anspruch genommen. Der Prüfungsprozess hinsichtlich Waldflächen ist noch nicht abgeschlossen. Beim Projekt Cluster Köpenick (Areal ehemaliger Güterbahnhof) sind Vorwaldflächen in untergeordnetem Umfang betroffen.

Über punktuelle Umwidmungen bzw. Umstrukturierungen im Zuge der in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzepte können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden.

Frage 4: Wie wurden und werden die Stadtverträglichkeit, die räumliche Ausgewogenheit, die Machbarkeit und Alternativen zu den neuen Stadtquartieren geprüft und die Ergebnisse öffentlich zugänglich dokumentiert?

Antwort zu 4: Stadtverträglichkeit und Machbarkeit wurden und werden durch die gebietsbezogenen adäquaten städtebaulichen Instrumente geprüft. Hierzu zählen zum Beispiel Vorbereitende Untersuchungen nach den Regelungen des Baugesetzbuchs, Machbarkeitsstudien, integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) und Bauabwägungsverfahren.

Die räumliche Verteilung der 12 Stadtquartiere im Stadtgebiet ergibt sich aus den zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen unter Berücksichtigung landeseigener Flächen.

Die öffentliche Kommunikation der Ergebnisse erfolgt unter anderem über Pressekonferenzen, Beteiligungen der Öffentlichkeit im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen, integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Standortkonferenzen, Bauleitplanverfahren sowie durch den Internet-Auftritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Neben übergreifenden Informationen stehen hier seit April 2016 Steckbriefe der 12 neuen Stadtquartiere zum Download zur Verfügung. Darüber hinaus wird seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Internet bisher über die Projekte

- Elisabeth-Aue
- Johannisthal / Adlershof
- Buckower Felder
- Schumacher Quartier
- Europacity / Lehrter Straße

umfassend informiert.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf informiert in seinem Internet-Auftritt über das Projekt Lichterfelde Süd.

Frage 5: Wie garantiert der Senat, dass etwa Schulen und eine Straßenbahntrasse zeitgleich fertiggestellt werden?

Antwort zu 5: Das Baurecht für die soziale Infrastruktur und die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr soll integriert bzw. zeitlich parallel geschaffen werden, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgleiche Herstellung mit dem Wohnungsbau gesichert werden kann. Aus diesem Grund wurden bereits jetzt die erforderlichen Voruntersuchungen für mögliche Straßenbahnen bspw. für die Elisabeth-Aue und für den Blankenburger Pflasterweg auf den Weg gebracht. Die Ergebnisse bzw. Modifikationen aus diesen Planverfahren bleiben jedoch abzuwarten. Darüber hinaus wird über Anmeldungen zur Haushalts- und Finanzplanung angestrebt, dass auch die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

Frage 6: Werden integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) neben der Elisabeth-Aue und dem Schumacherquartier auch für die übrigen Stadtquartiere erarbeitet?

Antwort zu 6: Grundsätzlich werden projektbezogen jeweils angemessene Umfeldbetrachtungen und städtebauliche Instrumente eingesetzt. In zwei Fällen wurde durch den Senat die Durchführung förmlicher „Vorbereitender Untersuchungen gemäß §165 BauGB“ beschlossen (Blankenburger Pflasterweg, ehemaliger Güterbahnhof Köpenick).

Frage 7: Hat der Senat für die Stadterweiterung im Nordosten der Stadt ein Verkehrs-, Erschließungs- und Infrastrukturkonzept erarbeitet; wenn ja, was beinhaltet es und welche zentralen Aussagen werden darin getroffen; wenn nein, wie will der Senat eine Überlastung des Bezirks Pankow gerade in Bezug auf Verkehrsbelastung und die Auslastung der Schulen verhindern und das Wachstum der Stadt sinnvoll auf die ganze Stadt lenken?

Antwort zu 7: Der Bezirk Pankow hat ein Wohnbaukonzept sowie ein Konzept zur sozialen und grünen Infrastruktur entwickelt. Dieses steht auf den Seiten des Bezirkes im Internet zum Download zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Stadtquartiere befindet sich die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für den Nord-Ost-Raum in Vorbereitung.

Darüber hinaus wird das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Projekt Elisabeth-Aue, dessen Erarbeitung sich nach zwei Beteiligungswerkstätten (12.03. und 08.10.16) und einer Ausstellung an vier Orten in der Schlussphase befindet, Aussagen zu den angesprochenen Aspekten enthalten.

Es ist nicht das Ziel des Senats, Wohnungsbauprojekte nur auf den Nord-Ost-Raum zu konzentrieren. Es darf allerdings nicht verkannt werden, dass sich hier in größerem Umfang sowohl Entwicklungspotentiale gemäß gültigem FNP als auch landeseigene Grundstücke befinden, die in angemessener Zeit entwickelbar sind. Daher ist es von besonderer Bedeutung, insbesondere in diesem Raum Schulen und Verkehrsinfrastruktur für die Entwicklung bereitzustellen.

Frage 8: Welche Finanzierungsmodelle für die Erschließung (Leitungen, Straßen, ÖPNV) werden für die neuen Stadtquartiere verfolgt?

Antwort zu 8: Bei Quartiersentwicklungs-Projekten mit einer „Baurecht-Mehrung“ müssen projektspezifisch unterschiedliche Finanzierungen zum Einsatz kommen.

Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Finanzierungen über städtebauliche Verträge oder im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen. Insbesondere bei der Entwicklung landeseigener Grundstücke und von größeren ÖPNV-Projekten wird eine Finanzierung durch den Landeshaushalt erforderlich. Differenzierte Aussagen zu einzelnen Stadtquartieren sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Die Finanzierung der Straßen und Leitungsinfrastruktur erfolgt nach den geltenden Regelungen über Erschließungsbeiträge bzw. Verträge, bei technischen Leitungsinfrastrukturen grundsätzlich durch den jeweiligen Leitungsträger, der hierfür ggf. Beiträge erhebt.

Frage 9: Wie groß ist der Umfang der erforderlichen neuen sozialen Infrastruktur und wie wird diese finanziert?

Antwort zu 9: Alle neuen Gebiete sind mindestens mit der sozialen Infrastruktur gemäß dem heutigen städtebaulichen Standard auszustatten, darüber hinaus werden die neuen Stadtquartiere zum Teil Mehrausstattungen erhalten müssen, um die Defizite aus der Nachbarschaft mit der laufenden „Bestandsentwicklung“ ausgleichen zu können.

Der Umfang der erforderlichen Infrastruktur wird gegenwärtig projektspezifisch auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaften, z.B. im ISEK, ermittelt. Die Finanzierung erfolgt – abhängig von den konkreten Rahmenbedingungen wie in der Antwort zu Frage 8 dargestellt.

Frage 10: In welchem Umfang und in welcher Dichte sind in den neuen Stadtquartieren Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen?

Antwort zu 10: Die anzuwendenden Bautypologien und Eigentumsformen werden projektspezifisch zu entwickeln sein.

Frage 11: Wie gedenkt der Senat, eine Differenzierung der Wohnformen und eine angemessene städtische Dichte zu erreichen?

Antwort zu 11: Dies soll durch jeweilige Wohnbedarfs- und Zielgruppenanalysen, städtebauliche Wettbewerbe, diskursive Verfahren und die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte vorbereitet und durch Bebauungspläne und städtebauliche Verträge sowie Konzeptverfahren gesichert werden.

Frage 12: Aus welchen Gründen sollen landeseigene Grundstücke für das Stadtquartier Elisabeth-Aue an private Bauherren verkauft werden?

Frage 13: Werden diese zum Verkehrswert oder zum Höchstgebot veräußert; welche Auflagen sind für private, renditeorientierte Erwerber vorgesehen?

Antwort zu 12 und 13: Es wird die Absicht funktional, sozial und bautypologisch gemischter Quartiere verfolgt.

Mit der Absichtserklärung zur "Entwicklung des Plangebietes Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow zu einem neuen Stadtteil für vielfältiges Wohnen und dazugehörige Ergänzungsnutzungen" vom 1.6.2015 erfolgte eine Verständigung, dass ein maßgeblicher Anteil der Flächen durch die beiden städtischen Gesellschaften HOWOGE und GESOBAU realisiert werden soll. In dem im Juni 2016 unterzeichneten Projektgrundlagenvertrag zwischen den genannten Gesellschaften, dem Land Berlin und der eigens gegründeten Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde dieser Anteil auf 50% (jeweils 25%)

festgelegt. Die anderen Flächen sollen an unterschiedliche Bauherren vergeben werden. Ziel ist es, durch diese Vergabe – insbesondere auch an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften – ein vielfältiges Wohnungsangebot für eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Die Details in Bezug auf den Standort Elisabeth Aue (z.B. zu Konzeptverfahren) werden – abhängig vom städtebaulichen Entwurf für die künftige Struktur – 2017 entwickelt.

Frage 14: Wie wird die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (als gemeinsame Tochtergesellschaft der GESOBAU und der HOWOGE) vom Senat vor absehbaren Risiken, die sich aus dem Geschäftsmodell des Verkaufs von Grundstücken bei gleichzeitiger Verpflichtung der GmbH zur Finanzierung und Errichtung der Erschließung und Infrastruktur ergeben, abgesichert?

Frage 18: Welche Vorgaben werden künftig private Projektentwickler, Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften von der Entwicklungsgesellschaft erhalten?

Antwort zu 14 und 18: Der Absichtserklärung zur Entwicklung der „Elisabeth Aue“ liegt eine Grobkalkulation auf der Grundlage der jeweiligen Erkenntnisse zu Grunde. Derzeit laufen die erforderlichen Planungsprozesse zur gezielten Vorbereitung (z.B. Verkehrserschließung, Ausgleichskonzeption etc.).

Der laufende Klärungsprozess auch zu den finanziellen Anforderungen aus diesem Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Eine „Absicherung“ von bestehenden Einzelrisiken sowie punktueller Altlasten etc. ist zurzeit nicht vorgesehen und haushaltsrechtlich auch nicht beschlossen. Nicht anrechenbare Entwicklungsaufwendungen (z.B. Sekundarschulkapazitäten bzw. überschüssige Kita-Kapazitäten für Bedarfe der Nachbarschaft) müssen gesondert (aus dem Landeshaushalt oder über Verträge mit Dritten) finanziert werden.

Frage 15: Wie wird die Entwicklungsgesellschaft vor unabsehbaren Risiken wie etwa Altlasten oder Munitionsfunden vom Senat vertraglich abgesichert?

Antwort Frage 15: Nach den bisherigen Erkenntnissen kann der anrechenbare Entwicklungsaufwand der Entwicklungsgesellschaft durch die entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhung finanziert werden.

Frage 16: Wo ist der Projektgrundlagenvertrag öffentlich einsehbar?

Antwort zu 16: Der Projektgrundlagenvertrag wurde nicht veröffentlicht.

Frage 17: Plant der Senat, nach dem Vorbild der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH auch für andere neue Stadtquartiere entsprechende Entwicklungsgesellschaften von städtischen Wohnungsbaugesellschaften gründen zu lassen?

Antwort zu 17: Für eine zügige und erfolgreiche Entwicklung sind jeweils problem- und ortsspezifische Lösungen erforderlich.

Frage 19: Welcher Anteil der Flächen in neuen Stadtquartieren soll in Direktvergabe an Genossenschaften mit dem Ziel einer vertraglichen Verpflichtung auf soziale Ziele (Miethöhe, Belegung, besondere Wohnformen u.a.m.) vergeben werden; werden dabei die ortsansässigen Genossenschaften bevorzugt berücksichtigt?

Antwort zu 19: Es ist beabsichtigt, einen erheblichen Anteil der Flächen an Genossenschaften zu vergeben. Eine Direktvergabe an bestimmte Genossenschaften ist aus rechtlichen Gründen nur unter engen Voraussetzungen möglich.

Frage 20: Welcher Anteil der Flächen in neuen Stadtquartieren soll in Erbbaurecht mit einer vertraglichen Verpflichtung auf soziale Ziele (Miethöhe, Belegung, besondere Wohnformen u.a.m.) vergeben werden?

Antwort zu 20: Dazu gibt es noch keine Festlegungen.

Berlin, den 06. Oktober 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Okt. 2016)