

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 22. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. November 2019)

zum Thema:

**Siemens Innovations-Campus Berlin als Neues Stadtquartier?**

und **Antwort** vom 09. Dez. 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Dez. 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21 691

vom 22.11.2019

über Siemens Innovations-Campus Berlin als Neues Stadtquartier?

---

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

Frage 1:

Welche Überlegungen gibt es im Senat, den Siemens Innovations-Campus Berlin als Neues Stadtquartier zu führen, und welche Vorteile hätte dies?

Antwort zu 1:

Die Festlegung des Quartiers Siemensstadt 2.0 als Neues Stadtquartier wurde im Zusammenhang mit dem Senatsbeschluss vom 20.08.2019 zum StEP Wohnen 2030 beschlossen.

Durch diese Festlegung wird die Planung und Entwicklung des Quartiers Siemensstadt 2.0 zur Aufgabe des gesamten Senats, d.h. die Bearbeitung erfolgt ressortübergreifend, um integrierte Ansätze, z.B. aus den Bereichen Energie, Mobilität und Infrastruktur, in der Planung zu berücksichtigen. Durch dieses Vorgehen und entsprechende gemeinsame politische Grundsatzentscheidungen kann die Planung und Entwicklung dieses sowie der weiteren - aktuell 15 - Neuen Stadtquartiere beschleunigt werden.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen werden aktuell für das Areal geplant, wie wird dies im Wettbewerbsverfahren untersetzt, mit wie vielen Bewohner\*innen wäre in der Siemensstadt 2.0 zu rechnen?

Antwort zu 2:

Aus dem im Wettbewerb ausgelobten Flächenprogramm lassen sich ca. 2.750 Wohneinheiten ableiten, die bei einer Belegung mit 2 Einwohner/innen / Wohnung zur Annahme von ca. 5.500 Bewohner/innen führt (Schlüssel gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung).

Frage 3:

Welche soziale Infrastruktur ist bereits vorhanden, die die künftige Wohnbebauung mit abdecken könnte, und welche soziale Infrastruktur in welchem Umfang müsste neu geschaffen werden?

Antwort zu 3:

Aus der vorhandenen sozialen Infrastruktur können keine Bedarfe des neuen Quartiers gedeckt werden. Folgende soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes mit ihren Flächenansprüchen nachzuweisen:

- 4-zügige Grundschule mit ca. 580 Plätzen. Davon sind zwei Züge gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger zu realisieren
- 300 Kindertagesstättenplätze gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung,
- eine Jugendfreizeitstätte,
- ein dezentraler Standort für den regionalen sozialpädagogischen Dienst des Jugendamtes,
- ein Seniorenclub,
- eine öffentliche Stadtteilbibliothek,
- eine Galerie für Kunstausstellungen.

Frage 4:

Ist der zusätzlich mit dem Projekt erzeugte Bedarf an sozialer Infrastruktur auf dem Areal des Siemens Innovations-Campus bzw. dem „Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“ nachzuweisen? Wenn nicht, welche Flächen stehen für die Errichtung in der Nachbarschaft zur Verfügung?

Antwort zu 4:

Ja, der Flächenbedarf für die dem Projekt zuzuordnenden Bedarfe wird im Projektgebiet nachgewiesen. Die geplanten Infrastrukturen übernehmen Angebotsfunktionen für die Umgebung.

Frage 5:

Wie viele „Arbeitnehnergärten“ sind mit dem Bau des Neuen Stadtquartiers einschließlich der Verkehrsinfrastruktur zu entwidmen, wann erfolgt die Entwidmung; welche Ersatzflächen werden für eine kleingärtnerische Nutzung in der Umgebung angeboten?

Antwort zu 5:

Dem Senat von Berlin liegen aktuell keine Information darüber vor, wie viele Arbeitnehnergärten von der Überplanung betroffen sind. Da es sich bei den ehemaligen Arbeitnehnergärten der Firma Siemens nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt, erfolgt keine Entwidmung.

Frage 6:

Wie kann im Falle der Aufnahme des Gebietes als Neues Stadtquartier die Versorgung mit Grün- und Kleingartenflächen gemäß Beschluss des Abgeordnetenhauses auf Drucksache 18/ 0858 sichergestellt werden; welche teilräumlichen Aussagen enthält der Kleingartenentwicklungsplan (im Entwurf) hierzu?

Antwort zu 6:

Die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen wurde als Vorgabe entsprechend des Landschaftsprogramms im Auslobungstext für den derzeit laufenden städtebaulichen Wettbewerb formuliert.

Da es sich bei den ehemaligen Arbeitnehnergärten der Firma Siemens nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt, besteht keine Ersatzlandverpflichtung, weshalb der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes auch keine Aussagen dazu enthält.

Frage 7:

Welche Bodenwertsteigerungen sind erwartungsgemäß zu erzielen, wenn Gewerbe-/Industriefläche, Grünfläche/kleingärtnerische Nutzung in Mischgebietsfläche umgewandelt wird?

Antwort zu 7:

Die Veränderung der Art der zulässigen Nutzung in eine Mischgebietsnutzung führt regelmäßig sowohl für Gewerbe-/Industrieflächen als auch Grünflächen/ kleingärtnerische Nutzung zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung. Die Quantifizierung einer zu erwartenden Wertsteigerung bedarf jedoch einer objekt- und stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung.

Frage 8:

Welche Nutzungen sind in der im Flächennutzungsplan derzeit ausgewiesenen Darstellung zulässig, welche werden künftig durch Änderung des Flächennutzungsplans zulässig sein?

Antwort zu 8:

Mit der Flächennutzungsplanänderung „Nonnendammallee – Rohrdamm – Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus (08/19) sind folgende Darstellungsänderungen vorgesehen: Ein Teilbereich der bisher gewerblichen Baufläche und die Fläche der ehemaligen Arbeitnehnergärten der Firma Siemens (bisher Grünfläche) sollen zukünftig als gemischte Bauflächen (M2) dargestellt werden. Gemäß den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlins (AV FNP) vom 18.07.2017“ können aus gemischten Bauflächen im Bebauungsplan Urbane Gebiete, Mischgebiete, Kerngebiete aber auch in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe Wohn- oder Gewerbegebiete, Grünflächen oder Flächen für Gemeinbedarf entwickelt werden. Diese Darstellung ermöglicht eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (wie Gewerbe, Büro- und Dienstleistungen, Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen) und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers.

Frage 9:

Wie werden die Bodenwertsteigerungen zu Siemens' Gunsten errechnet und schließlich zur Erbringung von Gemeinwohlleistungen gegengerechnet?

Antwort zu 9:

Die Bodenwertsteigerung kann aus wertermittlungstechnischer Sicht nur durch eine stichtagsbezogene Verkehrswertermittlung beziffert werden.

Die Erbringung von Gemeinwohlleistungen wird im gesetzlich zulässigen Rahmen durch die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung und durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen geregelt.

Frage 10:

Wie wäre die Bodenwertsteigerung in einem Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB abzurechnen?

Antwort zu 10:

Die Bodenwertsteigerung ergibt sich im Entwicklungsrecht § 169 BauGB i.V.m. § 154 BauGB regelmäßig aus der Differenz des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerts und des entwicklungsbeeinflussten Endwerts.

Frage 11:

Warum soll das Gebiet nicht als Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB festgesetzt werden?

Antwort zu 11:

§ 165 BauGB definiert die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wie folgt. Gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 kann die Gemeinde durch

Beschluss einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer/innen der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 BauGB nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 BauGB ergibt. Im Falle der Siemensstadt 2.0 gibt es sowohl die ausdrücklich geäußerte und im Memorandum of Understanding (MoU) dokumentierte Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin Siemens zur Entwicklung des Gebietes, als auch eine Übereinkunft, dass ein städtebaulicher Rahmenvertrag sowie weitere städtebauliche Verträge geschlossen werden sollen. Insofern ist die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 165 BauGB hierdurch ausgeschlossen.

Frage 12:

Erwägt der Senat, das Gebiet zu einem Vorkaufsrechtsgebiet nach § 25 BauGB zu erklären, um im Falle eines Weiterverkaufs von Siemens an private Käufer ein Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Berlin zu erhalten?

Antwort zu 12:

Über eine mögliche Anwendung des § 25 BauGB wird der Senat beraten, sobald die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Frage 13:

Wie wird sich das Land Berlin in den Verhandlungen mit Siemens für die Sicherung des Kommunalen Vorkaufsrechts einsetzen, um auch langfristig an der Gestaltung dieses Stadtquartiers mitwirken zu können?

Antwort zu 13:

Siehe hierzu Antwort zu Frage 12.

Frage 14:

Welche Beteiligungsschritte erfolgen in diesem und im nächsten Jahr; wie werden die „Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung“ angewendet?

Antwort zu 14:

Die Firma Siemens hat als Vorhabenträgerin in diesem Jahr am 03.06.2019 eine Bürgerinformation mit Diskussion („Let´s talk“-Format) und am 11.09.2019 ein Öffentliches Forum im Rahmen der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung durchgeführt. Begleitend dazu wurde vom 03.09. bis 24.09.2019 ein Online-Dialog angeboten. Die Ergebnisse des Onlinedialoges können unter [www.siemesstadt-dialog.de](http://www.siemesstadt-dialog.de) nachgelesen werden.

Vom 04.11. bis 06.12.2019 läuft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses plant die Firma Siemens im Februar/März 2020 eine 4-wöchige Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten und eine Beteiligung zur Erarbeitung des städtebaulichen Masterplanes durchzuführen. Nach Erarbeitung des städtebaulichen Masterplanes und der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgesehen.

Die Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung werden angewendet.

Frage 15:

Wie werden die Denkmalschutzbehörden in das Wettbewerbsverfahren und die konkreten Planungen einbezogen und wie werden die Planungen von ihnen bewertet?

Antwort zu 15:

Das Landesdenkmalamt, die Oberste Denkmalschutzbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde waren intensiv in die Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen eingebunden und haben die Ziele der Denkmalpflege in die Aufgabenstellung integriert. Darüber hinaus sind Mitarbeitende des Landesdenkmalamts, der Obersten und der Unteren Denkmalschutzbehörde als Sachverständige in die Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten eingebunden. Der Senator für Kultur und Europa, Herr Dr. Lederer ist Sachpreisrichter im Preisgericht für den städtebaulichen Wettbewerb Siemensstadt 2.0 am 08.01.2020. Der Landeskonservator Herr Dr. Rauhut nimmt als stellvertretender Sachpreisrichter an der Entscheidung des Preisgerichts teil.

Frage 16:

Neben der Investition von bis zu 600 Millionen Euro für das Projekt durch die Siemens AG soll das Land Berlin bzw. die öffentliche Hand Haushaltsmittel in Höhe von geschätzt weiteren rd. 600 Millionen Euro bis 2030 investieren (Medienerklärung rbb 25.03.19 von Senator Kollatz): Gibt es hierfür bereits eine grobe Kalkulation? Auf welche öffentlichen Investitionen gliedert sich die Summe in etwa auf und wann wird das Parlament darüber in Kenntnis gesetzt?

Antwort zu 16:

Die oben genannte Summe ist eine erste Einschätzung basierend auf Erfahrungswerten und orientiert sich an der geplanten Investitionssumme von Siemens selbst. Belastbare Prognosen liegen noch nicht vor.

Frage 17:

Ist vorgesehen, kleine Gewerbetreibende, die nicht im direkten Verhältnis zu Siemens stehen, angesichts der Knappheit von Gewerbeflächen auf dem Areal unterzubringen; wenn nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 17:

Das Flächenprogramm, auf das sich Siemens und das Land Berlin für den städtebaulichen Wettbewerb geeinigt haben, sieht einen Anteil von 420.000 qm Bruttogeschossfläche für Büro- und Gewerbeflächen vor. Dieser Flächenanteil ist grundsätzlich dafür geeignet, dass auch kleine Gewerbetreibende auf dem Areal untergebracht werden können.

Frage 18:

Ist künftig planungsrechtlich die Ansiedlung und die Bestandssicherung von lärmemittierendem Gewerbe auf dem Areal möglich; wenn ja, wo? Wo ist dies durch die künftige Wohnbebauung ausgeschlossen?

Antwort zu 18:

Gemäß der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb Siemensstadt 2.0 ist in den Industrieflächen zwischen Paulsternstraße und Siemensbahn (neue Schaltwerkshallen) und südlich der Nonnendammallee (Dynamowerk) auch zukünftig eine Nutzung für produzierendes Gewerbe vorgesehen. Planungsrechtlich werden die Ziele bereits von der vorbereitenden Bauleitplanung aufgegriffen und sollen auch in den verbindlichen Bebauungsplänen gesichert werden.

Die endgültige Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsbausteine sowie potenzielle Konfliktbereiche mit künftiger Wohnbebauung werden erst nach Auswahl des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Entwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerb erkennbar.

Frage 19:

Welche Fördermittelzusagen (in den Bereichen Denkmalschutz, Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung, digitale Infrastruktur & Forschung) wurden seitens der Landes- und Bundesebene im Rahmen des Projektes Siemens Campus bereits bewilligt, welche sind in Planung und wann wird mit einer Überweisung der Mittel gerechnet? (Bitte einzeln aufschlüsseln.)

Antwort zu 19:

Im Memorandum of Understanding hat sich das Land Berlin bereit erklärt, Siemens bei der Identifizierung förderfähiger Maßnahmen sowie bei der Antragstellung mit fachlichem Rat zu unterstützen. Es liegen 1 GRW- Antrag( Förderung eines Innovationsclusters) und 3 ProFit- Anträge( F+E Verbundprojekte) vor, die derzeit geprüft werden.

Frage 20:

Wie hoch sind die bisher getätigten Kosten des Senats für externe Beratungsleistungen und welche Planungen für zukünftige Kosten dieser Art gibt es bereits?

Antwort zu 20:

Hierzu wird auf die Beantwortung zur Schriftlichen Anfrage 18/20473 verwiesen. Der darin dargestellte Sachstand ist weiterhin unverändert.

Berlin, den 09.12.2019

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen