

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Tom Schreiber (SPD)**

vom 01. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Februar 2021)

zum Thema:

Bauvorhaben „Marienhain“ in Treptow-Köpenick (III)

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

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tom Schreiber (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26531
vom 01.02.2021
über Bauvorhaben „Marienhain“ in Treptow-Köpenick (III)

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow-Köpenick und die BVG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben und bei den Fragen 14 und 15 durch Aussagen des Senats komplementiert.

Frage 1:

Ist es zutreffend, dass, nachdem die Deutsche Wohnen (DW) das Projekt Marienhain in der Wendenschlossstraße von der MUC Real Estate gekauft hat, auf dem Gelände rund 1.200 Wohneinheiten entstehen sollen?

Antwort zu 1:

Die erfragten Angaben sind – soweit sie sich auf die Frage nach den Beteiligten beziehen – von dem Datenschutz umfasst. Die Beantwortung dieser Frage ist daher nicht in Gänze im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage zulässig. Die Aussage, dass rund 1.200 Wohneinheiten auf dem Gelände entstehen sollen, trifft nach dem Informationsstand des Bezirks zu.

Frage 2:

Wie viele Bauabschnitte wird es bei dem Bauvorhaben auf dem Gelände des Marienhains in Treptow-Köpenick insgesamt geben?

Antwort zu 2:

Ursprünglich waren sieben Bauabschnitte vorgesehen, die im 4. Änderungsvertrag vom 26.06.2018 auf nunmehr drei Bauabschnitte reduziert wurden.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand der drei in Drs. 18 / 15 413 (unter Frage 9) genannten Bauanträge? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 3:

Die benannten Bauanträge wurden zwischenzeitlich beschieden. Diese betrafen:

Bauabschnitt 1: WA 1.1 & WA 2.1

228 Wohneinheiten (WE), 179 Tiefgaragenplätze (TG), 1 Gewerbeeinheit, 10 Büroeinheiten; genehmigt am 17.10.2018

Bauabschnitt 1b: WA 1.3 + 2.3; 205 WE, 130 TG- Plätze; genehmigt am 09.11.2018

Bauabschnitt 2: WA 1.3c und 1.3d (Häuser 25 - 32), 116 WE, 97 TG-Plätze; genehmigt am 17.04.2019

Bauabschnitt 3: WA 1.4, 193 WE, 152 TG-Plätze); genehmigt am 28.05.2019.

Frage 4:

Welche Verzögerungen ergeben sich derzeit allgemein beim Bauvorhaben auf dem Gelände des Marienhains in Treptow-Köpenick? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 4:

Dem Senat und dem Bezirk sind keine Verzögerungen bekannt.

Frage 5:

Ist es zutreffend, dass die Deutsche Wohnen (DW) den Quadratmeter-Mietzins mit 13 Euro angegeben hat?

Antwort zu 5:

Zu künftigen Mietpreisen liegen dem Senat keine Kenntnisse vor

.

Frage 6:

Werden auf dem Gelände des Marienhains auch Eigentumswohnungen entstehen und wenn ja, wie viele?

Antwort zu 6:

Dem Senat liegen hierzu keine Angaben vor.

Frage 7:

Zu welchem Anteil wird auf dem Gelände des Marienhains in Treptow-Köpenick sozialer Wohnraum entstehen?

Antwort zu 7:

Der Bebauungsplan 9-57 VE wurde 2015 festgesetzt und unterlag somit noch nicht den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Bereitstellung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen auf dem Areal. Ob und inwieweit auf dem Areal freiwillig Wohnungen entstehen, die förderfähig wären, ist nicht bekannt.

Frage 8:

Wie weit sind die Planungen für eine Kita auf dem Gelände des Marienhains fortgeschritten und wie viele Plätze wird diese Kita zukünftig bieten?

Antwort zu 8:

Die Kita ist Bestandteil der Baugenehmigung für den Bauabschnitt 3b. Das Genehmigungsverfahren für diesen Bauabschnitt wurde auf Wunsch der Bauherrenschaft unterbrochen.

Im Durchführungsvertrag hat sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung einer Kita mit 101 Plätzen verpflichtet.

Frage 9:

Welche konkreten Beteiligungs- bzw. Partizipationsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger haben Bauherr und Bezirk zum Bauvorhaben auf dem Gelände des Marienhains in Treptow-Köpenick angeboten? (Chronologische Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 9:

Zur Beteiligung für Bürgerinnen und Bürger wurden die folgenden Angebote geschaffen:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
12. März 2012 bis einschließlich 26. März 2012

Öffentliche Erörterungsveranstaltung
15. März 2012, 18:00 Uhr, Ratssaal im Rathaus Köpenick

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
20. Januar bis einschließlich 19. Februar 2014,
verlängert bis einschließlich 3. März 2014

Erörterungsveranstaltung
10. Februar 2014, 18:00 Uhr, Ratssaal im Rathaus Köpenick.

Frage 10:

Wie weit ist die in Drs. 18 / 15 413 genannte Planungsphase fortgeschritten bzw. wann und mit welchen Ergebnissen wurde diese abgeschlossen?

Antwort zu 10:

Bereits 2018 fanden umfangreiche und detaillierte Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und den damals beauftragten Architekten zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Fassade und der Außenansicht der Villa Bolle unter Berücksichtigung der neuen geplanten Nutzung statt. Das Ergebnis der Abstimmungen war 2018 eine denkmalrechtlich genehmigungsfähige Planung, der eingereichte Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde aber vonseiten der Bauherrenschaft zurückgezogen. Durch den Eigentümerwechsel und einer damit verbundenen neuen Beauftragung der Planenden müssen diese Abstimmungen nun erneut geführt werden. Diese Abstimmungen fanden bislang noch nicht statt.

Frage11:

Wurde hierbei die angestrebte denkmalgerechte Sanierung der Fassaden einschließlich der Fenster in der Planung verankert, sodass das äußere Erscheinungsbild wiederhergestellt wird? (Falls nicht, weshalb nicht?)

Antwort zu 11:

Gemäß Vertrag wurde bei den Abstimmungen größtes Augenmerk auf die Wiederherstellung der Fassade und der Außenansicht der Villa Bolle gelegt.

Frage 12:

Wurde die nach dem Großbrand vom 01.10.2016 angestrebte zweite Außentreppe als zweiter Rettungsweg in der Planung verankert? (Falls nicht, weshalb nicht?)

Antwort zu 12:

Der Großbrand am 1.10.2016 betraf nicht die Bolle Villa, sondern den auf dem Gelände ebenfalls vorhandenen Dreiseitenhof. Dieser wurde 2017, nach statischem Nachweis der Einsturzgefahr sachgemäß, gemäß vertraglicher Regelung, zurückgebaut. Der Brand in der Bolle Villa war bereits im Jahr 2008, hier wurde das gesamte Innere der ehemaligen Bolle Villa zerstört.

Unabhängig davon ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht die Genehmigung eines außen am Gebäude liegenden 2. Rettungsweges, in Gestalt einer Treppe/ eines Treppenhauses in Aussicht gestellt worden. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist eine außenliegende Treppe allerdings nur, wenn die Notwendigkeit bauordnungsrechtlich nachgewiesen ist und der zweite Rettungsweg nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden kann. In den Abstimmungen 2018 wurde ein 2. Rettungsweg als Treppe neben dem Gebäude als genehmigungsfähig beurteilt.

Neue Abstimmungen wurden nach dem Eigentümerwechsel, wie unter Frage 10 bereits beschrieben, noch nicht wiederaufgenommen.

Frage 13:

Welche Aspekte wurden konkret im Durchführungsvertrag hinsichtlich der weiteren Nutzung der auf dem Gelände befindlichen Bolle-Villa festgeschrieben? (Aufstellung der Aspekte erbeten.)

Antwort zu 13:

Im Durchführungsvertrag hat sich die Vorhabenträgerin zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Fassade (einschließlich Fenster) und der Außenansicht der Villa Bolle verpflichtet.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sieht der Durchführungsvertrag für das Erdgeschoss der Villa Bolle eine gastronomische Nutzung als Biergarten vor, im Obergeschoss sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für die Betriebsinhaberschaft und -leitung vorgesehen.

Darüber hinaus wurde im Durchführungsvertrag geregelt, dass bis zum Abschluss der Gesamtbauarbeiten eine vorübergehende Nutzung der Villa Bolle als Baubüro bzw. als Vermietungsbüro zulässig ist.

Frage 14:

Welche konkreten Auswirkungen wird die Bebauung des Marienhains in Treptow-Köpenick auf die verkehrliche Situation im Ortsteil sowie im Bezirks haben und wie soll den so entstehenden Herausforderungen konkret begegnet werden? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 14:

Sowohl die Müggelheimer Straße als auch die Wendenschloßstraße weisen insbesondere in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden eine hohe Verkehrsbelastung auf. Dies betrifft insbesondere den Knotenpunkt beider Straßen. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen zu den geplanten Baugebieten in Wendenschloß wurden

Maßnahmen herausgearbeitet, wie die Verkehrsqualität an dieser ampelgeregelten Kreuzung verbessert werden kann. Die Umsetzung der Maßnahmen war Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags. Der Beginn der Umsetzung dieser Maßnahmen ist abhängig vom Fortschritt der Baumaßnahmen.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-57 VE wurden von 2011 bis 2015 die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung untersucht und die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen festgehalten. Schwerpunkt der Bewältigung der neuen zusätzlichen Ktz-Fahrten war es, in einem 3-Stufen-Modell die Situation am Knotenpunkt Wendenschloßstraße/ Müggelheimer Straße für alle Verkehrsarten zu verbessern. Hierbei ging es insgesamt um eine Optimierung der Verkehrssteuerung an diesem Hauptanbindepunkt an das übergeordnete Straßennetz (Müggelheimer Straße) einschließlich einer Bevorrechtigung für den ÖPNV (Straßenbahn).

In der 1. Stufe erfolgte der Umbau des Knotenpunktes mit neuen Spuraufteilungen in der Müggelheimer Straße. Die zweite Stufe beinhaltete die Anpassung der Signalisierung. Beides ist zeitnah erfolgt und abgeschlossen. Die 3. Stufe umfasst eine weitere Optimierung der Lichtsignalanlage, hierzu liegen die Planungen vor, eine abschließende Anordnung ist auch auf Grund des fehlenden Baufortschrittes bisher nicht erfolgt, könnte aber bei Bedarf zeitnah vorgenommen werden. Im Zusammenhang mit den Planungen zu einem weiteren großen Wohnungsbaustandort an der Wendenschloßstraße (Funkwerk) wurden darüber hinaus bereits die Lichtzeichenanlagen an zwei weiteren Knotenpunkte mit der Müggelheimer Straße – Müggelheimer Damm (Grüne Trift/ Pablo-Neruda Straße und Mayschweg/Salvador-Allende Straße) modernisiert und angepasst.

Frage 15:

Welche konkreten Auswirkungen wird die Bebauung des Marienhains in Treptow-Köpenick auf die Situation des ÖPNV im Ortsteil sowie im Bezirks haben und wie soll den so entstehenden Herausforderungen konkret begegnet werden? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 15:

Der Bezirk setzt sich kontinuierlich für Angebotsverbesserungen im Umweltverbund ein, um der steigenden Nachfrage und der Notwendigkeit einer Verschiebung des Modal-Splits hin zu klimaverträglichen Verkehrsarten Rechnung zu tragen. Für die Straßenbahnlinie 62 sieht die BVG Kapazitätsreserven durch den Einsatz von längeren Zügen oder die Erhöhung der Fahrtenanzahl zu den besonders nachfragestarken Zeiten. Diese können zum Einsatz kommen, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt.

Das Plangebiet Marienhain (9-57 VE) liegt unmittelbar an einer Straßenbahnhaltestelle („Pristabellstraße“) mit einem Verkehrsangebot im 10-Minutentakt von Montag bis Freitag (Straßenbahnlinie 62). Der Senat sieht dies als ein attraktives Nahverkehrsangebot an. Der „Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023“ sieht darüber hinaus vor, in seiner Laufzeit auch am Samstag einen 10-Minutentakt für die Straßenbahnlinie 62 einzuführen.

Bedingt durch die weiteren geplanten städtebaulichen Verdichtung in der Wendenschloßstraße (u. a. Funkwerk (B-Plan 9-50) und Kietzer Feld) wird die Bevölkerungszahl in diesem Bereich deutlich steigen. Damit einhergehend ist mit einem Fahrgastwachstum im ÖPNV zu rechnen. Hierauf kann mit Kapazitätserhöhung auf der Straßenbahnlinie 62 durch größere Fahrzeuge reagiert werden.

Die BVG teilt hierzu mit:

„Aus der Auslastungssituation vor Corona kann man schließen, dass die Tram 62 im Abschnitt Wendenschloß über den Tag, aber auch während der Hauptverkehrszeit noch ausreichend Reserven hat, um das aus der Bebauung des Marienhains zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen entsprechend den qualitativen Vorgaben des Nahverkehrsplans zu bewältigen. Mit dem Neubau eines Straßenbahnbetriebshofs in Adlershof, besteht ab Mitte dieses Jahrzehnts auch die Möglichkeit, Fahrzeuge mit größerer Platzkapazität (40m- statt 30m- lange Züge) auf der Linie 62 einzusetzen.“

Es ist gleichwohl davon auszugehen, dass die geplanten Entwicklungen im Bereich der Wendenschloßstraße auch zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs führen werden. Vor allem am Knotenpunkt Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße ist angesichts der steigenden Verkehrsmenge daher mit zunehmenden Kapazitätsengpässen zu rechnen. Da der hier auftretende Rückstau des MIV negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und damit die Attraktivität des Straßenbahnverkehrs haben wird, ist zur Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und dessen Leistungsfähigkeit daher in der Wendenschloßstraße bis an den Knotenpunkt Müggelheimer Straße heran die Abmarkierung eines eigenen Fahrbereiches zu realisieren. Das Ziel ist es, die Straßenbahn behinderungsfrei über diesen Knotenpunkt zu führen und damit ungestört und leistungsfähig zu machen. Der Bezirk Treptow-Köpenick hat diese Maßnahme bereits angekündigt.

Frage 16:

Wie viele Parkplätze sowie Tiefgaragenstellplätze werden auf dem Gelände des Marienhains in Treptow-Köpenick entstehen und wie viele davon werden Anwohner- und wie viele Besucherparkplätze sein?

Antwort zu 16:

Die hier erfragten Angaben können u. a. vor dem Hintergrund des massiven Personalmangels im Bezirk nicht zusammengestellt werden.

Berlin, den 23.2.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen