Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 879
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Bettina Domer (SPD)

vom 08. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Juni 2021)

zum Thema:

Wohnungsbauprojekt Griesinger Straße: Stand der Planungen, Infrastruktur, verkehrliche Erschließung und Bürgerbeteiligung, Teil II

und **Antwort** vom 23. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27879
vom 08.06.2021
über Wohnungsbauprojekt Griesinger Straße: Stand der Planungen, Infrastruktur, verkehrliche Erschließung und Bürgerbeteiligung, Teil II

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

Frage 1:
Ist die Vereinbarung „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021“(vom Februar 2018) zwischen dem Senat und dem Bezirk Spandau noch gültig und für beide Vertragspartner eine bindende Zielvereinbarung, um den geplanten Wohnungsneubau in Spandau realisieren?

Antwort zu 1:
Das „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021“ (vom Februar 2018) zwischen dem Senat und dem Bezirk Spandau ist gültig und für beide Vertragspartner eine bindende Zielvereinbarung, um den geplanten Wohnungsneubau in Spandau zu realisieren.

Frage 2:
Aus der Vereinbarung „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018- 2021“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirk Spandau geht auf Seite 8- 9 hervor, dass insgesamt in Spandau von einem Wohnungsneubaupotential von 13.101 WE in bezirklichen Neubau- und Nachverdichtungsgebieten ausgegangen wird. Darunter fällt der geplante Wohnungsneubau in der Griesinger Straße, der hier bislang mit einem Potential von 260-900 WE (in Ein- Zwei- und Mehrfamilienhäusern) beziffert wird. Wie ist der aktuelle Sachstand zum Vorhaben Griesinger Straße? (Bitte nach Fläche, maximal möglicher und aktuell angestrebter Bebauungsintensität, Naturschutzrechtlicher Lage, Städtebauliches Konzept, aktueller Sachstand, und Stellungnahmen der Berliner Forsten, SenSW und Bewertung des Bezirkes Spandau hinsichtlich der geplanten Bebauungsintensität und städtebaulicher Planung aufschlüsseln.)

Antwort zu 2:
Über die Bebauungsintensität sowie die zugrundeliegenden Parameter einer städtebaulichen Konzeption besteht zwischen den Senatsverwaltungen und dem Bezirk ein grundsätzliches Einvernehmen.

Auf dem Grundstück (22,5 ha) in der Griesingerstraße wird die Absicht verfolgt, die Realisierung von ca. 700 Wohneinheiten (70.000 m² Geschossfläche Wohnen) vorzubereiten. Eine gering verdichtete Bebauung mit etwa 250 Ein- und Zweifamilienhäusern wird vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs nicht mehr verfolgt. Vielmehr ist es vereinbartes Ziel zwischen der Senatsverwaltung und dem Bezirk, eine verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Dabei soll die städtebauliche Konzeption weitestgehend die naturräumlichen Qualitäten des Ortes berücksichtigen und Eingriffe in die Natur vermeiden. Basis dieser Entwicklungsziele bilden die in enger Abstimmung mit den Berliner Forsten sowie der Naturschutzbehörden gewonnenen Erkenntnisse über die naturräumlichen Gegebenheiten (Wald, Bäume, Biotope, Fauna). Das städtebauliche Konzept, der sogenannte „Footprint“, beruht darauf, die geplante Wohnungsbauentwicklung auf bereits baulich geprägten Grundstücksflächen zu konzentrieren und eine Neuversiegelung zu minimieren. Insbesondere zu den Grundstücksrändern im Westen und Norden werden die bisher bebauten Flächen verringert, um dem angrenzenden FFH-Gebiet Rechnung zu tragen. Der Erhalt der vorhandenen Waldflächen zentral auf dem Grundstück sowie der hochwertigen Einzelbäume hat ein sehr hohes Gewicht bei der noch zu erarbeitenden Entwurfsplanung des neuen Wohnquartiers. Insgesamt wird somit eine Fläche von etwa 125.000 m² als Bauerwartungsland in die Betrachtung einbezogen.

Aufgrund der besonderen Standorteigenschaften (hoher Baum- und Waldbestand, schützenswerte Flora und Fauna) und der mit dem Footprint-Ansatz verbundenen Maßgabe, bei der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers möglichst eingriffsschonend vorzugehen, wirbt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dafür, die Wohngebäude in Holz-Modulbauweise zu errichten. Der Einsatz von seriell gefertigten Modulen bedingt ein zügigeres und platzsparendes Bauen. Der Einfluss durch Bautätigkeiten und –einrichtungen auf Flora und Fauna gegenüber konventionellem Bauweisen kann somit reduziert werden.

Für das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 210.000 m² wurde ein Workshopverfahren durchgeführt und ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das unter größtmöglicher Minimierung des Eingriffs in den Baumbestand eine Geschossfläche von ca. 70.000 m² (entspricht gemäß Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung 700 Wohneinheiten) ermöglichen soll. Eine Stellungnahme der Berliner Forsten zu diesem Thema liegt nicht vor, da sich diese ausschließlich im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens äußern. Die naturschutzrechtliche Lage - insbesondere der Artenschutz – müssen im Rahmen dieses Verfahrens ausgiebig betrachtet werden, da hier nach Ersteinschätzung der Unteren Naturschutzbehörde vom Vorkommen geschützter Arten auszugehen ist.
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat das Workshopverfahren maßgeblich betreut und unterstützt die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bezirk sieht im Hinblick auf die angestrebte Intensität der Bebauung eine gute Integration in bestehende landschaftliche Strukturen als Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Planung an. Im Rahmen des Workshopsverfahrens wurde hier ein Kompromiss zwischen landschaftlicher Integration und städtebaulicher Dichte gefunden. Die nun favorisierte Variante wird durch den Bezirk mitgetragen.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss vom 19.1.2021 die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 26.2.2021 auf Seite 535 öffentlich bekannt gemacht. Da für die nächsten Verfahrensschritte die Zuarbeit eines durch die Eigentümerin des Grundstücks zu beauftragenden Planungsbüros notwendig ist, wird momentan diese Beauftragung abgewartet.
Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch immer die Herstellung einer leistungsfähigen Erschließung bzw. die Bereitstellung einer ausreichenden Finanzierung durch das Land Berlin.

Frage 3:
Welche landeseigenen Unternehmen sollen an der Entwicklung des Vorhabens beteiligt werden?

Antwort zu 3:
Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo AG beabsichtigt das Vorhaben auf dem Grundstück in der Griesingerstraße zu realisieren.

Frage 4:
Gibt es schon Planungen zu Wohnungsanzahl, Bebauungsvarianten und Herstellungs- und Vermietungskosten? (Bitte den Planungsstand darstellen.)

Antwort zu 4:
Bisher liegt lediglich ein städtebauliches Konzept, der „Footprint“, vor. In einem nächsten Schritt ist der städtebauliche Entwurf auszuarbeiten, um belastbarere Zahlen hinsichtlich Herstellung- und Vermietungskosten darlegen zu können. Basis der Entwurfskonzeption ist die Maßgabe eines Wohnquartiers mit ca. 70.000 m² Geschossfläche, einer Kindertagesstätte und ggf. weiteren (öffentlichen) Einrichtungen.

Zu den Herstellungskosten kann zum jetzigen Zeitpunkt / Planungsstand noch keine Aussage getroffen werden. Die Vermietung der (degewo)Wohnungen wird auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins erfolgen.

Frage 5:
Sollen Wohnungsbaugenossenschaften ebenfalls an Teilen des Vorhabens beteiligt werden, falls nicht, weshalb nicht? Wenn ja, welche Genossenschaften?

Antwort zu 5:
Eine Beteiligung durch Wohnungsbaugenossenschaften wird nicht ausgeschlossen, allerdings muss das Grundstück zunächst von der degewo in Gänze erworben werden.
Der Bezirk unterstützt die Beteiligung durch Wohnungsbaugenossenschaften zur Entwicklung eines gemischt strukturierten Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen. Zum derzeitigen Planungsstand gibt es keine Informationen über interessierte Genossenschaften.

Frage 6:
Welche städtebaulichen Konzepte wurden bislang auf Tragfähigkeit untersucht und welche Schwerpunkte haben diese?

Antwort zu 6:
Aus dem vorlaufenden städtebaulichen Gutachterverfahren wurden zwei städtebauliche Konzepte (gmp und GfP) einer Tragfähigkeitsuntersuchung unterzogen, um darzulegen, inwiefern die jeweilige Konzeptidee technisch realisierbar und vor dem Hintergrund eines minimierten Eingriffs in die Natur tragfähig ist.
Der vom Bezirk und SenStadtWohn favorisierte Footprint-Ansatz (Büro gmp) sieht zum Schutz des charakteristischen und prägenden Baumbestandes die Wohnbebauung fast ausschließlich auf bereits heute bebauten Grundstückbereichen vor, das vorhandene Erschließungssystem soll wiederbelebt, das Grundgerüst der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur, wenn möglich, nachgenutzt werden. Das neue Wohnquartier soll sich nach diesem Ansatz aus der Bestandsstruktur des ehemaligen Krankenhausstandortes heraus entwickeln.
Das zweite Konzept (Büro GfP) beabsichtigt die Entwicklung zweier Quartiere auf dem Grundstück, die über einen zentralen Park, der sich aus dem vorhandenen Baumbestand ergibt, miteinander verbunden werden. Auch in diesem Ansatz werden die Gebäude des zukünftigen Wohnquartiers im Bereich bereits bebauter Grundstücksteile positioniert, jedoch nicht so flächenscharf wie beim Footprint-Ansatz. Es wird eine völlig neue städtebauliche Figur mit anderen stadträumlichen Qualitäten entwickelt, das vorhandene Erschließungssystem wird durch ein neues ersetzt.
Die Tragfähigkeitsuntersuchung zeigte im Ergebnis, dass der Footprint-Ansatz insbesondere bei der Betrachtung der untersuchten Umweltaspekte deutlich eingriffsschonender zu beurteilen war, weshalb von Seiten der Senatsverwaltung, des Bezirks und der Wohnungsbaugesellschaft Einigkeit darüber besteht, dass dieser Ansatz die Grundlage des zu erarbeitenden städtebaulichen Entwurfs bildet.

Frage 7:
Welche Maßnahmen hat der Bezirk Spandau bezüglich der besonderen Förderung der verkehrlichen Belange am Wohnungsneubaustandort Griesinger Straße bei der Hauptverwaltung mit welchem Ergebnis angestrebt? (Bitte jeweils die Ziele, Maßnahmen und Ergebnisse der bezirklichen Bemühungen nennen.)

Antwort zu 7:
Der Bezirks hat mehrfach (z. B. im Rahmen des regelmäßigen Jour Fixe Wohnungsbau) gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Notwendigkeit eines sachgerechten Ausbaus der Griesingerstraße angesprochen und dabei klargestellt, dass dieser nicht durch den Bezirk allein leistbar ist.
Im Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde am 17.12.2020 bezüglich der Finanzierung der Griesingerstraße folgendes beschlossen:
„Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz setzt sich - unterstützt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatskanzlei – dafür ein, eine kurzfristige Finanzierung für die übergangsweise Ertüchtigung der Rhenaniastraße und einen Neubau der Griesingerstraße ab dem Haushaltsjahr 2021 sicherzustellen.“

Frage 8:
In der Vereinbarung „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021“ heißt es auf Seite 10 weiterhin zur verkehrlichen Erschließung der Neubaugebiete in Spandau: „Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird gegenüber den zuständigen Stellen in der Hauptverwaltung verstärkt darauf hinwirken, die erforderlichen Untersuchungen bzw. Gutachten in die Wege zu leiten bzw. zum Abschluss zu bringen und entsprechende Entscheidungen herbeizuführen.“ Mit welchen Maßnahmen und mit welchen Ergebnissen wurde sich seitens SenSW zum Wohnungsneubaustandort Griesinger Straße an die zuständigen Stellen in der Verkehrsverwaltung gewandt, um welche erforderlichen Gutachten, Untersuchungen und Planungen in die Wege zu leiten bzw. zum Abschluss zu bringen? (Bitte nach Ziel, Maßnahme, Planung und Planungsstand gliedern.)

Antwort zu 8:
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist mit den zuständigen Stellen in der Hauptverwaltung in regelmäßigen Austausch bezüglich der verkehrlichen Erschließung der Neubaugebiete in Spandau.

Da die Griesingerstraße nicht zum übergeordneten Straßennetz gehört, liegt die Zuständigkeit für die Verkehrsplanung beim Bezirk Spandau. Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung für das geplante Wohnquartier hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen daher in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt eine Straßenausbaukonzeption für die Griesingerstraße beauftragt. Die Untersuchung wurde im November 2020 abgeschlossen. Der Ausbau der Griesingerstraße zu einer ordnungsgemäßen Erschließung des geplanten Wohnquartiers ist bestätigt worden. Dabei wurde eine Fahrbahnbreite von 6,50 m für den Busverkehr und ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von mindestens 3,0 m zu Grunde gelegt. Die Oberflächenentwässerung kann z.T. über einen Regenkanal und z.T. über Entwässerungsmulden straßenbegleitend gewährleistet werden. Die grobe Kostenschätzung basierend auf den Kostensätzen der Senatsverwaltung im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (310,00 €/m²) ergibt für den Ausbau der Griesingerstraße gerundet Baukosten von 4.650.000 €.

Frage 9:
In der Vereinbarung „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021“ heißt es auf Seite 10 hinsichtlich der Beteiligung von Bürger*innen durch den Bezirk am Wohnungsneubau: „Darüber hinaus ist der Bezirk Spandau von Berlin im Hinblick auf eine möglichst hohe und nachhaltige Akzeptanz städtebaulicher Planungen bestrebt, die ortsansässige Bevölkerung über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus zu beteiligen, sofern dies inhaltlich sinnvoll, zeitlich vertretbar und in Bezug auf die verfügbaren Ressourcen darstellbar ist.“ Welche Maßnahmen plant der Bezirk zur Bürgerbeteiligung zur Erhöhung der Akzeptanz der Planungen zum Wohnungsneubaustandort Griesinger Straße und ist es wie vereinbart vorgesehen, die ortsansässige Bevölkerung über das gesetzliche erforderliche Mindestmaß hieran zu beteiligen?

Antwort zu 9:
Die Art der Beteiligung wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren mit dem zukünftigen Flächeneigentümer abgestimmt. Zudem wird es als sinnvoll angesehen, zunächst im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte die Rahmenbedingungen zu erheben, um die Bürger*innen möglichst umfassend informieren zu können. Auch im Hinblick auf die pandemiebedingten Einschränkungen von Präsenzveranstaltungen sollte über den Modus der informellen Beteiligung erst endgültig entschieden werden, wenn die fachlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen geklärt sind.

Frage 10:
Kann der Bezirk doch noch mit SIWANA Mitteln oder sonstigen Mitteln vom Senat zur verkehrlichen Erschließung und Verbesserung der Infrastruktur am Standort Griesinger Straße rechnen?

Antwort zu 10:
Im Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde am 17.12.2020 bezüglich der Finanzierung der Griesingerstraße Folgendes beschlossen:

„Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz setzt sich - unterstützt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatskanzlei – dafür ein,

eine kurzfristige Finanzierung für die übergangsweise Ertüchtigung der Rhenaniastraße und einen Neubau der Griesingerstraße ab dem Haushaltsjahr 2021 sicherzustellen."
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand rechnet der Bezirk aufgrund einer ablehnenden Mitteilung der Senatsverwaltung für Finanzen vom 3.5.2020 nicht damit, SIWANA-Mittel für den Ausbau der Griesingerstraße zur Verfügung zu haben. Über die Verfügbarkeit sonstiger Mittel des Senates zur Verbesserung der Infrastruktur konnten bislang keine Zusagen gegeben werden.

Frage 11:
Wie hoch schätzt der Bezirk bislang die notwendigen Mittel für die Infrastruktur und verkehrliche Erschließung am Standort ein?

Antwort zu 11:
Der Bezirk teilt hierzu mit:
„Im Rahmen einer Einschätzung des Straßen- und Grünflächenamts aus dem Jahr 2015 wurden die Kosten für den Ausbau der Griesingerstraße auf 2.180.000 € geschätzt. Inzwischen wird diese Einschätzung jedoch aufgrund gestiegener Baupreise mutmaßlich erneut vorzunehmen und ggf. zu korrigieren sein."

Berlin, den 23.06.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen