

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

„Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ einschließlich dem „Sektoralplan Erschließung 2026“ als städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich der Siemensstadt Square im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Senat von Berlin

- Stadt II A 21 -

Tel.: 9(0)173-4496

- WiEnBe IV A 4 -

Tel.: 9(0)13-7579

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

über

den „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ einschließlich dem „Sektoralplan Erschließung 2026“ als städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich der Siemensstadt Square im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Unterrichtung vor.

1. Ausgangslage / Anlass zur Neufassung des Rahmenplans

Das Land Berlin und die Siemens AG verfolgen seit dem Jahr 2018 gemeinsam die Entwicklung eines neuen, innovativen Stadtquartiers in der Spandauer Siemensstadt. Bereits im Oktober 2018 haben sich das Land Berlin und die Siemens AG in einem Memorandum of Understanding auf wesentliche Verfahrens- und Entwicklungsziele für die Konversion eines Teils der siemenseigenen Industrieflächen in ein neues Stadtquartier verständigt. Unter dem Projektnamen „Siemensstadt Square“ (zuvor „Siemensstadt²“) soll ein Bereich der traditionsreichen Werksanlagen der Siemens AG zwischen Rohrdamm, Motardstraße, Paulsternstraße und der Siemensbahn weiterentwickelt werden. Seit der Unterzeichnung

des Memorandum of Understanding wurden die Ziele des Projekts im Jahr 2021 durch Beschluss eines städtebaulichen „Rahmenplans Siemensstadt²“ (Senatsbeschluss vom 20.07.2021) und durch die Unterzeichnung eines konkretisierenden Rahmenvertrags präzisiert. Folgende wesentliche Verfahrensschritte wurden seit Projektbeginn umgesetzt:

- 2018 Abschluss eines Memorandum of Understanding
- 2020 Wettbewerbsentscheidung
- 2021 Senatsbeschluss des „Rahmenplans Siemensstadt²“
- 2021 Unterzeichnung des Rahmenvertrags zwischen Land Berlin und Siemens AG
- 2021 Änderung des Flächennutzungsplans
- 2021 Teilungsbeschluss in die Bebauungspläne 5-123a, 5-123b und 5-123c
- 2024 Festsetzung des Bebauungsplans 5-123a
- 2024 Baubeginn im ersten Bauabschnitt
- 2024 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren 5-123b.

Seitdem der Senat von Berlin den „Rahmenplan Siemensstadt²“ im Juli 2021 beschlossen hatte, wurde das Projekt mit hoher Geschwindigkeit gemäß den Vereinbarungen aus Rahmenplan und Rahmenvertrag weiterentwickelt. Die sinkende Nachfrage nach Büro-Immobilien bei gleichzeitig weiter andauerndem Druck auf den Wohnungsmarkt, der steigende Kostendruck in der Baurealisierung und der Bedarf nach mehr Flächenbeibehaltung für die industrielle Nutzung haben die Siemens AG im Laufe des Jahres 2025 zu einer grundsätzlichen Anpassung der Planungsziele veranlasst, die sich in einer Erhöhung des Wohnanteils, einer Verringerung der Büroflächen im Kernbereich des Projektgebiets und der Sicherung von Industrieflächen im südlichen Bereich (Dynamowerk) ausdrücken. Weiterhin möchte Siemens die Entwicklungskosten dadurch senken, dass bestimmte betriebliche Anlagen wie eine Stoßstromprüfanlage und eine großflächige Stellplatzanlage, die an die Siemens Energy AG vermietet wird, nicht mehr innerhalb des Plangebiets verlagert werden sollen. Auch auf die Verlagerung der Feuer- und Rettungswache Siemensstadt soll verzichtet werden.

Nachdem der Vorstand der Siemens AG die Zielanpassungen im März 2025 gegenüber dem Land Berlin, vertreten durch den Regierenden Bürgermeister, den Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Senatorin für Wirtschaft Energie und Betriebe sowie den Bezirksbürgermeister von Spandau, offiziell geäußert hatte, wurde deutlich, dass die ursprünglich im „Rahmenplan Siemensstadt²“ von 2021 beschlossenen städtebaulichen Ziele unter den beschriebenen Gegebenheiten nicht mehr vollumfänglich umsetzbar sind. Daraufhin haben sich das Land Berlin und die Siemens AG auf einen gemeinsamen Prozess zur Anpassung des städtebaulichen Konzepts und auf die Schärfung des Standortprofils verständigt.

Das städtebauliche Strukturkonzept wurde ab April 2025 durch das Büro Ortner & Ortner Baukunst im Auftrag der Siemens AG überarbeitet. Parallel dazu stand die künftige Ausrichtung mit einem Standortprofil als Innovationscampus im Fokus der Abstimmungen mit dem Land Berlin. Auf Grundlage der städtebaulichen Untersuchungen, insbesondere zu den Fragen, wie und wo der Grün- und Freiflächenbedarf nach Wegfall des ursprünglich geplanten zentralen Parks realisiert werden kann, wo die zusätzlichen Wohneinheiten entstehen können und wie der Anspruch an den Innovationscampus in „Siemensstadt Square“ erfüllt werden kann, erfolgte die Überarbeitung des Rahmenplans für die Siemensstadt Square. Der neue „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ legt die langfristigen Leitlinien für die nachfolgenden Planungen fest, um insbesondere die nachfolgenden Bebauungspläne daraus abzuleiten.

Der Beschluss des Rahmenplans belegt den kausalen Zusammenhang zwischen der künftigen Wohnbebauung und dem Mehrbedarf an Infrastruktur. Dies dient als Grundlage für die Vereinbarung der Refinanzierung einer in Vorleistung errichteten Grundschule im Zuge von Folgekostenverträgen, die die nachfolgenden Bebauungspläne begleiten.

2. Funktion des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“

Die bauliche Umsetzung für das insgesamt circa 76 Hektar große Gesamtgebiet des Projekts Siemensstadt Square soll in verschiedenen Teilabschnitten bis voraussichtlich 2035 erfolgen. Angesichts der Dauer der Entwicklung und der Umsetzung des Gesamtareals in mehreren Teilbebauungsplänen soll der Beschluss eines Rahmenplans die planerische Klammer bilden, die die inhaltlichen Ziele und Leitplanken für das neue Stadtquartier festhält. Aufgrund der oben beschriebenen Weiterentwicklungen der Planungsziele im Projekt Siemensstadt Square im Jahr 2025, wurde der Rahmenplan von 2021 überarbeitet und soll nunmehr erneut beschlossen werden.

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ (vgl. Anlage I) stellt die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und Qualitäten des neu entstehenden Stadtteils dar. In einem ergänzenden „Sektoralplan Erschließung 2026“ (vgl. Anlage II) werden die Grundsätze der inneren Erschließung und der Anbindung des Projektgebiets in die Umgebung dargestellt. Der im Jahr 2021 ebenfalls beschlossene Sektoralplan Freiraum ist in der aktuellen Überarbeitung entbehrlich, da die Inhalte in den „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ und den „Sektoralplan Erschließung 2026“ integriert werden.

Als eine vom Senat beschlossene städtebauliche Planung ist der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ bei nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

3. Wirtschafts- und stadtentwicklungspolitische Ziele

Sicherung des Gewerbe- und Industriestandorts

Mit der Entwicklung des Projekts Siemensstadt Square gestaltet die Siemens AG ein Modellquartier, das industrielle Produktion, einen Innovationscampus und urbanes Wohnen vereint. Das Unternehmen bekennt sich damit zum Industriestandort Siemensstadt sowie zum Anspruch des Berliner Senats, Berlin zu einem der bedeutendsten Wirtschafts-, Technologie- und Innovationsstandorte Europas zu entwickeln. Die industriellen Nutzungen im nördlichen Projektgebiet (neue Schaltwerkhallen der Siemens Energy AG) sowie südlich der Nonnendammallee (Dynamowerk der Siemens AG) werden gesichert und durch neue innovative gewerbliche Nutzungen, Büroarbeitsplätze, nicht störendes Gewerbe und Forschungseinrichtungen zu einem hochmodernen Zukunftsort ergänzt.

Siemens und das Land Berlin streben an, Siemensstadt Square zu einem Schwerpunktstandort für Zukunftsindustrien und Zukunftstechnologien, innovative Ideen und Kreativität auszubauen und damit die Stadt als Wirtschaftsstandort zu stärken. Durch eine enge Verknüpfung von Wissenschaft und Forschung mit Produktion und Gewerbe sowie einem wesentlichen Anteil an Wohnen und sozialen Folgeeinrichtungen soll das ehemals ausschließlich für industrielle Produktion genutzte circa 76 Hektar große Areal bis voraussichtlich 2035 zu einem neuen Quartier entwickelt werden. Teile der seit über 100 Jahren für die Öffentlichkeit unzugänglichen Industrieflächen werden schrittweise geöffnet und mit der Nachbarschaft vernetzt.

Durch gezielte Investitionen in das Areal südlich der Nonnendammallee entsteht ein zukunftsfähiger Industrie-Hub. Zentral ist hierbei die Transformation des historischen Dynamowerks zu einem modernen Industriestandort, unter anderem für das globale Siemens-Leitwerk für Elektrifizierung und Automatisierung. Mit dem Leitwerk und mit Industriepartnern wie Siemens Energy und Innometrics sollen Lösungen für nachhaltige Energieversorgung, intelligente Stromnetze und automatisierte Produktionsprozesse entstehen. Hierzu soll im Vergleich zu den Planungen aus 2021 künftig ein größerer Teil des Plangebiets industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen, sowohl für interne industrielle Erweiterungen als auch für potenzielle konzerninterne Neuansiedlungen. Damit wird das Gebiet als industrieller Innovationsstandort gestärkt und zukunftsfähig aufgestellt.

Siemens stärkt zudem seinen technologischen Fußabdruck im Areal durch den Bau eines neuen Firmensitzes im sogenannten Atrium und die Errichtung eines adressbildenden Hochhauses, das nach aktueller Planung für den Vorstand Digital Industries, den CEO Mobility

und das Team Rail Infrastructure vorgesehen ist. Darüber hinaus prüft Siemens die Möglichkeit, eine zusätzliche innovative Geschäftseinheit am Standort zu etablieren, um das Profil noch weiter zu schärfen.

Standortprofil als Zukunftsort und Innovationscampus

Im April 2019 ist Siemensstadt Square in den Kreis der Berliner Zukunftsorte aufgenommen worden. Im StEP Wirtschaft 2040 wird Siemensstadt Square dementsprechend als Zukunftsort und damit als wirtschaftspolitisch herausgehobener Standort benannt. Im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2040 wird Siemensstadt Square als einer von acht Standorten der Transformation dargestellt. Im Eingangsareal, rund um den neuen Firmensitz der Siemens AG, soll ein Innovationscampus entstehen. Das Gebiet ist im überarbeiteten „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ gekennzeichnet.

Vor Ort besteht bereits heute mit dem Werner-von-Siemens-Centre als Wissenschaftsinkubator und dem größten Ausbildungszentrum der Siemens AG ein starkes Ökosystem aus Industrie, Technologieakteuren und Forschung. Durch den neuen Innovationscampus werden attraktive Flächen für weitere Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Start-ups entwickelt. Der Ort soll Arbeiten, Forschen und Lernen verbinden und den Austausch innerhalb des Ökosystems fördern. Ein weiterer Baustein dieser Säule ist ein geplantes Gründungszentrum für digitale Zukunftstechnologien mit einem ersten Schwerpunkt auf industrielle KI und Industrie-Software. Dafür strebt Siemens die Zusammenarbeit mit weiteren Partnern, wie ggf. der landeseigenen WISTA GmbH, an. Siemens beabsichtigt, für das geplante Gründungszentrum Flächen zu standortfördernden attraktiven Konditionen anzubieten, um Start-ups und junge Unternehmen bei der Ansiedlung zu unterstützen.

Das existierende Ökosystem soll weiter ausgebaut und attraktive Flächen für profilprägende Akteure geschaffen werden. Ziel ist es, Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Start-ups anzusiedeln, die das Campusprofil stärken. Im Mittelpunkt stehen:

- Flächen im Hochhausneubau und im Verwaltungsgebäude als repräsentative Adressen für Technologie- und Innovationspartner
- Gewerbegrundstücke für Schlüsselakteure mit strategischer Bedeutung für das Ökosystem
- Potenzialflächen für ein Gründungszentrum, das jungen Unternehmen den Zugang zu Infrastruktur und Netzwerken erleichtert.

Die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH (kurz: Berlin Partner) unterstützt Siemens aktiv bei der Ansiedlung, um den Standort als Zukunftsort für Industrie, Technologie und Wissenschaft weiter zu profilieren.

Mit dem neuen Berliner Firmensitz der Siemens AG und Standort des CEO von Siemens Mobility sowie des Vorstandsbereichs Digital Industries und durch die in Planung befindliche Ansiedlung eines sogenannten „Digital Industries Software Hub“ wird die Präsenz des Unternehmens vor Ort gestärkt. Es entsteht ein Innovationscluster für digitale Technologien, Industrie-Software und industrielle KI, bei dem Schlüsselthemen wie Künstliche Intelligenz und Datenanalyse, Software-Systeme und digitale Prozesse, Simulation und digitale Zwillinge sowie Lösungen für nachhaltige Energie und Infrastruktur im Fokus stehen.

Siemensstadt Square als Neues Stadtquartier (NSQ)

Im StEP Wohnen 2040 wird das Projekt Siemensstadt Square als Neues Stadtquartier (NSQ) dargestellt und mit einem Umsetzungszeitraum und einem Größensegment (mehr als 2.000 WE) untersetzt. Wesentliche Bereiche des neuen Quartiers sind für den Neubau von Wohnungen, eine Grundschule und weitere soziale und kulturelle Infrastruktur sowie für Erschließungs- und Freiflächen vorgesehen. Siemensstadt Square ist als eines der „Neuen Stadtquartiere“ von Berlin ein wesentlicher Baustein der dynamischen städtebaulichen Entwicklung im Westraum der Stadt, in dem zahlreiche weitere wichtige Projekte der Berliner Stadtentwicklung realisiert werden. In dem neuen nachhaltig gestalteten Quartier sollen bis zu 3.750 Wohnungen und die benötigte Infrastruktur und soziale sowie kulturelle Einrichtungen geschaffen werden. Weil erhebliche Teile der bestehenden Produktionsstandorte für den Zukunftsort erhalten bleiben, muss das Areal unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsschutzanforderungen der geplanten schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungsgewerbe und der sozialen Infrastruktur entwickelt werden.

Um die verkehrliche Anbindung der des projekts Siemensstadt Square an das Berliner S-Bahnnetz sicherzustellen, beabsichtigt das Land Berlin Investitionen von mindestens 500 Millionen Euro (Stand 2021) für eine Wiederinbetriebnahme der 1980 stillgelegten S-Bahnstrecke der Siemensbahn bis zum S-Bahnhof Gartenfeld zu tätigen.

4. Grundlagen zur Entwicklung der Planungsinhalte des Gesamtkonzepts

Die Inhalte des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ und des „Sektoralplans Erschließung 2026“ wurden insbesondere auf Grundlage folgender Konzepte, Prozesse und Pläne erarbeitet:

Städtebauliches Konzept

Die 2018 im Memorandum of Understanding vereinbarten städtebaulichen Ziele für das Areal Siemensstadt Square wurden im Januar 2020 mit der Entscheidung eines städtebaulichen Wettbewerbs konkretisiert, den die Berliner Büros Ortner & Ortner Baukunst und capattistaubach Urbane Landschaften gewannen. Der weiterverfolgte städtebauliche Entwurf wurde zunächst in ein städtebauliches Strukturkonzept und bis Juli 2021 in die Darstellung des bisherigen übergeordneten „Rahmenplans Siemensstadt“ überführt. Der Eingangsbereich am Rohrdamm befindet sich derzeit als erster Bauabschnitt in der baulichen Umsetzung.

Überarbeitungsprozess im Jahr 2025

Nachdem Siemens Anfang 2025 die oben geschilderten veränderten Rahmenbedingungen an das Land Berlin herangetragen hatte, musste das ursprünglich entwickelte städtebauliche Strukturkonzept aufgrund der Zielanpassungen überarbeitet werden. Der Anteil der Büronutzung wurde zugunsten eines höheren Wohnflächenanteils reduziert, wodurch sich die Anforderungen an die Wohnfolgeeinrichtungen erhöhten. Durch den Verzicht seitens der Siemens AG auf wesentliche Verlagerungen, insbesondere der Betriebsteile auf dem Areal des ursprünglich geplanten öffentlichen Parks, musste geprüft werden, ob und inwieweit die dadurch entfallende Freiraumversorgung durch eine Verlagerung der notwendigen wohnortnahen Freiflächen in den Kernbereich des Quartiers ausgeglichen werden kann. Durch die Entscheidung, das südlich der Nonnendammallee gelegene Dynamowerk langfristig für Industrienutzungen sichern zu wollen, hat sich gleichfalls die aktiv zu beplanende Fläche des Gesamtareals erheblich reduziert. Mit dem Weiterbetrieb der Stoßstromprüfanlage, deren Verlagerung laut Siemens erhebliche Kosten auslösen würde, musste auch für die geplante Grundschule ein neuer Standort gefunden werden.

Bauleitplanung und Plansicherung

Der Senat hat am 26.03.2019 die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB für die „Siemensstadt²“ (heute Siemensstadt Square) beschlossen. Die Zuständigkeit für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren liegt seitdem bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Flächennutzungsplan

Am 23.03.2021 hat der Senat die zur Umsetzung der vereinbarten Planungsziele notwendige FNP-Änderung Nonnendammallee - Rohrdamm - Paulsternstraße / Siemens Innovations-Campus (08/19) im Bezirk Spandau beschlossen. Diese wurde am 24.09.2021 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Bebauungspläne

Am 19.12.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-123 („Siemensstadt 2.0“) für das Gesamtareal von circa 76 Hektar gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Jahr 2020. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sind in die nachfolgenden Verfahrensschritte eingeflossen.

Im September 2021 wurde der Bebauungsplan 5-123 in die Teilbebauungspläne 5-123a („Östlicher Stadteingang Siemensstadt²“), 5-123b („Nördliche Siemensstadt²“) und 5-123c („Mittlere und südliche Siemensstadt²“) geteilt, um die planerische Konkretisierung und die etappenweise Schaffung von Planungsrecht in kleineren Geltungsbereichen umzusetzen.

Der Bebauungsplan 5-123a für den östlichen Quartierseingang von Siemensstadt Square wurde im März 2024 festgesetzt. Die ersten beiden Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in der Realisierung und bilden zusammen mit einem hochwertig gestalteten Eingangsplatz das Entrée des Neuen Stadtquartiers.

Vorkaufsrechtverordnung

Zur Sicherung der planerischen Ziele für Siemensstadt Square wurde im August 2021 eine Vorkaufsrechtsverordnung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 246 Abs. 2 BauGB erlassen. Damit ist der rechtliche Rahmen dafür geschaffen worden, dass das Land Berlin unter der Berücksichtigung seiner finanziellen Möglichkeiten Flächen erwerben kann, wenn ein Verkauf durch den Eigentümer der Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme entgegenstehen würde.

Schulentwicklungsplanung

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ bildet als städtebauliches Gesamtkonzept die Grundlage für Bebauungspläne, durch die unter anderem eine künftige Wohnbebauung ermöglicht wird. Ursprünglich hatten die Projektpartner vereinbart, ein Wohnbauvolumen von 2.750 Wohneinheiten bis 2035 zu realisieren. Im Zuge der Neuausrichtung des Projekts wurde zwischenzeitlich die Umsetzungsfähigkeit von bis zu 5.500 Wohneinheiten geprüft. Im Ergebnis der Untersuchungen erscheint ein Zielhorizont von bis zu 3.750 Wohneinheiten realistisch, der durch den neuen Rahmenplan ermöglicht werden soll. Für die neuen Wohneinheiten sind die erforderlichen Grundschulplätze vorzuhalten.

Bedarfsbestätigung

Zur Deckung des derzeit erwarteten Mehrbedarfs an Grundschulplätzen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Projektgebiets Siemensstadt Square ist es notwendig, eine Grundschule mit 405 Grundschulplätzen zu bauen. Ohne das städtebauliche Vorhaben bestünde weder der Bedarf noch der Anlass für den Bau einer neuen Grundschule. Das Bezirksamt Spandau hat per Beschluss vom 12.08.2025 (Anlage III) den bezirksseitigen Bedarf an einer vierzügigen Grundschule in der Schulplanungsregion Siemensstadt bestätigt, sobald Siemensstadt Square verwirklicht wird. Eine vierzügige Grundschule bietet Platz für 576 Schülerinnen und Schüler. Der Bedarf für den Grundschulstandort wurde durch die SenBJF VI bestätigt.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses ging das Bezirksamt Spandau noch von der durch Siemens zwischenzeitlich angestrebten Zielgröße von 5.500 Wohneinheiten aus, für die im Bezirksamtsbeschluss ein Mehrbedarf von 594 Grundschulplätzen (4,1 Züge) festgestellt wurde. Mit der Überarbeitung des Rahmenplans wurde im November 2025 deutlich, dass eine Zielgröße von bis zu 3.750 Wohneinheiten realistisch ist. Der Bezirksamtsbeschluss des Bezirkes Spandau macht deutlich, dass bereits das ursprünglich geplante Wohnbauvolumen von 2.750 Wohneinheiten im Schuljahr 2030/2031 ein Defizit von 3,5 Grundschulzügen ausgelöst hätte. Aus der aktuellen Zielzahl von 3.750 Wohnungen ergibt sich unter Zugrundelegung des Berechnungsschlüssels ein Bedarf von circa 405 Grundschulplätzen, der vom derzeit zur Verfügung stehenden Grundschulplatzangebot nicht gedeckt werden kann. Grundlage der Berechnung des Bezirksamts Spandau sind die Kennwerte aus der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin (Stand November 2018) des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Die Grundschulplätze in der neuen Grundschule, die sich nicht aus dem Vorhaben ergeben, stehen für Schulplatzbedarfe außerhalb des Projektgebiets zur Verfügung. Außerdem wird die Möglichkeit zur Errichtung von SESB-Zügen (Staatliche Europaschule Berlin) erörtert. Wie hoch der Bedarf an

Schulplätzen durch den planungsrechtlich möglichen Wohnungsbau im Projekt Siemensstadt Square tatsächlich sein wird und welche (Investitions-) Kosten dadurch entstehen, wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und in den begleitenden städtebaulichen Verträgen konkretisiert werden.

Finanzierung Grundschulplätze

Um die Errichtung der Schulplätze, die für Siemensstadt Square notwendig werden zu sichern, wurde die Errichtung der notwendigen Grundschule im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) der BSO-Tranche XII als vierzügige 2-in-1-Typenschule zugeordnet. Die Finanzierung der Grundschule erfolgt aus dem Kapitel 2712, Titel 70107 – Gestapelte Schule Programm (sog. 2-in-1-Schule). Angesichts der angespannten Haushaltslage und den knapp bemessenen Mitteln, die für die Schulbauoffensive zur Verfügung stehen, soll die damit mögliche haushälterische Sicherung dazu genutzt werden, den Bau der Schule zeitnah zu beginnen. Als geeignetes Grundstück wurde das im Eigentum der Siemens AG befindliche Grundstück Straße am Schaltwerk 6 festgestellt.

Die Schule kann bereits vor Abschluss des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden, sodass der Bau der Schule innerhalb der bestehenden Fristen des Rahmenvertrags der BSO XII begonnen werden kann (voraussichtlich in 2027). Das entsprechende Grundstück Straße am Schaltwerk 6 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-123b und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens künftig mit einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule gesichert.

Das Land Berlin geht mit der Errichtung der Grundschule auf dem Grundstück an der Straße am Schaltwerk 6 in Vorleistung. Die für Schulplätze entstehenden Kosten werden anteilig von Siemens (der Vorhabenträgerin) über Folgekostenverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanverfahren refinanziert werden. Die Schulplätze die sich nicht aus dem Vorhaben ergeben, stehen für Schulplatzbedarfe außerhalb des Projektgebiets zur Verfügung. Die Bebauungspläne für Siemensstadt Square befinden sich im Verfahren und werden durch umfangreiche Gutachten begleitet. Als zeitliches Ziel für den Bebauungsplan 5-123b wird eine Festsetzung in 2028 angestrebt. Im Anschluss wird eine zügige Festsetzung des Bebauungsplans 5-123c angestrebt.

Nach dem Beschluss über die Vorlage des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ als städtebauliches Gesamtkonzept können im Rahmen der Bebauungspläne Folgekostenverträge zur Refinanzierung der Grundschule abgeschlossen werden. Solche Folgekostenverträge können gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB auch dann

abgeschlossen werden, wenn die Kosten für eine städtebauliche Maßnahme bereits entstanden sind bzw. wenn das Land Berlin bereits in Vorleistung gegangen ist. Die Mehrbedarfe für die schulische Infrastruktur, für deren Deckung die Grundschule errichtet wird, werden durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 5-123b und 5-123c ausgelöst. Beabsichtigt ist die Anpassung der Geltungsbereiche, wodurch künftig alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich 5-123b liegen werden. Hierzu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123b bis zur Nonnendammallee erweitert.

Zuordnung der Grundschulplätze zum Projekt Siemensstadt Square

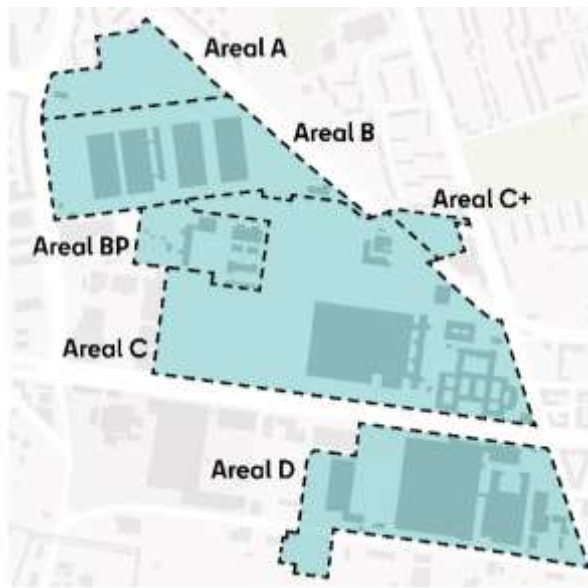
Für die Festsetzung neuer Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen 5-123b und 5-123c (künftig in einem Bebauungsplan) und deren Umsetzung ist die Sicherung der dazu notwendigen Grundschulplätze zwingend erforderlich. Durch die Zuordnung der Schule zum städtebaulichen Projekt Siemensstadt Square ist sichergestellt, dass die geschaffenen Grundschulplätze den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Vorhabens uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen

Für die neuen Wohneinheiten sind ebenso die erforderlichen Kindertagesbetreuungsplätze (Kindertageseinrichtung und/oder Kindertagespflege) vorzuhalten. Bei einem Zielhorizont von bis zu 3.750 Wohneinheiten, welcher durch den neuen Rahmenplan ermöglicht werden soll, sind 368 Kindertagesbetreuungsplätze als Wohnfolgebedarf gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bereitzustellen und die Kosten für die Herstellung der Kitaplätze durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Zur Sicherstellung des derzeit erwartbaren Bedarfs an Betreuungsplätzen für die künftige Bewohnerschaft des Projektgebietes ist es geplant, zwei Kindertageseinrichtungen zu errichten: eine im Teilareal A sowie eine im Teilareal C. Welcher Bedarf an Betreuungsplätzen sich durch den planungsrechtlich möglichen Wohnungsbau im Projektgebiet Siemensstadt Square tatsächlich ergeben wird und welche (Investitions-) Kosten dadurch entstehen, wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und in den begleitenden städtebaulichen Verträgen konkretisiert werden.

5. Zieldarstellungen des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“

Das Projektgebiet Siemensstadt Square gliedert sich in mehrere Teilareale. Im Nachfolgenden werden die im „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ (Anlage II) zeichnerisch dargestellten städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie nutzungsspezifischen Ziele und Qualitäten für die einzelnen Teilareale näher erläutert. Die inhaltliche Detaillierung und Vertiefung erfolgt in nachgelagerten Planungsschritten.



Übersichtsplan mit Teilarealen

Teilareal A

Im nördlichen Teilareal von Siemensstadt Square soll vorrangig eine urbane Wohnnutzung (Baufeld 11) untergebracht und eine Kindertagesstätte errichtet werden. Gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sind ergänzend möglich. Der Rahmenplan berücksichtigt die vorhandenen Gewerbe- und Verkehrslärmquellen mit dem Ziel eines lärmrobusten Städtebaus, durch den die Wohnnutzung geschützt und eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden soll. Der Schallschutz erfolgt im Rahmen der Errichtung des Wohnquartiers und wird nicht auf der Liegenschaft der Feuerwehr umgesetzt.

Im Zentrum des Areals A befindet sich eine stadträumliche Freifläche mit hohem Grünanteil (FF 1) mit etwa 0,5 Hektar Größe, die als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Aufenthaltsraum dient. Die Erschließung des Teilareals A soll über die Paulsternstraße / Gartenfelder Straße erfolgen. Hierfür muss im weiteren Planungsverlauf geprüft werden, wie der Anschluss an das bestehende Straßennetz verkehrssicher erfolgen kann und ob der bestehende Kreuzungsbereich grundlegend angepasst werden muss, insbesondere im Hinblick auf die dort verortete Feuer- und Rettungswache (FRW).

Für die an der Paulsternstraße liegende FRW Siemensstadt, die in der Neukonzeptionierung am Standort verbleiben soll, wird eine erste mögliche Erweiterungsfläche dargestellt. Die tatsächliche Erweiterungsfläche der FRW Siemensstadt wird nach Abstimmung mit allen Beteiligten in die weitere Planung aufgenommen.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen, wie dem Neubaugebiet Neues Gartenfeld, der Entwicklung des Stadtteils Haselhorst sowie der geplanten Nutzung im Projektgebiet Siemensstadt Square erwartet die Feuerwehr einen erheblichen Anstieg des Bedarfs an Einsatzmitteln. Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht der Feuerwehr grundsätzlich die Notwendigkeit für eine Feuer- und Rettungswache in einer Standardausführung mit mindestens sechs Fahrzeugständen in der Region.

Näheres wird im nachfolgende Rahmenvertrag und Bebauungsplanverfahren geregelt. Dort ist bezogen auf das Grundstück der Feuer- und Rettungswache eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung, eine ergänzende Erschließung im östlichen Bereich des Grundstücks der Feuer- und Rettungswache als auch die Sicherheitsanforderungen der angedachten Kindertagesstätte zu prüfen.

Teilareale B und BP

Die Areale B und BP dienen auch künftig der Sicherung und langfristigen Entwicklung industrieller und ergänzender gewerblicher Nutzungen. Hierfür wird das Areal B, das derzeit von der Siemens Energy AG genutzt wird, erheblich vergrößert. Im Osten des Areals B wird

der dort ansässige Gewerbebetrieb eines Dritteigentümers nicht mehr (wie zuvor vorgesehen) an die Paulsternstraße verlagert, sondern vor Ort gesichert. Das an der Paulsternstraße gelegene Baufeld 12 kann im Zuge der Bebauungsplanung sowohl für industrielle, als auch für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden. Bei der zukünftigen Entwicklung des Teilareals BP wird auf das dort befindliche Baudenkmal Hochspannungsprüffeld mit Parabelhalle und Laborgebäude in besonderer Weise Rücksicht genommen.

Der Rahmenplan sieht im Areal B entlang des Bahndamms eine Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr vor, um die Vernetzung der einzelnen Teilareale sicherzustellen. Darüber hinaus ist perspektivisch eine Ost-West-Verbindung vorgesehen, die an der Schnittstelle der Areale B und BP verortet ist und die Vernetzung des zentralen neuen Quartiers mit der westlichen Nachbarschaft ermöglichen soll. Eine mit dem Land Berlin abgestimmte Machbarkeitsstudie der Siemens AG hat ergeben, dass eine öffentliche Wegeverbindung an dieser Stelle den derzeit bestehenden betriebsnotwendigen Werkverkehr der Siemens Energy AG erheblich in seiner Funktion beeinträchtigen würde. Dementsprechend stellt die Realisierung der Ost-West-Wegeverbindung ein langfristiges planerisches Ziel dar, das voraussichtlich erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung seitens der Siemens Energy verwirklicht werden kann.

Teilareal C

Im Areal C befindet sich der zentrale Kernbereich der Gesamtentwicklung, der vorrangig als Gebiet mit urbaner Misch- und Wohnnutzung entwickelt werden soll. Entlang der durch Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Bereiche liegt der Schwerpunkt auf einer urbanen Mischnutzung mit gewerblichem Schwerpunkt, während in den zentral gelegenen ruhigeren Zonen ein stärkeres Gewicht auf einer urbanen Wohnnutzung mit mindestens 80 % Wohnanteil liegt. Im Osten des Areals befindet sich der Innovationscampus, der sich durch einen besonders hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen auszeichnet. Hier soll ein Campus entstehen, der einen starken Innovationscharakter aufweist und Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtgebiets setzt. Die urbane Mischnutzung im Innovationscampus soll einen Gewerbeanteil von mindestens 80 % aufweisen und dient der Unterbringung innovativer Nutzungen im Sinne des Standortprofils des Zukunftsortes.

Im Teilareal C ist zudem sowohl ein Standort für eine Kindertagesstätte als auch ein integraler Verbundstandort für ergänzende kulturelle und soziale Infrastruktur vorgesehen. Am Eingangsplatz am Rohrdamm ist ein Informationspavillon vorgesehen, der dort für eine Dauer von mindestens zehn Jahren vorgehalten werden soll.

Im Zentrum des Areals ist eine Abfolge stadträumlich verbundener Freiflächen (FF 2 bis 7) mit einer Gesamtfläche von circa 4,02 Hektar vorgesehen, die verschiedenen Nutzungen u.a. der Erschließung, Erholung und der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Entlang des zentralen Boulevards und an den zentralen Freiflächen ist in den Erdgeschossbereichen eine Konzentration öffentlichkeitswirksamer Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, kundenorientierte Dienstleistungen, medizinische Einrichtungen, Fitness- und Freizeitangebote, vorgesehen.

Das Siemens-Verwaltungsgebäude, das Schaltwerkhochhaus, die Schaltwerkhallen sowie das Gefallenenehrenmal und die Stoßstromprüfanlage stehen unter Denkmalschutz und sollen auch künftig als städtebauliche Landmarken den neuen Stadtteil prägen. Das Verwaltungsgebäude, für das auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung geplant ist, das Schaltwerkhochhaus, in dem Wohnen untergebracht werden kann und die sogenannte Kleine Schaltwerkhalle, für die ein gewerblicher Anteil von mindestens 80 % vorgesehen ist, befinden sich innerhalb des Innovations-campus und werden im Zusammenspiel das Standortprofil stützen. Zum baulichen Umgang mit den Baudenkmalen und zu einer möglichen Höhenentwicklung im Denkmalbereich macht der Rahmenplan keine Angabe. Das Land Berlin und Siemens werden sich im Zuge des Rahmenvertrags darauf verständigen, wie die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz weiterentwickelt werden kann.

Entlang der Nonnendammallee sowie flankierend zum zentralen Boulevard und in der Abfolge städtischer Freiflächen in Ost-West-Richtung sind Hochpunkte mit einer Höhe von circa 60 Meter platziert, die eine über das Quartier hinauswirkende markante städtebauliche Silhouette formen.

Neu im „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ ist der Verbleib einer Nutzung mit gewerblichem Charakter der Siemens AG nördlich des Baufelds 2, wo die Siemens AG mit hohem Aufwand eine Stoßstromprüfanlage betreibt. Auf dieser Fläche war ursprünglich die Grundschule vorgesehen, die nun auf dem Baufeld 3 im Teilareal C+ (östlich der Siemensbahn) verortet wird.

Teilareal C+

Auf dem Teilareal C+ östlich der Siemensbahn ist eine vierzügige Grundschule einschließlich Freiflächen und Sportanlagen vorgesehen. Die Schule ist erforderlich, um den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Schulplätzen im Gesamtgebiet abzudecken. Es besteht ein direkter Zusammenhang zwischen der Planung und Errichtung der Grundschule und der Entwicklung des Vorhabens Siemensstadt Square. Das Land Berlin übernimmt die Vorfinanzierung für den Bau der vierzügigen Grundschule. Die Refinanzierung der Kosten

für den Bedarf an Grundschulplätzen aus den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wird mit der Festsetzung der Bebauungspläne in den städtebaulichen Verträgen geregelt. Grundlage hierfür ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Der Bezirk Spandau hat den Bedarf an Schulplätzen mit einem Bezirksamtsbeschluss vom 12.08.2025 bestätigt. Der Bedarf wurde durch die SenBJF VI bestätigt.

Teilareal D

Die Flächen des unter Denkmalschutz stehenden Siemens-Dynamowerks südlich der Nonnendammallee werden bestandsorientiert für Industrie und Gewerbe weiterentwickelt. Dieser Bereich wird auch künftig durch eine industrielle Nutzung geprägt sein.

Freiraumstruktur im Quartier

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ verzichtet auf eine gesonderte Darstellung des Themas Freiraum in einem Sektoralplan und stellt stattdessen die geplante Freiraumstruktur des neuen Stadtquartiers im städtebaulichen **Gesamtkonzept** „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ dar.

Im vorliegenden Rahmenplan ist die Verortung der stadträumlichen Freiflächen vorrangig im zentralen Bereich des Areals C entlang der in Ost-West-Richtung liegenden Freiraumabfolge vorgesehen. Die zu gestaltenden Freiflächen und die städtischen Platzflächen bilden eine Abfolge von öffentlichen Räumen, die den Stadtteil gliedern und verschiedenen Nutzungen u.a. der Erschließung, Erholung und Regenwasserbewirtschaftung dienen. Durch die Positionierung der stadträumlichen Freiflächen im Zentrum des urbanen Quartiers ist eine hohe Nutzungsqualität, abgeschirmt von möglichen Immissionsquellen aus Industrie und Verkehr, sowie eine gute Adressbildung der neuen Wohn- und Büronutzungen möglich.

Die Freiflächen sollen künftig qualitativ hochwertig gestaltet werden und dabei auch die Raumansprüche an ein innovatives Regenwassermanagement und an eine klima- und hitzeresiliente Gestaltung erfüllen. Die Straßenräume sollen nach Möglichkeit im Sinne einer Multi-Codierung sowohl der Erschließung des Quartiers als auch als städtischer Aufenthaltsraum mit Grünanteil und hochwertiger Gestaltung dienen.

Das im Jahr 2025 überarbeitete städtebauliche Konzept sieht ein Freiflächenangebot von insgesamt circa 5,2 Hektar vor, das auch zu einem hohen Anteil der Erschließung dienen wird.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an den Freiraum insbesondere durch den notwendigen Flächenbedarf der Erschließung sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird die Versorgung mit wohnungsnahem Grün (Bedarf öffentliche Grünflächen rund 4,5 ha, zusätzlich ca. 7.500 m² öffentliche Spielplatzfläche) voraussichtlich nicht erreicht werden.

In einer sorgsam Abwägung der unterschiedlichen Belange insbesondere zwischen den Flächenansprüchen an Wohnungsbau einerseits und an die Freiraumversorgung andererseits, wurde als politischer Zielsetzung dem Wohnungsbau Vorrang eingeräumt.

„Sektoralplan Erschließung 2026“

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ wird von einem „Sektoralplan Erschließung 2026“ (vgl. Anlage III) ergänzt. In dem fachbezogenen Sektoralplan werden die Grundprinzipien der inneren Erschließung und der Anbindung des Neuen Stadtquartiers an die Umgebung festgehalten. Siemensstadt Square soll - mit Ausnahme der Produktionsflächen - ein öffentlicher Stadtraum werden, der sowohl funktional für alle Nutzerinnen und Nutzer erschlossen als auch mit den umgebenden Nachbarschaften verbunden werden soll. Angestrebt wird ein Quartier, das mit Kraftfahrzeugen nur von Anliegern befahren und in dem der Modal-Split zugunsten des Umweltverbunds entwickelt werden soll.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das übergeordnete Erschließungsnetz, insbesondere der Straße am Schaltwerk zur Erschließung des nördlichen Teilareals C, der Einmündung vom Rohrdamm auf den Eingangsplatz sowie des Knotenpunkts zur Erschließung des Teilareals A, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und den zugehörigen Fachgutachten erfolgen.

Fuß- und Radverkehr

Um Siemensstadt Square mit den vorhandenen Nachbarschaften gut zu verknüpfen, werden neue stadträumliche Wegebeziehungen durch das Quartier hindurch und hinein vorgesehen. Im Neuen Stadtquartier Siemensstadt Square hat der Fuß- und Radverkehr Vorrang. Zur Verbindung des Quartierszentrums mit dem nördlich gelegenen Teilareal A ist entlang des S-Bahndamms ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch den künftig wieder in Betrieb gehenden S-Bahnhof Gartenfeld anbinden wird. Ein neuer Zugang zum Bahnhof am südlichen Bahnsteigende wird bereits von der DB InfraGO AG geplant. Bei der Planung des neuen Zugangs müssen auch die Anforderungen an Fahrradabstellanlagen berücksichtigt werden. Die zentrale Radverbindung im Quartier führt vom Rohrdamm über den Eingangsplatz und den Boulevard, um dann am zentralen Stadtplatz vorbei nach Norden in das Areal A und weiter in Richtung Haselhorst und Gartenfeld zu verlaufen. Die

Straße am Schaltwerk übernimmt eine Funktion im Ergänzungsnetz des Radverkehrswegeplans von Berlin.

Von Ost nach West ist als langfristiges Ziel eine weitere Fuß- und Rad-Wegebeziehung von der Paulsternstraße, durch die Produktionsareale B und BP und am südlichen Rande der Freifläche 2 (FF 2) bis zur Straße am Schaltwerk über den Rohrdamm bis zum Wilhelm-von-Siemenspark vorgesehen. Baulich und organisatorisch wird dieses Planungsziel wegen der bestehenden Werkverkehre der Siemens Energy erst langfristig zur Umsetzung kommen können, um die aktuelle industrielle Produktion nicht zu gefährden.

Die Erschließung des neuen Stadtquartiers über die öffentlichen Verkehrsflächen soll ergänzt werden durch öffentlich zugängliche Durchwegungen in den privaten Baufeldern, um den offenen Charakter des Stadtquartiers zu unterstreichen.

Die Schulwegsicherung ist in den folgenden Planungsverfahren besonders zu berücksichtigen. Durch die Verlagerung des Schulgrundstücks auf die östliche Seite des Bahndamms kommt der Schulwegsicherung in das Quartier an dieser Stelle eine besondere Bedeutung zu. Die Straße am Schaltwerk ist - insbesondere was die Fußwege betrifft - bereits im Bestand unterdimensioniert und muss ertüchtigt werden, um die Integration der für das Neue Stadtquartier zu errichtenden Grundschule sicher gewährleisten zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bereits heute ist das Gebiet Siemensstadt Square durch die U-Bahnhöfe Paulsternstraße und Rohrdamm der Linie U 7 an das U-Bahnnetz angeschlossen sowie durch mehrere Bushaltestellen erschlossen. Eine neue Buslinie durch das Areal C wird den neuen Stadtteil mit einem geplanten Halt im Quartierszentrum zentral erschließen. Dazu ist die Qualifizierung des Einmündungsbereichs am Rohrdamm (B-Plan 123a) unerlässlich.

Einen wesentlichen Beitrag zur ÖPNV-Anbindung von Siemensstadt Square wird die Wiederinbetriebnahme der in 1980 stillgelegten S-Bahn (Siemensbahn) leisten, die das Projektgebiet voraussichtlich ab 2029 wieder mit dem Berliner S-Bahnnetz verbinden und eine direkte Anbindung an den Berliner Hauptbahnhof gewährleisten wird. In diesem Zusammenhang ist - neben dem zusätzlichen südlichen Zugang am S-Bahnhof Gartenfeld - auch ein zweiter Aufzug am S-Bahnhof Siemensstadt (Bereich Mittelinsel) zur unmittelbaren fußläufigen Anbindung des neuen Stadtquartiers vorgesehen.

Kraftfahrzeug-Verkehr

Das gesamte Plangebiet soll möglichst autoarm gestaltet und vom Durchgangsverkehr freigehalten werden. Der Fuß- und Radverkehr hat Vorrang gegenüber dem Kfz-Verkehr. Not- und Rettungsverkehre, Ziel- und Quellverkehre zum Zwecke der Anlieferung, Ver- und Entsorgung und als Zu- und Abfahrten zu den Quartiersgaragen / Mobilitätsstationen werden ermöglicht. Mit Ausnahme der Straße am Schaltwerk sollen die künftigen Erschließungsstraßen im Quartier zufahrtsbeschränkt ausgebildet werden. Insbesondere der zentrale Bereich des Teilareals C soll weitgehend von Autoverkehr freigehalten und als autoarmer Bereich ausgebildet werden. Entlang des Boulevards und auf der Planstraße 6.1/6.2 ist Busverkehr möglich. Die Straße am Schaltwerk dient der Anbindung des nördlichen Areals C an das übergeordnete Straßennetz sowie der Erschließung eines Parkplatzes der Siemens Energy AG und muss außerdem als sicherer Schulweg ertüchtigt werden.

Stellplätze / Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Mobilitätsstationen / Quartiersgaragen geplant, die mit ihren Zufahrten möglichst an den Rändern des neuen Stadtteils verortet werden, so dass das Quartierszentrum autoarm gestaltet werden kann. Die konkrete Anbindung der Mobilitätsstationen ist im Rahmen der Bebauungspläne festzulegen.

Im Hinblick auf die notwendige Mobilitätswende und mit dem Ziel, dass zukünftig weniger Stellplätze angeboten werden können, sollen die Mobilitätsstationen so errichtet werden, dass sie für andere Zwecke umgenutzt oder gegebenenfalls rückgebaut werden können, sofern die Parkierungsnutzung nicht mehr notwendig ist. Tiefgaragen sind im Projektgebiet nicht vorgesehen.

Die Quartiersgaragen / Mobilitätsstationen sollen nicht nur dem klassischen Parken von privaten Kfz und Fahrrädern dienen, sondern zum Beispiel auch Sharing-Angebote vorhalten, Serviceeinrichtungen (z.B. für Fahrradreparaturen) beinhalten und zentrale Konsolidierungspunkte für Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP) sein.

6. Weitere Schritte

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Qualifizierung des Neuen Stadtquartiers Siemensstadt Square. Er wird begleitet durch rechtliche Vereinbarungen in einem Rahmenvertrag und in nachfolgenden städtebaulichen Verträgen, die wiederum die Ziele der im Verfahren befindlichen und zukünftigen Bebauungsplanverfahren absichern.

Rahmenvertrag

Nachdem dem Beschluss des Senats im Juli 2021 zum „Rahmenplan Siemensstadt“ haben das Land Berlin und die Siemens AG im August 2021 einen städtebaulichen Rahmenvertrag zur Sicherung der planerischen Ziele des Rahmenplans abgeschlossen. Der Rahmenvertrag, der sowohl die für das Gesamtgebiet geltenden Ziele und Verpflichtungen, z.B. zur Finanzierung der sozialen Infrastrukturen sichert, als auch die Zusammenarbeit zu verschiedenen fachlichen Themen regelt, muss aufgrund der Weiterentwicklung des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ ebenfalls überarbeitet werden. Die erforderlichen neuen Regelungen werden im Rahmen eines Ergänzungsvertrags getroffen. Der Vertragsabschluss muss zwingend erfolgen, bevor weitere förmliche Schritte in den Bauleitplanverfahren eingeleitet werden und bevor das Schulgrundstück durch das Land Berlin erworben wird (Einhaltung der BSO-Tranche im Juni 2026 angestrebt). Die Unterzeichnung des ergänzten Rahmenvertrags wird für das zweite Quartal 2026 angestrebt.

Nutzungsgerüst

Der Rahmenvertrag dient unter anderem der quantitativen Unterlegung der angestrebten Nutzungen, die im Rahmenplan zeichnerisch verortet sind. Im Rahmenvertrag soll für die entstehenden Nutzungen in dem etwa 76 Hektar großen Gesamtareal (inkl. Dynamowerk) ein neues Geschossflächengerüst mit Zielwerten zu Grunde gelegt werden. Die neuen Nutzungskennzahlen (Bruttogeschossfläche) belaufen sich in der Summe auf circa 1,3 Mio. Quadratmeter.

Die Verteilung auf die Nutzungsarten erfolgt wie nachfolgend aufgelistet:

- Wohnen	375.000 m ²
- Büro / Gewerbe	235.000 m ²
o Forschung und Entwicklung / Ausbildung	
o Beherbergung	
o Sonderfunktionen (u.a. ca. 4.500 m ² Feuerwehr)	
- Bildung / Betreuung	15.000 m ²
- Industrie	580.000 m ²
- Parken	115.000 m ²
<hr/>	
Gesamt	<u>1.320.000 m²</u>

Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren 5-123b wurde nach Durchführung der Trägerbeteiligung (November 2024) wegen der Planungsanpassungen im März 2025 unterbrochen und soll nach dem erneuten Beschluss des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ und nach Unterzeichnung des überarbeiteten Rahmenvertrags fortgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren 5-123c wird im Anschluss an die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123b weitergeführt. Vorgesehen ist eine Anpassung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c.

7. Abstimmung mit der Vorhabenträgerin Siemens

Die Änderungsbedarfe an den Projektzielen und die Auswirkungen auf den Rahmenplan und den Rahmenvertrag wurden durch die Siemens AG ausgelöst. Zu allen Anpassungen des Städtebaus und zu den Zielen der Standortprofilierung hat sich das Land Berlin stets mit Siemens im Rahmen der üblichen Austauschformate und auch auf übergeordneter Ebene in mehreren Terminen abgestimmt. Der Entwurf des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ ist ein Ergebnis der kontinuierlichen Zusammenarbeit zwischen dem Land Berlin und der Siemens AG.

8. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ und der „Sektoralplan Erschließung 2026“ dienen der Vorbereitung und langfristigen Sicherung eines der Neuen Stadtquartiere Berlins, in dem bestehende Industriestrukturen gesichert und gestärkt sowie Neubaupotenziale für Wohnen, Gewerbe, Forschung und Entwicklung und soziale Infrastrukturen geschaffen werden sollen. Diese stadtentwicklungspolitischen Ziele des Landes Berlin lösen innerhalb des Projekts Siemensstadt Square eine erhebliche Zunahme der Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen in Berlin Spandau aus, wodurch sich unter anderem der Energieverbrauch durch Gebäude in Berlin insgesamt erhöhen wird. Dies hätte, wenn keine emissionsfreie Energieversorgung des Stadtquartiers sichergestellt wird, erhebliche negative Auswirkungen auf den Klimaschutz zur Folge (Anstieg der CO₂-Emissionen um deutlich mehr als 1.000 Tonnen/Jahr). Verbindliche Vorgaben dazu enthält der Rahmenplan nicht. Die Vorhabenträgerin Siemens hat sich mit Unterzeichnung des Memorandum of Understanding dem Ziel verschrieben, den neuen Stadtteil CO₂-neutral zu betreiben. Eine rechtliche Absicherung dieses Ziels ist im Rahmenvertrag 2021 erfolgt und soll in der Überarbeitung des Rahmenvertrags im Jahr 2026 beibehalten werden. Im Oktober 2025 hat Siemens in Kooperation mit dem Energieversorger GETEC und den Berliner Wasserbetrieben begonnen, den größten Abwasserwärmetauscher Europas im Bereich der

Nonnendammallee zu realisieren, der das neu entstehende Quartier mit circa 80 % des Wärme- und Kältebedarfs CO₂-neutral versorgen soll. Die verbleibenden circa 20 % sollen durch Luftwärmepumpen abgedeckt werden. Mit der Realisierung des Quartiers ist auch mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Nicht zu erwarten ist dagegen, dass es in Folge des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ in Berlin zu einer wesentlichen Veränderung in der Strom- und Wärmeversorgung oder zu Auswirkungen auf die Kreislaufwirtschaft kommen wird. Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ und dessen planerische und bauliche Umsetzung wird auch unter den veränderten Planungsanforderungen und trotz Verzicht auf den ursprünglich geplanten zentralen Park zu einer positiven Veränderung der Freiflächenausstattung führen, da innerhalb der aktuellen Produktionsflächen kaum unversiegelte Flächen vorhanden sind.

Der vorliegende „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ ist noch nicht geeignet, die Auswirkungen des Projekts im Detail zu beschreiben. Es werden noch keine Baurechte geschaffen, deren Auswirkungen messbar wären. Vielmehr ist der Rahmenplan ein Planungsinstrument, das bei der Fortführung der Bebauungsplanverfahren als Planungsdi- rektive zu beachten ist.

Eine weitergehende Bewertung der Klimaauswirkungen der Maßnahmen, die in diesem Rahmenplan beschrieben werden, kann deshalb erst auf der Ebene der Bebauungspläne erfolgen. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren werden die Belange des Klimaschutzes den anderen fachlichen Belangen gegenübergestellt und gegen- und untereinander abge- wogen. Grundlage dafür sind Fachgutachten, die von den zuständigen Fachbehörden des Landes Berlins validiert werden. In der Folge werden Regelungen und Festsetzungen ge- troffen, die die Planungen auch bestmöglich auf die Klimaziele des Landes Berlins optimieren werden.

A. Begründung:

bitte ich, der beigefügten Vorlage an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

B. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 10 Nr. 7 GO Sen, § 28 Abs. 1 GGO II

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ ist Grundlage der nachfolgenden Bebau- ungsplanverfahren und löst keine unmittelbaren Kosten bei Privathaushalten oder

Wirtschaftsunternehmen aus. Erst bei der Umsetzung von Vorhaben auf den privaten Grundstücksflächen entstehen im Zuge der Bebauung entsprechende Investitions- und Baukosten sowohl für Hochbaumaßnahmen als auch für die durch das Projekt ausgelösten Maßnahmen zur Herstellung der Erschließung sowie öffentlicher Freiflächen. Die Höhe der Investitionskosten ist nicht bekannt.

Der Grundstückswert für die Baugrundstücke erhöht sich durch die Planungsrechtschaffung für den privaten Grundstückseigentümer. Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch den privaten Eigentümer hergestellt und kosten- und lastenfrei an das Land Berlin übertragen.

D. Gesamtkosten:

Dem Land Berlin entstehen keine unmittelbaren Kosten durch den Beschluss des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“. Kosten für die aus dem Rahmenplan ableitbaren Bebauungsplanverfahren und für die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden von Siemens getragen. Für die Errichtung der Grundschule sind im Investitionsprogramm ca. 56,25 Millionen Euro veranschlagt, die im Rahmen der o.g. Folgekostenverträge anteilig durch Siemens refinanziert werden. Die Schulplätze, die nicht unmittelbar aus diesem Vorhaben resultieren, dienen der Deckung der Bedarfe außerhalb des Projektgebiets. Ebenfalls entstehen für das Land Berlin anteilig Kosten für den Erwerb des Schulgrundstücks. Die Finanzierung dieser Grunderwerbskosten ist durch dafür vorgehaltene SIWA-Mittel sichergestellt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

siehe Ausführung unter D

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Der „Rahmenplan Siemensstadt Square 2026“ umfasst eine Fläche von circa 76 Hektar, die mit dem Geltungsbereich für das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB übereinstimmt.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch den Beschluss des „Rahmenplans Siemensstadt Square 2026“ wird zwar kein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, aber der Rahmenplan schafft die Bedingungen zur Realisierung eines großen städtebaulichen Vorhabens, dessen Realisierung voraussichtlich Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Eine weitergehende Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planungsziele, die in diesem Rahmenplan beschrieben werden, erfolgt auf der Ebene der Bebauungspläne, bei deren Aufstellung der Rahmenplan im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist.

In der Folge werden planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt bestmöglich zu reduzieren.

Berlin, den 31.03.2026

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....

Bürgermeisterin
zugleich Senatorin für
Wirtschaft, Energie und
Betriebe

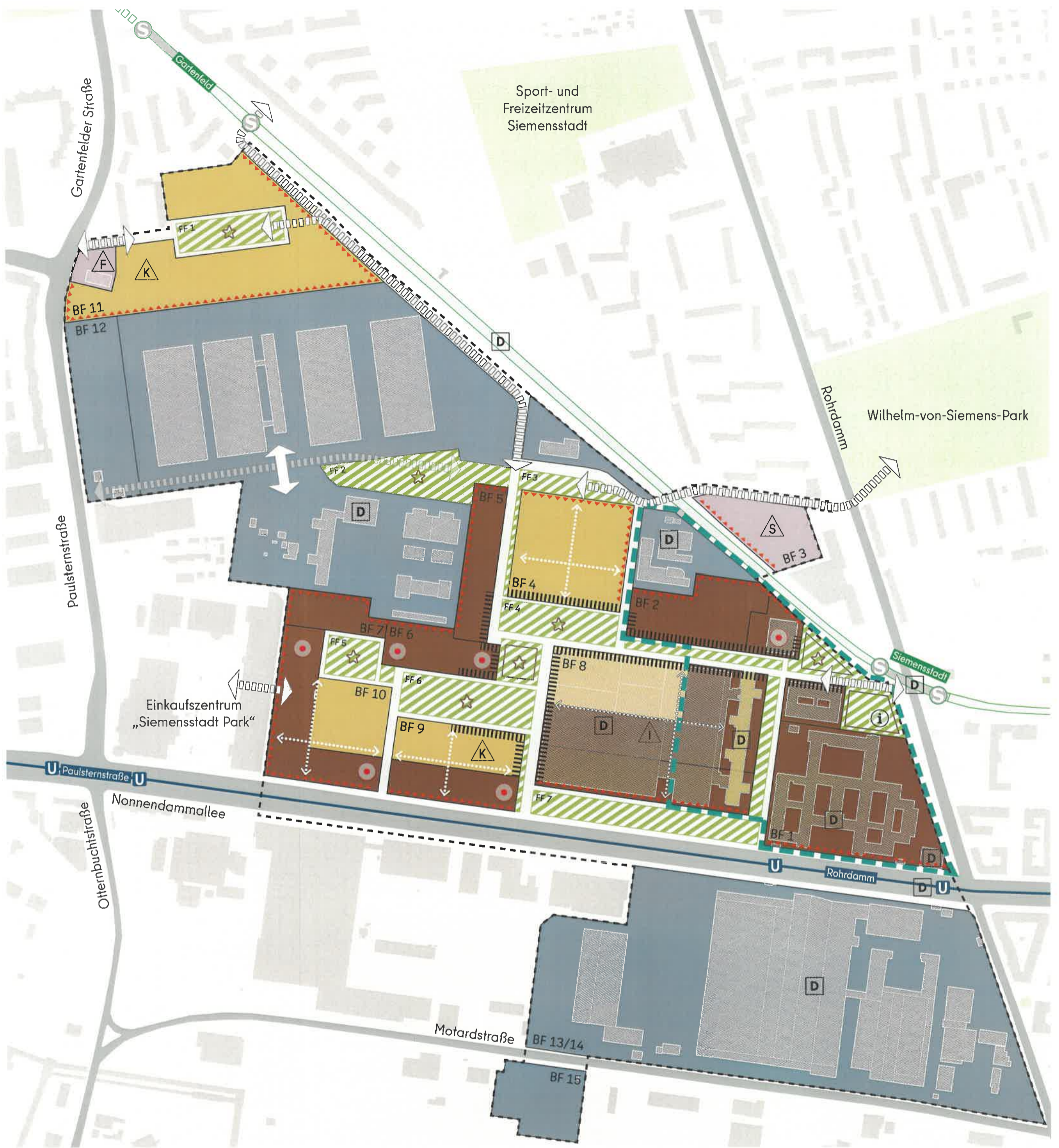
Christian Gaebler

.....

Senator für
Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- I. Rahmenplan Siemensstadt Square 2026
- II. Sektoralplan Erschließung 2026 Siemensstadt Square
- III. Bedarfsbeschluss des Bezirksamts Spandau vom 12.08.2025



RAHMENPLAN SIEMENSSTADT SQUARE 2026

ENTWURF STAND MÄRZ 2026

Maßstab 1 : 5.000 (DIN A3)



BAULICHE NUTZUNG

- Industrielle und gewerbliche Nutzung
- Urbane Mischnutzung im Innovations-campus
Mit Gewerbeanteil von mindestens 80 %
- Urbane Mischnutzung
Schwerpunkt Gewerbe
- Urbane Wohnnutzung
Mit Wohnanteil von mindestens 80 %
- Gemeinbedarf
Grundschule / Feuer- und Rettungswache
- Stadträumliche Freifläche
mit überwiegendem Grünanteil
Erholung, Erschließung, Grün,
Regenrückhaltung

STÄDTEBAULICHE SCHWERPUNKTE

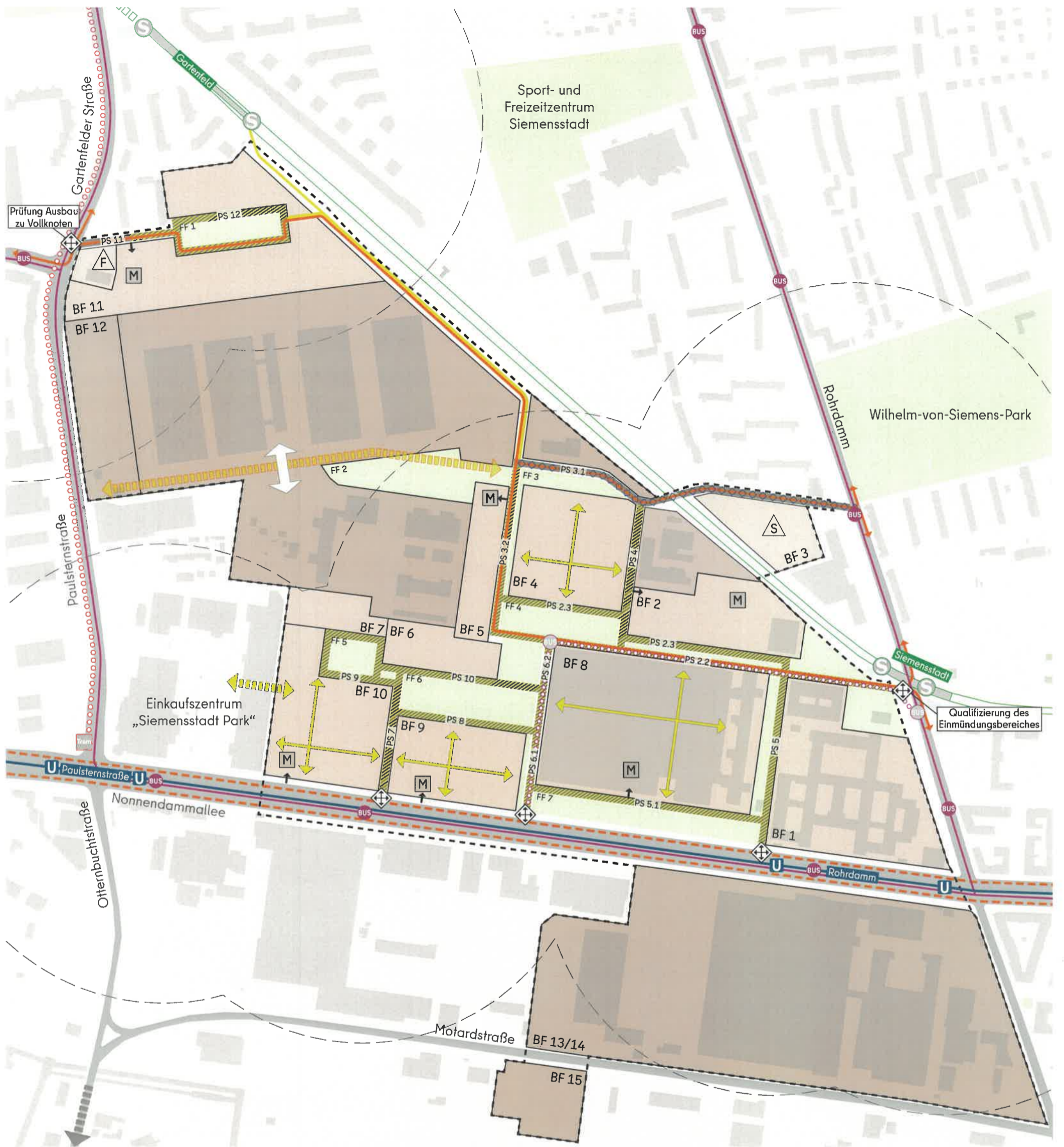
- Öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen
Schwerpunkt Einzelhandel, Gastronomie, Kultur,
soziale Infrastruktur
- Gestaltungsschwerpunkt
Qualifizierungsverfahren für Orte mit besonderer Bedeutung
- Platzfläche
Stadtplatz, Eingangsplatz
- Bedeutende stadträumliche Wegebeziehung
teilweise mit begleitender Begrünung
- Hochpunkt-Standort
Hochpunktkontur und Ausprägung kann variieren
Gebäudehöhe mind. 50 % höher als
Umgebungsbebauung und ca. 60 m
- Lärmrobuster Städtebau

ERSCHLIEßUNG

- Erschließungsfläche
- Durchwegung im Baufeld
- S-Bahnstrecke und
Zugänge zu Stationen
Wiederinbetriebnahme Siemensbahn
voraussichtlich ab 2029
- U-Bahnstrecke und
Zugänge zu Stationen
- Werkverkehr Siemens Energy
- MIV Haupteerschließung Bestand


SYMBOLE




























- Temporärer
Informationspavillon
für die Dauer von mind. 10 Jahren
- Baudenkmal
- Kindertagesstätte
- Grundschule
- Verbundstandort
Soziale Infrastruktur
- Feuer- und Rettungswache



SEKTORALPLAN ERSCHLIEßUNG SIEMENSSTADT SQUARE 2026

ENTWURF STAND MÄRZ 2026

Maßstab 1 : 5.000 (DIN A3) 

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  S-Bahnstrecke und Zugänge zu Stationen
Wiederinbetriebnahme Siemensbahn voraussichtlich ab 2029 |  MIV Haupterschließung
Bestand |  Radschnellwegverbindung
Planung |  Bestandsbebauung |
|  S-Bahnstrecke Siemensbahn
langfristige Planung, mögliche Verlängerung |  MIV Erschließung
ohne Zufahrtsbeschränkung |  Fußwegeverbindung |  Baufelder |
|  U-Bahnstrecke und Zugänge zu Stationen |  Bereich mit Zufahrtsbeschränkung |  Übergeordnete
Radverbindung |  Industrielle Nutzung |
|  Busstrecke und Bushaltestellen
Bestand |  Neue Einmündung
Planung noch ausstehend |  Fußverkehr
langfristige Planung |  Freiflächen |
|  Busstrecke und Bushaltestellen
Planung, mögliche Streckenführung |  Mobilitätsstation mit Erschließungsrichtung
Parken, Sharing, Service, KEP-Dienste |  Fuß- und Radverkehr
langfristige Planung |  Feuer- und Rettungswache |
|  Straßenbahnstrecke und Endhaltestelle
langfristige Planung, mögliche Streckenführung |  Verlängerung
Paulsternstraße/Otternbuchtstraße
langfristige Planung |  Durchwegung im Baufeld |  Schule |
|  Einzugsbereich ÖPNV-Haltestellen
Radius 300 m |  Werkverkehr Siemens Energy |  Ertüchtigung zu sicherem
Schulweg | |

4. Beschluss aus der 160. Bezirksamt-Sitzung vom 12.08.2025

Gegenstand des Antrages:

Bestätigung des Bedarfes an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion Siemensstadt / Haselhorst im Primarbereich für das Bauvorhaben „Siemensstadt² - Errichtung einer 4-zügigen Grundschule in 2-in-1-Typenbauweise (Tranche BSO XII a/b)“ gegenüber der Wohnungsbauleitstelle (WBL) und dem Vorhabenträger der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt)

Beschluss:

Das Bezirksamt bestätigt den bezirksseitigen Bedarf an 4 Zügen / 576 Plätzen im Primarbereich in der Schulplanungsregion Siemensstadt in Vorbereitung für die Umsetzung der Maßnahme in der BSO-Tranche XII a/b als 2-in-1 Typenschule mit vier Primarzügen (576 Plätze).