

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Weiteres Vorgehen für den Projektverbund Blankenburger Süden

Der Senat von Berlin
-Stadt II W 4 -
Tel.: 90173-4885

-MVKU IV B/IV G -
Tel. 9025 1575/-1488

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über

Weiteres Vorgehen für den Projektverbund Blankenburger Süden

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Inhaltsübersicht

1. Anlass / Zusammenfassung
2. Geplantes weiteres Vorgehen hinsichtlich der Entwicklung des Projektverbunds Blankenburger Süden
 - 2.1 Ziele der Entwicklung im Projektverbund Blankenburger Süden
 - 2.2 Planungsrechtliche Entwicklungsabsichten für die Quartiere des Projektverbunds
 - 2.3 Zügige Durchführbarkeit und Finanzierung einer potenziellen SEM Quartier Süd

3. Anlagen

1. Anlass / Zusammenfassung

Das Gebiet des Projektverbunds Blankenburger Süden und angrenzender Bereiche wurde in einem aufwändigen Analyse- und Planungsverfahren als ein Gebiet identifiziert, das sich aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge als ein Schwerpunkt für Wohnungsneubau und die Entwicklung eines der insgesamt 24 Neuen Berliner Stadtquartiere eignet. Die rund 159 ha große Fläche birgt ein bedeutendes Potenzial für die Entwicklung eines sozial- und nutzungsgemischten attraktiven Wohn- und Gewerbestandortes mit insgesamt etwa 8.600 Wohneinheiten und 35 ha Gewerbeflächen. Aus gesamtwirtschaftlichen Gründen gebührt der Aktivierung dieses Potenzials Vorrang.

Die am 30. August 2016 vom Senat beschlossene Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für den Blankenburger Süden und angrenzende Flächen zur Beurteilung der Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 165 Abs. 4 BauGB wurde Anfang des Jahres 2026 inhaltlich abgeschlossen. Die Untersuchungen sollen in einem Bericht zusammengefasst werden und voraussichtlich Ende 2026 mit dem Ziel der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs abgeschlossen werden. Sie kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Quartier Süd des Blankenburger Südens gemäß § 165 ff. BauGB vorliegen.

Im Ergebnis der bisherigen vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, dass entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Quartiere Nord und Alte Gärtnerei auch mit Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts möglich ist. Hingegen kann aufgrund der Komplexität und mangelnder Entwicklungsfähigkeit sowie auch unzureichender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer eine erfolgreiche Entwicklung des Quartiers Süd im Ortsteil Heinersdorf nur über das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme abgesichert werden.

Äußere Erschließung als Voraussetzung für die Umsetzung

Die Grundvoraussetzung für die Entwicklung des **gesamten Projektverbunds** Blankenburger Süden (alle drei Quartiere) ist die Herstellung der äußeren übergeordneten Erschließung (MIV-Netzelemente N1, N2 und N4, Verkehrserschließung Blankenburg (VEB), Umbau Blankenburger Pflasterweg, Ertüchtigung Heinersdorfer Straße, Ertüchtigung Blankenburger Straße, die Knotenpunkte sowie die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 als neues ÖPNV-Element inkl. Neubau eines Straßenbahnbetriebshofes). Dies hat vor allem den Grund, dass die Gesamtwirkung aller Netzelemente notwendig ist, um die durch die Entwicklung des gesamten Projektverbunds Blankenburger Süden mit rund 8.600 geplanten Wohneinheiten verursachten Mehrverkehre überhaupt im Netz abwickeln zu

können. Ohne die vorherige Realisierung der äußeren Erschließung ist keine Wohnungsbauentwicklung im geplanten Projektverbund Blankenburger Süden möglich, da das Bestandsnetz bereits an seiner Belastungsgrenze angelangt ist und keine weiteren Verkehre mehr aufnehmen kann.

Die Straßenbahnneubaustrecke Tangente Pankow – Heinersdorf – Weißensee tangiert die Projekte des Blankenburger Südens und verbessert die ÖV-Anbindung an die benachbarten Stadteile Pankow und Weißensee.

Wenngleich die genannten Maßnahmen der äußeren übergeordneten Erschließung unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung des Projektverbunds Blankenburger Süden sind, dienen sie grundsätzlich auch dazu, bestehende Defizite im Bestandsnetz des Berliner Nordostrums zu verbessern. Aus diesem Grund kann die gesamte äußere Erschließung für den Projektverbund Blankenburger Süden (alle drei Quartiere) nicht Teil der Entwicklungskosten einer möglichen SEM Quartier Süd werden, sondern muss über den Berliner Landeshaushalt finanziert werden. Dies schafft zudem die Voraussetzung, dass nicht nur die SEM Quartier Süd, sondern auch das Quartier Nord und das Quartier Alte Gärtnerei (jeweils außerhalb einer SEM) einer Entwicklung zugeführt werden können. Das für die äußere Erschließung und Entwicklung des Quartiers Alte Gärtnerei notwendige MIV-Netzelement 1 (N1) wird bereits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens 3-72 als planfeststellungsersetzender Inhalt geplant und soll über das Planverfahren genehmigt werden. Für das Quartier Nord sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung (Netzelement VEB, Planstraße A, Um- und Ausbau Bestandsstraßen) auch über Bebauungspläne erreicht werden (siehe Kapitel 2.1 zur Entwicklung der Quartiere).

Da für die beabsichtigte Entwicklung des **Quartiers Süd** im Rahmen einer SEM die Herstellung eines Teils der o.g. äußeren Erschließungsmaßnahmen ebenfalls grundlegende Voraussetzung ist, ist zu gewährleisten, dass für die zügige Durchführung der SEM gem. § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB die Erschließung gesichert, d.h. die Finanzierung der o.g. äußeren Erschließungsmaßnahmen entsprechend sichergestellt ist, indem die nötigen Finanzmittel in den Haushalt eingestellt werden.

Wenngleich die gesamten o.g. Maßnahmen der äußeren Erschließung für den Projektverbund Blankenburger Süden aufgrund der Nachholeffekte für den Bestand im gesamten Berliner Nordostrum nicht Teil der Entwicklungskosten einer möglichen SEM Quartier Süd sein können, sondern über den Landeshaushalt finanziert werden sollen, ist beabsichtigt, jene verkehrlichen Elemente der äußeren Erschließung, die notwendig sind, um das Quartier Süd zu entwickeln (N1, N2 sowie das N4 im Abschnitt zwischen dem sog. Schlüsselknoten (Blankenburger Straße / Mimestraße) und der Fafnerstraße inkl. der Knotenpunkte sowie der M2-Verlängerung im Bereich des Quartiers Süd) räumlich in den Umgriff des festzulegenden städtebaulichen Entwicklungsbereichs Quartier Süd mit aufzunehmen. Dies verdeutlicht, dass die einzelnen Erschließungsmaßnahmen nur in ihrer Gesamtheit und in Bezug auf die Flächenentwicklung des Quartiers Süd effizient zusammenwirken und den nötigen Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrs- und ÖPNV-Netz und damit die Abwicklung der Mehrverkehre, die durch die Entwicklung des

Quartiers Süd zu erwarten sind, herbeiführen können. Im Sinne der erforderlichen einheitlichen Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme nach § 165 Abs. 1 BauGB stellt dies eine zentrale Voraussetzung für die Festsetzung der SEM dar.

Insgesamt werden die Kosten auf rund **329 Mio. €** für die Planung und Herstellung der gesamten äußeren Erschließung für den Projektverbund Blankenburger Süden (alle drei Quartiere) geschätzt. Darin bereits enthalten sind in ihrer Höhe geschätzte Finanzhilfen nach GVFG. Darüber hinaus ist geplant, einen Antrag auf Förderung durch die GRW zu stellen. Ebenfalls enthalten sind Kosten für die Beauftragung eines Erschließungsträgers, der die komplexen Maßnahmen gesamthaft organisieren und abwickeln könnte. Als Erschließungsträger stünde mit der WISTA.Plan GmbH ein erfahrenes landeseigenes Unternehmen zur Verfügung, das bereits in die planerischen Untersuchungen der VU eingebunden war. Die konkrete Aufgabenwahrnehmung durch die WISTA.Plan GmbH ist im Zuge der Verhandlungen über die beabsichtigte Projektvereinbarung gem. § 20 LOG BE zwischen den beteiligten Dienststellen abzustimmen.

Für die Realisierung der entsprechenden Erschließungsanlagen soll die im Rahmen der VU erarbeitete Zeit- und Maßnahmenplanung (ZMP) (siehe Anlage 4) für alle beteiligten Dienststellen handlungsleitend werden. Die in der ZMP aufgezeigten Planungs- und Realisierungszeiträume entsprechen pauschalisierten Annahmen anhand von Vergleichswerten, die die grundsätzliche Umsetzbarkeit der überörtlichen Erschließung nachweisen. Nach Abschluss der VU wird die ZMP zu einem Arbeitsinstrument, das im weiteren Realisierungsprozess iterativ an aktuelle Planstände anzupassen ist.

Die Realisierung der äußeren Erschließung für den gesamten Projektverbund Blankenburger Süden erstreckt sich gemäß der vorliegenden Zeit- und Maßnahmenplanung (siehe Anlage 4) über einen Zeitraum von insgesamt 19 Jahren (2026 – 2044). Dementsprechend verteilen sich auch die kalkulierten Planungs- und Investitionskosten von insgesamt 329 Mio. € auf 19 Jahre. Die Zuordnung einzelner Maßnahmen und Kostenpositionen zu den Dienststellen des Landes Berlin und deren Einzelplänen erfolgt in der noch zu erarbeitenden Projektvereinbarung. Aufgeschlüsselt nach Jahresscheiben fallen folgende Kosten an (jeweils brutto, gerundet):

2026	7,4 Mio. €	2036	18,4 Mio. €
2027	7,8 Mio. €	2037	18,3 Mio. €
2028	10,3 Mio. €	2038	15,7 Mio. €
2029	11,5 Mio. €	2039	11,1 Mio. €
2030	19,5 Mio. €	2040	9,4 Mio. €
2031	24,7 Mio. €	2041	5,7 Mio. €
2032	28,2 Mio. €	2042	4,6 Mio. €
2033	46,1 Mio. €	2043	3,4 Mio. €
2034	54,3 Mio. €	2044	3,3 Mio. €
2035	28,9 Mio. €		

Die erforderlichen Planungskosten für die Verkehrsanlagen Netzelement 1 (N1) und Netzelement 2 (N2) werden im DHH 2026/ 27 aus Kapitel 0740 (Tiefbau) Titel 54040 und ab dem Jahr 2028 aus Kapitel 0740 (Tiefbau), Titel 72060 (N1) und Titel 72050 (N2) finanziert.

Die erforderlichen Planungskosten für die Verkehrsanlagen Netzelement 4 (N4) und Verkehrserschließung Blankenburg (VEB) inkl. Planstraße A sollen über den Berliner Landeshaushalt abgesichert werden.

Die Planungs- und Baukosten sowie die erforderlichen sonstigen Ressourcen für die Straßenbaumaßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Bezirks Pankow (Umbau Blankenburger Pflasterweg, Ertüchtigung Heinersdorfer Straße, Ertüchtigung Blankenburger Straße) und sind im Rahmen der noch zu erarbeitenden Projektvereinbarung zuzuordnen.

Die erforderlichen Planungskosten für die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 werden ab dem Jahr 2026 aus Kapitel 0730, Titel 68253 finanziert.

Die für die Realisierung der äußeren Erschließungsmaßnahmen erforderlichen investiven Mittel werden nach derzeitigem Kenntnisstand ab 2029 benötigt. Die Kosten sind in der vorläufigen KoFi mit rund 329 Mio. € grob geschätzt. Die Kosten können sich im Rahmen der Planung noch ändern. Die Investitionsmittel für die äußere Erschließung sollen in die Investitionsplanung für die Jahre 2029 - 2044 eingebracht werden, um insbesondere die zügige Durchführung der SEM Quartier Süd zu gewährleisten. Die Aufschlüsselung der Kosten in dafür notwendige Jahresscheiben ist im Rahmen der KoFi, die sich auf die Zeit- und Maßnahmenplanung stützt, dargelegt (siehe oben und Anlage 5).

Finanzierung der potenziellen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd

Eine wesentliche Bedingung für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für das Quartier Süd ist die Sicherung der zügigen Durchführung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Voraussetzung dafür ist neben einer gesicherten (äußeren) Erschließung (die eine gesicherte Finanzierung erfordert) die Gewährleistung der Finanzierung der Maßnahme selbst.

Die **Gesamtkosten** für das Land Berlin für die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd betragen nach derzeitigem Kenntnisstand basierend auf der während der VU erarbeiteten vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht **ca. 276 Mio. €** (zzgl. der privaten Investitionen für die Herstellung der Wohn- und Gewerbeflächen und zzgl. der Kosten für die erforderlichen Elemente der äußeren Erschließung - wie bereits ausgeführt). Nicht berücksichtigt ist eine Indexierung der Kosten im Zeitverlauf. Den Gesamtkosten stehen erwartbare **Einnahmen** in Höhe von insgesamt **ca. 209 Mio. €** sowie Förderzuwendungen in Höhe von ca. 4 Mio. € gegenüber. Entsprechend werden zur **Ausfinanzierung** der Maßnahme voraussichtlich Mittel des Landes Berlin in Höhe von **ca. 63 Mio. €** über einen Zeitraum von 19 Jahren erforderlich. Die genannten Kosten für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd wurden im Rahmen

der VU ermittelt und stellen eine vorläufige Schätzung dar. Im Zuge der Vorbereitung eines entsprechenden SEM-Beschlusses wird eine konkrete Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Maßnahmenbereich erarbeitet, die als Grundlage für die Haushaltsplanung dient.

Wegen der Bedeutung der Maßnahme für die gesamstädtische Entwicklung Berlins, insbesondere für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in großem Umfang, einhergehend mit der Ertüchtigung des Gebietes zu einem funktionsfähigen Stadtraum sowie der damit verbundenen stadtwirtschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Effekte, müssen die erforderlichen Finanzmittel künftig auf der Grundlage der noch zu erarbeitenden konkreten Kosten- und Finanzierungsübersicht für die SEM Quartier Süd über den Gesamtzeitraum der Maßnahme von voraussichtlich 19 Jahren über den Landeshaushalt bereitgestellt werden (siehe Kapitel 2.3), um die Finanzierung der avisierten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und ihre zügige Durchführung entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu gewährleisten.

Aus diesem Grund hat der Senat zunächst beschlossen, das Abgeordnetenhaus über die Absicht der späteren förmlichen Festlegung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für das Quartier Süd einschließlich der erforderlichen äußeren Erschließungskorridore und einschließlich der vorläufigen Finanzierung über den gesamten Maßnahmezeitraum zu unterrichten und dessen Billigung dazu einzuholen. Zugleich soll das Abgeordnetenhaus über die beabsichtigte Entwicklung der Quartiere Nord und Alte Gärtnerei auf Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts durch die Aufstellung von Bebauungsplänen informiert werden.

2. Geplantes weiteres Vorgehen hinsichtlich der Entwicklung des Projektverbunds Blankenburger Süden

2.1 Ziele der Entwicklung im Projektverbund Blankenburger Süden

Der Projektverbund Blankenburger Süden ist eines der derzeit insgesamt 24 Neuen Berliner Stadtquartiere und stellt mit ca. 8.600 Wohneinheiten in drei Quartieren aktuell die größte zusammenhängende Wohnungsbauentwicklung des Landes Berlin dar. Der Projektverbund befindet sich im Bezirk Pankow zwischen den historischen Ortskernen Heinersdorf und Blankenburg.

Das vorliegende und im April 2025 vom Senat beschlossene Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) umfasst die wesentlichen Zielsetzungen für die Quartiersentwicklung und stellt die Umsetzung der Qualitätsanforderungen, die an die Neuen Berliner Stadtquartiere geknüpft sind, sicher. Auf Grundlage des SNK soll ein sozial- und nutzungsgemischtes Vorhaben in drei Quartieren mit ökologisch hochwertigen Grün- und Freiräumen entstehen, das einer nachhaltigen und vor allem klimagerechten Stadtentwicklung folgt.

Mit der Gebietsentwicklung, zu der auch die Neuplanung sowie Neuordnung von gewerblich geprägten Bereichen gehört, kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung des

gesamstädtisch vorhandenen dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum sowie des bezirksweiten Bedarfs an Arbeitsstätten und Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, geleistet werden. Vor diesem Hintergrund sollten die Instrumente für die Gebietsentwicklung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vertieft untersucht werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden auf Basis des Senatsbeschlusses vom 30.08.2016 durch die heutige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) zusammen mit den durch die SenStadt beauftragten Dienstleisterinnen Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) sowie WISTA.Plan GmbH (WISTA) durchgeführt. Die Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung wurde gemäß § 9 AG BauGB Bln für das ca. 402 ha große Untersuchungsgebiet im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch den Senat am 21.12.2017 beschlossen (S-905/2018). Damit ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Aufstellung von Bebauungsplänen in dem zukünftigen Entwicklungsgebiet zuständig. Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklungsziele hat der Senat am 27.06.2017 (GVBl. 11.07.2017, S. 351) zudem eine Vorkaufsrechtsverordnung für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes erlassen.

Die Lage des Untersuchungsgebietes zwischen dem Ortskern Heinersdorf im Süden und dem Ortskern Blankenburg im Norden sowie dem S-Bahnhof Blankenburg im Westen, also in unmittelbarer Nachbarschaft zu gut erschlossenen Bestandsquartieren, bietet ein wertvolles Potenzial für den Wohnungsbau und günstige Voraussetzungen für die zügige Entwicklung eines gut integrierten neuen Stadtquartiers. Dies begründet das besondere öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung.

Für die Umsetzung der städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklung des Projektverbunds ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Zeit- und Maßnahmenplanung erarbeitet worden. Sie stellt die komplexen zeitlichen und fachplanerischen Abhängigkeiten insbesondere bei der Entwicklungsreihenfolge der Baufelder sowie der Herstellung der notwendigen äußeren Erschließung und der inneren Haupteerschließung dar und bildet damit die Grundlage für die Realisierung des Projektverbunds Blankenburger Süden (siehe Anlage 4).

Zentrale Zielstellung für die Entwicklung des Projektverbunds Blankenburger Süden ist die Errichtung eines urbanen Wohnungsbauschwerpunktes mit Quartierszentrum einschließlich der Neuordnung des bestehenden Gewerbestandortes im Süden des Areals und der Schaffung von weiteren Gewerbeflächen im Norden sowie darüber hinaus von Schulen, weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und sozialen Einrichtungen. Die Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in dem Gebiet und die Neuordnung von Frei- und Erholungsflächen sind ebenfalls zentrale Ziele der Entwicklung. Durch die Realisierung des Projektverbunds können und sollen auch die im Bestand vorhandenen Defizite der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur behoben werden. Hierzu ist die Planung und Realisierung von mehreren neuen Netzelementen für den MIV sowie von ÖPNV-Elementen geplant, für die im Rahmen der VU eine Zeit- und Maßnahmenplanung (ZMP) erarbeitet

wurde, die die komplexen Abhängigkeiten und Realisierungsschritte verdeutlicht. Diese müsste für die Entwicklung des gesamten Projektverbunds Blankenburger Süden umgesetzt werden, da ansonsten keine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich möglich ist. Darüber hinaus soll im Quartier Nord ein über die Trasse der verlängerten Straßenbahnlinie M2 angebundener Straßenbahnbetriebshof entstehen, welcher für die geplante Netzerweiterung und Taktverdichtung im Nordostraum Berlins zwingend erforderlich ist.

Auf Grundlage dieser Zielstellung war im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme das geeignete und erforderliche Instrument zur Umsetzung der beabsichtigten Gebietsentwicklung in den drei Quartieren ist oder dafür auch Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts in Betracht kommen. Neben der Ermittlung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge waren die künftigen Entwicklungsziele darzustellen sowie die Durchführbarkeit einschließlich der Finanzierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu untersuchen und zu konzipieren. Nachzuweisen ist auf dieser Basis, dass die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Instrument des besonderen Städtebaurechts nach § 165 BauGB vorliegen.

Die sorgfältige fachliche Auseinandersetzung mit den gesetzlichen, fachplanerischen und städtebaulichen Voraussetzungen und Zielen war Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen, die inhaltlich Anfang 2026 abgeschlossen werden konnten. Derzeit wird ein Abschlussbericht erarbeitet, der voraussichtlich im ersten Quartal 2027 dem Senat und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben werden soll. Auf dieser Grundlage ist dann der Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB für das Quartier Süd geplant.

Entwicklung Quartier Alte Gärtnerei

Das ca. 8,7 ha große Quartier befindet sich im historischen Ortskern von Heinersdorf. Das Gebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Neukirchstraße, im Südosten durch die Blankenburger Straße sowie im Westen durch die Romain-Rolland-Straße und Rothenbachstraße.

Kern des Quartiers ist mit ca. 2,9 ha das brach liegende Grundstück der namensgebenden ehemaligen Gärtnerei. Nördlich davon ist die Mehrfamilienhausbebauung aus den 1920er Jahren an der Romain-Rolland und Neukirchstraße in das Projektgebiet einbezogen. Im Bereich der Kreuzung Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße sind die südöstlich angrenzenden, mit einem Discounter und Getränkemarkt bebauten Flurstücke sowie einzelne angrenzende Grundstücke an der Romain-Rolland-Straße in das Quartier einbezogen.

Für dieses Quartier ist der Bebauungsplan 3-72 in Aufstellung und hat bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchlaufen. Teil dieses

Bebauungsplanverfahrens sind die planfeststellungsersetzenden Inhalte für die äußere Erschließung (Netzelement 1). Die Vorplanung für dieses Element der äußeren MIV-Erschließung wird bereits bei der SenMVKU Abt. V bearbeitet.

Insbesondere mit den Eigentümern der für diese Erschließungselemente benötigten Schlüsselgrundstücke fanden im Rahmen der VU und der Planungen für das Quartier Alte Gärtnerei zahlreiche informelle Gespräche statt – vor allem, um über den Ankauf der notwendigen Erschließungsflächen zu verhandeln und / oder die städtebaulichen Planungen abzustimmen. Ergänzend wurden von der DSK formelle Betroffenengespräche im Rahmen der VU geführt.

Die Verhandlungen mit den potenziell von Eingriffen betroffenen Eigentümern sind gut vorangekommen. Möglichkeiten einer einvernehmlichen Kompensation bestehen grundsätzlich durch die im Rahmen der Vorkaufsrechtsverordnung angekauften Ersatzgrundstücke sowie durch die Anwendung eines Sozialplanes gemäß §§ 180 und 181 BauGB. Als ultima ratio besteht die Möglichkeit der Einleitung eines Enteignungsverfahrens auf der Basis des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans mit den entsprechenden Entschädigungsregelungen. Darüber hinaus sind Verhandlungen über den Abschluss städtebaulicher Verträge erforderlich, die beispielsweise die Neuordnung und Verpflichtung zur Neubebauung des Areals oder – im Fall des Eigentümers der Kernfläche der ehemaligen Gärtnerei Heinersdorf – die finanzielle Beteiligung an den Folgekosten für soziale Infrastruktur nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung regeln.

Für das Kerngrundstück des Quartiers Alte Gärtnerei steht ein Vorhabenträger für die Umsetzung der dort geplanten 600 Wohneinheiten bereit. Mit diesem soll nach dem Berliner Baulandmodell ein Vertrag geschlossen werden, zu dem bereits eine Grundzustimmung vorliegt. Das städtebauliche Konzept ist bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt und die städtebaulichen Ziele konsensual fixiert. Alle weiteren Eigentümer kleinerer Grundstücke, die von der geplanten städtebaulichen Entwicklung betroffen sind, sind ebenfalls bereit, die Ziele des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplans mitzutragen.

Entwicklung Quartier Nord

Für das etwa 90 ha große Quartier Nord, das sich – mit Ausnahme eines Grundstücks, das sich im Eigentum der HOWOGE befindet – ausschließlich im Besitz des Landes Berlin befindet, stehen grundsätzlich landeseigene Wohnungsbauunternehmen (LWU) für die Umsetzung des Struktur- und Nutzungskonzeptes zur Verfügung. Ebenso kann die Entwicklung des gewerblichen Flächenanteils durch eine landeseigene Gesellschaft erfolgen. Die Grundzüge des organisatorischen Rahmens der weiteren Entwicklung sollen in einem Letter of Intent (LOI) mit den in Frage kommenden landeseigenen Gesellschaften bis Ende 2026 endverhandelt werden. Hauptthema soll der Aufbau des für die Entwicklung notwendigen Organisationsrahmens sein. Außerdem sollen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dargelegt werden, unter denen eine Entwicklung möglich ist. Die

abschließende städtebauliche Dichte und das präzise städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sollen im Rahmen eines voraussichtlich im Jahr 2027 startenden städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierungsverfahrens für das Quartier Nord ermittelt werden. Grundsätzlich sind im Quartier Nord etwa 4.000 Wohneinheiten, ca. 23 ha gewerbliche Bauflächen, vier Schulen, ein Quartierszentrum mit Nahversorgungsangebot und öffentlichen Einrichtungen sowie rund 30 ha Grün- und Freiflächen vorgesehen.

Die für die Entwicklung des Quartiers Nord notwendigen Bebauungsplanverfahren sollen nach Abschluss der Qualifizierung zügig durch SenStadt eingeleitet und im Sinne der Zeit- und Maßnahmenplanung umgesetzt werden. Vorab soll ein koordinierender (einfacher) Bebauungsplan für die Sicherung der Grundzüge der Flächenentwicklung sowie für die grundsätzliche Abstimmung der Erschließungsnotwendigkeiten und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss soll bereits im Sommer 2026 gefasst werden.

Das Land Berlin und die BVG sollen die übergeordnete Anbindung an die technische Erschließung des Straßenbahnbetriebshofes, die Verkehrserschließung Blankenburg (VEB) sowie die Trasse der M2-Verlängerung planen und realisieren. Die hierfür erforderlichen Planfeststellungsverfahren bzw. ersetzende Bebauungsplanverfahren sollen zügig eingeleitet werden (siehe Kapitel 1).

Ziel ist eine koordinierte Umsetzung der Einzelmaßnahmen, sodass die technische sowie verkehrliche Erschließung mit Bezug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung steht und das nachhaltige Mobilitäts- und Erschließungskonzept umgesetzt werden kann.

Entwicklung Quartier Süd

Das Areal des heutigen Gewerbegebietes Heinersdorf und angrenzender Grünbereiche umfasst insgesamt etwa 60 ha und weist eine komplexe Grundstücksstruktur mit 15 verschiedenen privaten Eigentümern und untergeordneten Flächen im Eigentum des Landes Berlin auf. Viele der privaten Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage und / oder Größe als Schlüsselgrundstücke für die Gesamtentwicklung einzustufen.

Im Bestand ist das Quartier Süd größtenteils gewerblich genutzt (Dienstleistungen, verarbeitendes Gewerbe, Einzelhandel) oder unterliegt einer Grünnutzung. Geplant sind für das Quartier der Neubau von bis zu 4.000 Wohneinheiten, eine Quartiersmitte mit Einzelhandel und ein Grundschulstandort sowie ca. 22 ha Grün- und Freiflächen und 11 ha Gewerbeflächen, die gesichert werden sollen.

Insgesamt ist die Ausgangssituation im Quartier Süd als sehr heterogen und komplex einzuschätzen – sowohl hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen als auch der Eigentumsverhältnisse und Interessenlagen. Für das Quartier Süd besteht mit der Umsetzung der Entwicklungsziele – zum Teil erstmals – die Chance einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Voraussetzungen dafür sind jedoch eine

grundstücksübergreifende Altlastensanierung, die Neuordnung der Erschließung sowie der gebietsverträglichen Nutzungen und der Grundstückszuschnitte, die Aufgabe oder Verlagerung der nicht gebietsverträglichen Nutzungen und die Inanspruchnahme von Grundstücksanteilen für Erschließungszwecke, öffentliche Grünflächen oder den geplanten Grundschulstandort.

2.2 Planungsrechtliche Entwicklungsabsichten für die Quartiere des Projektverbunds

Im Ergebnis der bisherigen vorbereitenden Untersuchungen hat sich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gezeigt, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) gemäß § 165 BauGB das geeignete und erforderliche Instrument für die zügige Entwicklung des Quartiers Süd ist. Grund dafür ist die Komplexität des Gesamtvorhabens, bedingt durch die Interdependenzen der umzusetzenden Einzelmaßnahmen. Darunter fallen insbesondere der umfassende Neuordnungsbedarf, der durch die vielschichtigen Eigentumsverhältnisse in Verbindung mit der in Teilen unzureichenden Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer mit Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts nur äußerst schwer und langwierig zu erreichen ist sowie die Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklung von der Realisierung übergeordneter MIV- sowie ÖPNV-Erschließungsmaßnahmen.

Nur eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglicht den Zwischenerwerb der privaten Grundstücke durch das Land Berlin und damit sowohl die zügige Durchführung der in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden Ordnungsmaßnahmen als auch die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung als Beitrag zur Finanzierung der Maßnahme. Zugleich kann mit Hilfe von Bauverpflichtungen sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb eines angemessenen Zeitraums auch tatsächlich entstehen. Die räumliche Abgrenzung des festzulegenden städtebaulichen Entwicklungsbereichs umfasst daher die Grundstücke des Quartiers Süd inkl. der für die Entwicklung des Quartiers Süd notwendigen äußeren Erschließungsmaßnahmen (N1, N2, Schlüsselknoten und N4 im Abschnitt zwischen dem Schlüsselknoten und der Fafnerstraße) (siehe Anlage 1).

Die übrigen Quartiere des Projektverbunds können über Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts entwickelt werden. Das Quartier Alte Gärtnerei soll auf der Grundlage eines Bebauungsplans mit planfeststellungsersetzenden Inhalten für das Netzelement 1 und mittels städtebaulicher Verträge mit den bestehenden Grundstückseigentümern realisiert werden. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde in den zurückliegenden Jahren in Abstimmung mit den überwiegend mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern entwickelt. Zugleich haben die Verhandlungen mit den Eigentümern, deren Grundstücke für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen, einen erfolgversprechenden Stand erreicht (siehe Kapitel 2.1).

Das Quartier Nord befindet sich größtenteils im Eigentum des Landes Berlin und geringfügige Flächenanteile gehören bereits der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE.

Gemäß dem Subsidiaritätsprinzip kann das Quartier Nord daher ebenfalls auf der Basis der Instrumente und Verfahren des allgemeinen Städtebaurechts entwickelt werden (siehe Kapitel 2.1).

Konkretisierung der Entwicklungsziele für den potenziellen städtebaulichen Entwicklungsbereich Quartier Süd

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wurden die städtebaulichen, stadtplanerischen und verkehrlichen Ziele der Gebietsentwicklung anhand eines Struktur- und Nutzungskonzeptes (SNK), dem Testentwürfe sowie verschiedene konzeptionelle Ansätze vorausgingen, konkretisiert :

- Im Quartier Süd sind bis zu 4.000 Wohneinheiten geplant (siehe Anlage 3), von denen mindestens 40 % einer Mietpreisbindung unterliegen sollen. Etwa 60 % der Wohneinheiten sollen in Holz-Modulbauweise errichtet werden. An der Wohnungsbauentwicklung der zukünftig landeseigenen Flächen sollen Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Träger mit ca. 30 % beteiligt werden (siehe Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, Senatsbeschluss vom 04. September 2018).
- Die Qualifizierung, Neustrukturierung und Erweiterung des vorhandenen kleinteiligen Gewerbestandortes im Süden des potenziellen Entwicklungsbereichs soll vorbereitet und umgesetzt werden. Damit können die vorhandenen Betriebe vor Ort gesichert oder qualifiziert sowie die erforderlichen neuen Arbeitsstätten für Gewerbe geschaffen werden.
- Der geplante Neubau einer Grundschule soll - neben der Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner - auch dazu beitragen, die infolge steigender Einwohnerzahlen wachsenden Defizite im Bereich der Schulversorgung in den benachbarten Quartieren bzw. im Bezirk Pankow auszugleichen.
- Die übergeordnete äußere Erschließung des Quartiers Süd wurde in einer Machbarkeitsuntersuchung des sogenannten Schlüsselknotens an der Einmündung des neuen Netzelementes N2 in die Blankenburger Straße (Schüßler-Plan, 2024) untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass straßenseitig für eine leistungsfähige äußere Erschließung des Quartiers Süd die Netzelemente 1 und 2 inkl. des Schlüsselknotens sowie der südliche Teil des als N4 bezeichneten Netzelementes der Verkehrslösung Heinersdorf (Abschnitt zwischen Schlüsselknoten und Fafnerstraße) notwendig sind. Da die Herstellung der genannten Erschließungsmaßnahmen Voraussetzung für die Entwicklung des Quartiers Süd ist, sollen diese Elemente in die Entwicklung einbezogen werden und sind Teil der angestrebten räumlichen Abgrenzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd.
- Die Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 ist ebenfalls zwingende Voraussetzung für die Erschließung des Quartiers Süd. Vom Ortskern Heinersdorf kommend verläuft die Trasse zentral durch den geplanten Entwicklungsbereich Quartier Süd und bildet

damit das Rückgrat der Entwicklung. Ohne die ÖPNV-Erschließung können die im Quartier Süd vorgesehenen Wohnungsbauten im genannten Umfang nicht realisiert werden. Darüber hinaus dient die Trasse auch als Zuführstrecke für einen geplanten Straßenbahnbetriebshof im Quartier Nord (außerhalb der Maßnahmenfläche Quartier Süd), dessen Gesamtinbetriebnahme für 2041 geplant ist. Die Planung der Straßenbahn ist bereits deutlich vorangeschritten und eng verzahnt mit der geplanten Quartiersentwicklung. Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen das innere Straßennetz ebenso wie das Fuß- und Radwegenetz bedarfsgerecht erweitert werden. Damit können die bestehenden verkehrlichen Defizite und Barrieren überwunden und im Zusammenspiel mit der äußeren Erschließung eine bessere Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen hergestellt werden. Die für die Erschließung des Quartiers Süd erforderliche Neubautrasse der M2 soll deshalb in die Maßnahmenfläche aufgenommen werden.

- Die Planung eines Verbundes diversifizierter – zum Teil der Erholung dienender, zum Teil naturbelassener – Grün- und Freiflächen innerhalb der Maßnahmenfläche soll ein hohes Maß an planinterner Kompensation sicherstellen. Ist die planinterne Kompensation vollumfänglich ausgeschöpft, sind weitere Ausgleichserfordernisse für die Wertträger Naturschutz sowie Erholung und Landschaftsbild bei dem Berliner Ökokonto für den gesamten Projektverbund des Blankenburger Südens in Höhe von 6.050 Wertpunkten reserviert. Dabei ist von einem Durchschnittspreis eines Wertpunktes in Höhe von 4.300 Euro zzgl. der ggf. notwendigen Flächenbereitstellungskosten auszugehen.

Beteiligungsverfahren – Betroffenen- / Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das aus den Zielen der Gebietsentwicklung abgeleitete Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) für den gesamten Projektverbund Blankenburger Süden (siehe Anlage 2) wurde in einem iterativen Prozess mit den zuständigen Fachverwaltungen und Trägern öffentlicher Belange erarbeitet. Dieser Prozess wurde von einem intensiven öffentlichen Diskurs mit unterschiedlichen Formaten begleitet. Dazu gehörten ein Projektbeirat, mehrere von der heutigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in den Jahren 2017-2018 veranstaltete Bürgerwerkstätten, eine begleitende Online-Beteiligung und der Versand von Projektnewslettern. Das Hauptthema, das im Verlauf der Beteiligungsverfahren wiederholt und mit gleichbleibender Eindringlichkeit vorgebracht wurde, war die Verkehrsproblematik im Untersuchungsgebiet. Dazu gehörte auch die Befürchtung einer weiteren Verschärfung der bestehenden Verkehrsprobleme mit Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtquartiere (Verknappung der Stellplätze im öffentlichen Straßenland, längere Staus an den betreffenden Knotenpunkten sowie zusätzliche Lärmbelastungen). Die Bewältigung der Verkehrsproblematik ist daher eines der zentralen Ziele, das mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen der äußeren Erschließung verfolgt wird.

Zentrales Element der vorbereitenden Untersuchungen war die gesetzlich vorgegebene Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 i. V. m. § 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Mit allen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie mit einem Großteil der Mietenden und Pachtenden fanden Gruppen- und Einzelgespräche statt. Bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen betroffener Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie der ansässigen Betriebe war zu berücksichtigen, dass bei einer Umsetzung der Maßnahme zum Erreichen der stadträumlichen Neuordnung und funktional sinnvollen Flächennutzung teilweise erhebliche Eingriffe in bestehendes Eigentum, in den Bestand von Gewerbebetrieben sowie in Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich werden. Im Ergebnis führte die Abwägung der geäußerten Anregungen und Bedenken zu Nachjustierungen der Gebietskulisse und einzelner Planungskomponenten für die in Aussicht genommene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Dazu gehörte auch die Entscheidung, die Gebietskulisse sowie zentrale Nutzungsbausteine erheblich zu überarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Standort des Straßenbahnbetriebshofes, die Größe und Lage der Gewerbegebiete sowie die Systematik der äußeren Erschließung und Anbindung. Das Struktur- und Nutzungskonzept wurde in der Folge mehrfach überarbeitet. Die abschließende, im April 2025 vom Senat beschlossene Fassung des SNK spiegelt die gefundenen Kompromisse wider (siehe Anlage 2).

Einzelne Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung, etwa konkrete Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger aus den an das zukünftige Entwicklungsgebiet angrenzenden Quartieren, wie z.B. Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge für öffentliche Freiflächen und Spielplätze, für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie für Barrierefreiheit in allen öffentlichen Bereichen, werden im weiteren Planungsprozess geprüft bzw. berücksichtigt.

Die gemäß dem Struktur- und Nutzungskonzept vorgesehene Planung für die Schlüsselgrundstücke innerhalb der Maßnahmenfläche Quartier Süd wird von mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern dennoch nicht vollumfänglich mitgetragen. Eine Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert vor Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht bei dem überwiegenden Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer gegenwärtig nicht.

2.3 Zügige Durchführbarkeit und Finanzierung einer potenziellen SEM Quartier Süd

Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist eine grobe Kosten- und Finanzierungsübersicht, der zum Teil bereits detaillierte Ermittlungen des Maßnahmenumfangs sowie Kostenschätzungen zugrunde liegen. Letztere beziehen sich auf vergleichbare Referenzprojekte, insbesondere auf die in Durchführung befindliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick sowie auf umfangreiche Fachuntersuchungen.

Die **Gesamtkosten** für die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd (ohne Kosten der äußeren Erschließung und ohne die privaten Investitionen für die

Herstellung der Wohn- und Gewerbeflächen) betragen danach voraussichtlich über die gesamte Laufzeit **ca. 276 Mio. €**.

Den geschätzten Gesamtkosten stehen nach heutigem Kenntnisstand durch die Wertsteigerungen der Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin erwartbare **Einnahmen** durch mögliche Grundstücksverkäufe an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und ggf. an frühere Eigentümerinnen und Eigentümer in Höhe von insgesamt **ca. 209 Mio. €** gegenüber.

Einnahmenseitig werden zudem Förderzuwendungen erwartet, was zum jetzigen Projektstand pauschal einbezogen, aber von zukünftigen Förderkulissen und tatsächlichen Zusagen abhängig ist. Im Verlauf der Maßnahme werden weitere Finanzhilfen der Europäischen Union und des Bundes bzw. weitere Einnahmepotenziale durch Fördermittel zu prüfen und zu aktivieren sein.

Zur Ausfinanzierung der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind gemäß den vorliegenden Kenntnissen voraussichtlich Mittel des Landes Berlin in Höhe von **ca. 63 Mio. €** über einen Zeitraum von 19 Jahren erforderlich (ohne Kosten der äußeren Erschließung und ohne private Investitionen für die Herstellung der Wohn- und Gewerbeflächen).

Die Ausfinanzierung aus dem Landeshaushalt soll perspektivisch aus dem Kapitel 1220 (Städtebau und Projekte), Titel 89384 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das neue Stadtquartier „Blankenburger Süden“) erfolgen, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen der insgesamt zur Verfügung stehenden Mittel. Die Entscheidung über die Bereitstellung der Haushaltsmittel ist dem Haushaltsgesetzgeber vorbehalten.

In den Landesmitteln sind mit rund 16 Mio. € Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA, Kapitel 9810, Titel 82018 „Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe“) für den Grunderwerb (den Ankauf bzw. die Enteignung) der für die Gebietsentwicklung erforderlichen Grundstücke im potenziellen Entwicklungsbereich Quartier Süd enthalten. Die genannten Kosten für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd stellen zunächst eine vorläufige Schätzung dar, die während des VU-Prozesses erarbeitet wurde. Im Zuge der Vorbereitung eines entsprechenden SEM-Beschlusses und durch eine noch zu schließende Projektvereinbarung wird eine konkrete Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet, die als Grundlage für die Haushaltsplanung dient.

Die aus dem Landeshaushalt zu finanzierenden Maßnahmen werden von dem zukünftigen treuhänderischen Entwicklungsträger und von dem noch zu beauftragenden Planungsdienstleister (Planung und Projektsteuerung) vorbereitet und umgesetzt. Die Beauftragung eines Planungsdienstleisters wird im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens nach dem Beschluss einer SEM vorgenommen.

Die erforderlichen Maßnahmen des Schulneubaus im potenziellen städtebaulichen Entwicklungsbereich Quartier Süd sollen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive

finanziert werden und sind nicht Teil der künftigen Entwicklungskosten der potenziellen SEM. Die Kosten für die Planung und den Bau des Schulneubaus sollen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung berücksichtigt werden.

Um eine zügige Durchführung der beabsichtigten SEM Quartier Süd zu gewährleisten, ist neben der Sicherstellung der Finanzierung der Maßnahme selbst auch die Sicherung der äußeren Erschließung und damit deren Finanzierung unerlässlich. Die Finanzierung von Planung und Bau der notwendigen Verkehrsinfrastruktur soll über den Berliner Landeshaushalt erfolgen (siehe Punkt I. der Begründung zur SV „Verkehrliche Voraussetzungen“, dort Planungs- und Investitionskosten). Für die Planung und den Bau der äußeren Erschließung ist eine Zeit- und Maßnahmenplanung durch die WISTA.Plan GmbH erstellt worden, die die zeitliche und technische Koordinierung der umfangreichen Maßnahmen im Zeitverlauf darstellt (siehe Anlage 4). Der Bau der äußeren Erschließung wird mit dem Bau des Netzelements 1 (N1) frühestens im Jahr 2029 beginnen können.

Angesichts der Bedeutung der Maßnahme „Quartier Süd“ für die gesamtstädtische Entwicklung Berlins, insbesondere für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, einhergehend mit der Ertüchtigung des Stadtraums zu einem tragfähigen Stadtquartier sowie der damit verbundenen stadtwirtschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Effekte, ist die Ausfinanzierung aus dem Berliner Landeshaushalt gerechtfertigt.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere wenn sie - wie vorliegend - in Stadtrandlage liegt, eine umfassende und integrierte Stadtentwicklung zur Herstellung von bebaubaren Flächen, der verkehrlichen Anbindung, der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Versorgung mit Grün- und Freiflächen und ist mit erheblichen Aufwendungen für den Naturschutz verbunden. Stadtbau und Stadtneubau sind in wachsenden Städten wie Berlin prinzipiell erforderlich und verursachen hohe Kosten für die öffentliche Hand. Die vorhandene Krise auf dem Wohnungsmarkt wird sich jedoch nur durch den Neubau auch von gänzlich neuen Stadtquartieren beheben lassen, da damit erhebliche Wohnungsbauzahlen erreicht werden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme stellt dafür ein geeignetes Instrument dar, da entwicklungsbedingte Wertsteigerungen zur Refinanzierung beitragen: Der gesamte, von der öffentlichen Hand durch die Schaffung von Baurecht und die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur generierte Mehrwert der Grundstücke kann über die Grundstücksverkäufe und Ausgleichs- bzw. Ablösebeträge in Folge von Abwendungsvereinbarungen erwirtschaftet und der Refinanzierung der Gesamtmaßnahme zugeführt werden.

Die Eckdaten für die langfristige Finanzierung der potenziellen SEM Quartier Süd im Ortsteil Heinersdorf sollen nach dem Beschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch eine Rahmenverpflichtungsermächtigung über die Gesamtmaßnahme und -laufzeit gesetzt werden. Diese soll parallel zum späteren Beschluss über die Rechtsverordnung - nach vorheriger Befassung und Befürwortung des Abgeordnetenhauses - vom Senat beschlossen werden. Entsprechend werden die Mittel in die Haushaltspläne und I-Planung eingestellt und auf der Basis parlamentarischer Beschlüsse gesichert. Die konkrete Verfügbarkeit der Mittel wird dann über die jährlichen Haushaltsanmeldungen gewährleistet.

Grundlagen hierfür sind jährlich aufzustellende Wirtschaftspläne sowie die ebenfalls jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht, die die Gesamtlaufzeit der Maßnahme abbildet. Die unterjährige Auszahlung der benötigten Mittel an einen treuhänderischen Entwicklungsträger wird quartalsweise auf Abruf stattfinden, so dass keine Finanzierungslücken entstehen.

Die Finanzierung der notwendigen äußeren Erschließungsmaßnahmen ist davon ausgenommen. Der hierfür notwendige Mittelbedarf ist bei der Aufstellung zukünftiger Doppelhaushaltspläne bis in das Jahr 2044 zu berücksichtigen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel während der Maßnahme über die voraussichtliche Laufzeit von 19 Jahren durch den Berliner Landeshaushalt ist Voraussetzung für die zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB.

Die Ausfinanzierung der äußeren Erschließungsmaßnahmen sowie die Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Quartier Süd stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Rahmen der insgesamt zur Verfügung stehenden Mittel. Die Entscheidung über die Bereitstellung der Haushaltsmittel ist dem Haushaltsgesetzgeber vorbehalten.

Zeitliche Abfolge / Vorgehensweise

Senatsbeschluss -

Schwerpunkt weiteres Vorgehen und Finanzierungsbedarf: Oktober 2026

Befassung Abgeordnetenhaus einschließlich Ausschüsse: I. Quartal 2027

Senatsbeschluss über VU-Abschlussbericht und
SEM-Rechtsverordnung; Kenntnisnahme Abgeordnetenhaus;
Veröffentlichung Gesetz- und Verordnungsblatt: I. Quartal 2027

Beauftragung Planung / Entwicklungsträger / Start Planung: I. Quartal 2027

Information der Öffentlichkeit: I. Quartal 2027

3. Anlagen

1. Abgrenzung künftiger förmlich festzulegender städtebaulicher Entwicklungsbereich
2. Struktur- und Nutzungskonzept Blankenburger Süden (SNK) (Stand 08.04.2025)
3. Städtebaulicher Entwurf Quartier Süd Blankenburger Süden (Stand 12.09.2025)
4. Zeit- und Maßnahmenplanung der äußeren Erschließung (Projektverbund Blankenburger Süden) (Stand 05.01.2025)
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht äußere Erschließung (Stand 23.07.2026)

Berlin, den 13. Oktober 2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

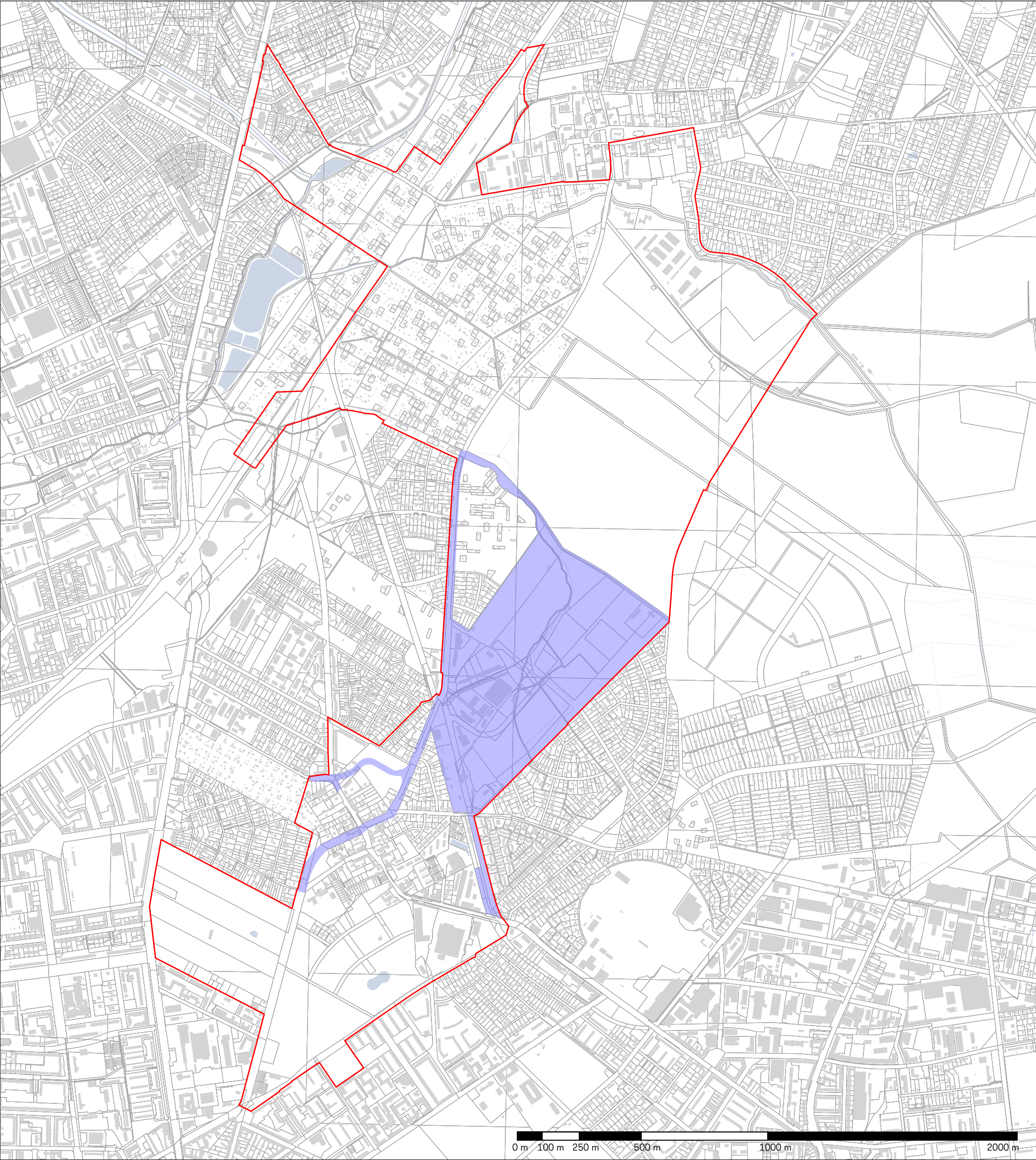
.....
Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....
Senator für
Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Ute B o n d e

.....
Senatorin für
Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt



Vorschlag für die räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Süden

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

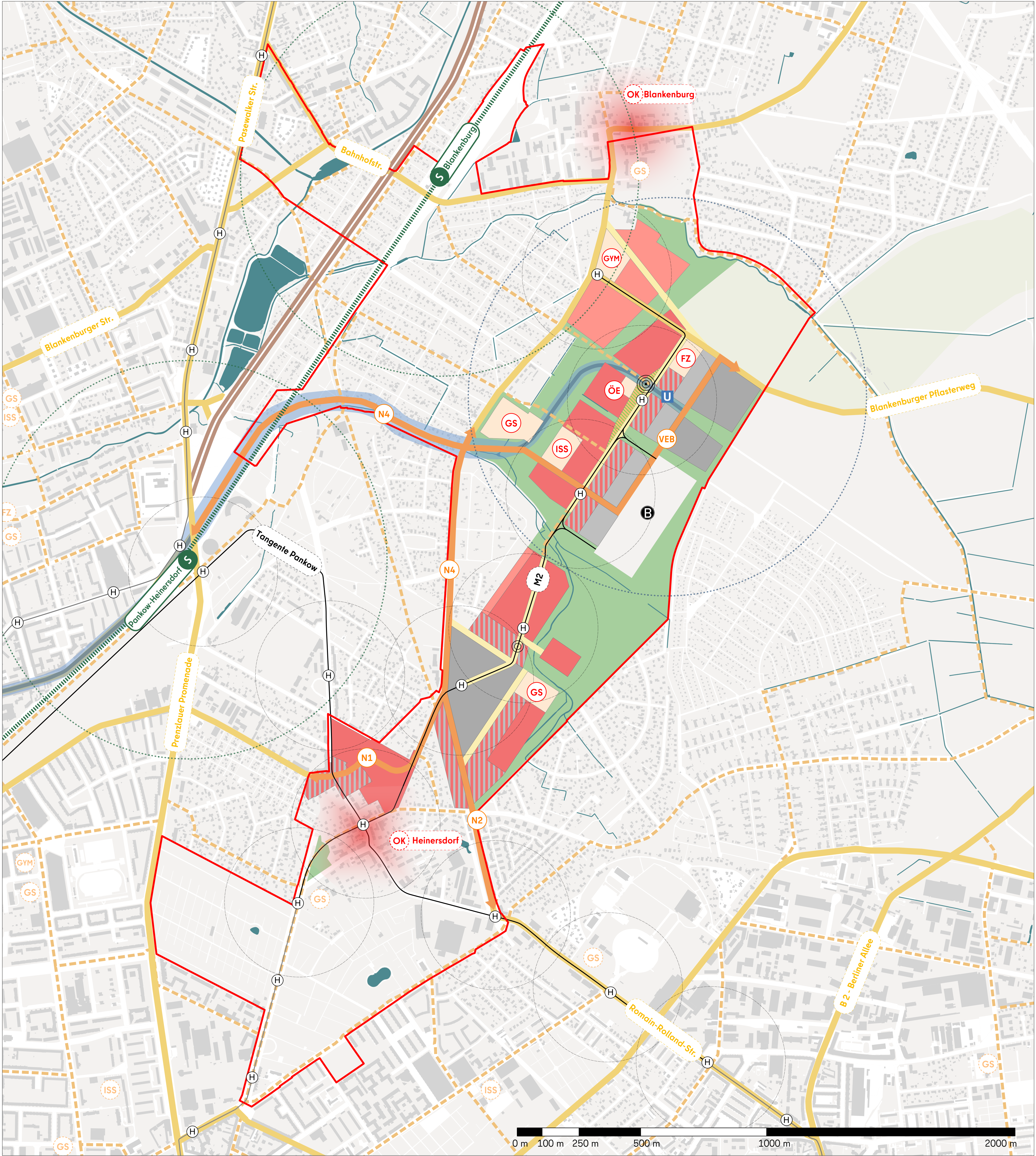
DSK

STADT
ENTWICKLUNG

Legende:

Umgriff Vorbereitende Untersuchungen

Umgriff Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme



Struktur- und Nutzungskonzept

Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Süden



DSK STADT ENTWICKLUNG

Maßstab: 1 : 7.500 (DIN A1)
Stand: 08.04.2025
Konzeption: SenStadt II W 4
Kartengrafik: SenStadt / DSK
Datengrundlage: Geoportal Berlin

Legende:

- | | | | |
|---|--|---|---|
| Umgriff Vorbereitende Untersuchungen | untergeordnete Gewässer und Gewässerdurchlässe | neue Netzelemente | historischer Ortskern |
| Wohnbaufläche unterschiedliche Dichten | Straßenbahnlinien (Bestand) | übergeordnetes Straßennetz | öff. Grundschule (Bestand) |
| gemischte Baufläche | Straßenbahnlinien (Planung) | interne Haupterschließung
<i>Hinweis: untergeordnete interne Erschließung nicht dargestellt</i> | öff. Integrierte Sekundarschule (Bestand) |
| Gewerbefläche | S-Bahntrasse (Bestand) | S-Bahnhof | öff. Gymnasium (Bestand) |
| produktionsgeprägte Gewerbefläche (EpB) | potenzielle U-Bahntrasse (Planung) | Einzugsradius S-Bahnhof (800 m) | öff. Förderzentrum (Bestand) |
| Gemeinbedarfsfläche | übergeordnete Radwegeverbindungen
<i>Hinweis: begleitende Radwege auf Hauptstraßen und innerhalb der Grünfläche nicht dargestellt</i> | U-Bahnhof (Planung) | öff. Grundschule (Planung) |
| Grünfläche | Autobahn | Einzugsradius U-Bahnhof (800 m) | öff. Integrierte Sekundarschule (Planung) |
| Klimaanger | Verkehrserschließung Blankenburg | Tram-Haltestelle
<i>Hinweis: endgültiger Flächenbedarf Kehranlage M2 wird im weiteren Verfahren festgelegt</i> | öff. Gymnasium (Planung) |
| Golfplatz | Verkehrslösung Heinersdorf | Einzugsradius Tram-Haltestelle (300 m) | öff. Förderzentrum (Planung) |
| Quartierszentrum / Quartiersmitte | | | öff. Einrichtungen (u. a. Volkshoch- und Musikschule, Bezirkseinrichtungen, Bibliothek) |
| | | | Straßenbahnbetriebshof (Planung) |



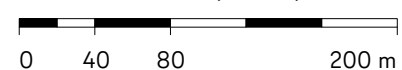
Projektverbund Blankenburger Süden

städtebaulicher
Entwurf
Teilfläche Süd

Lageplan städtebaulicher Entwurf

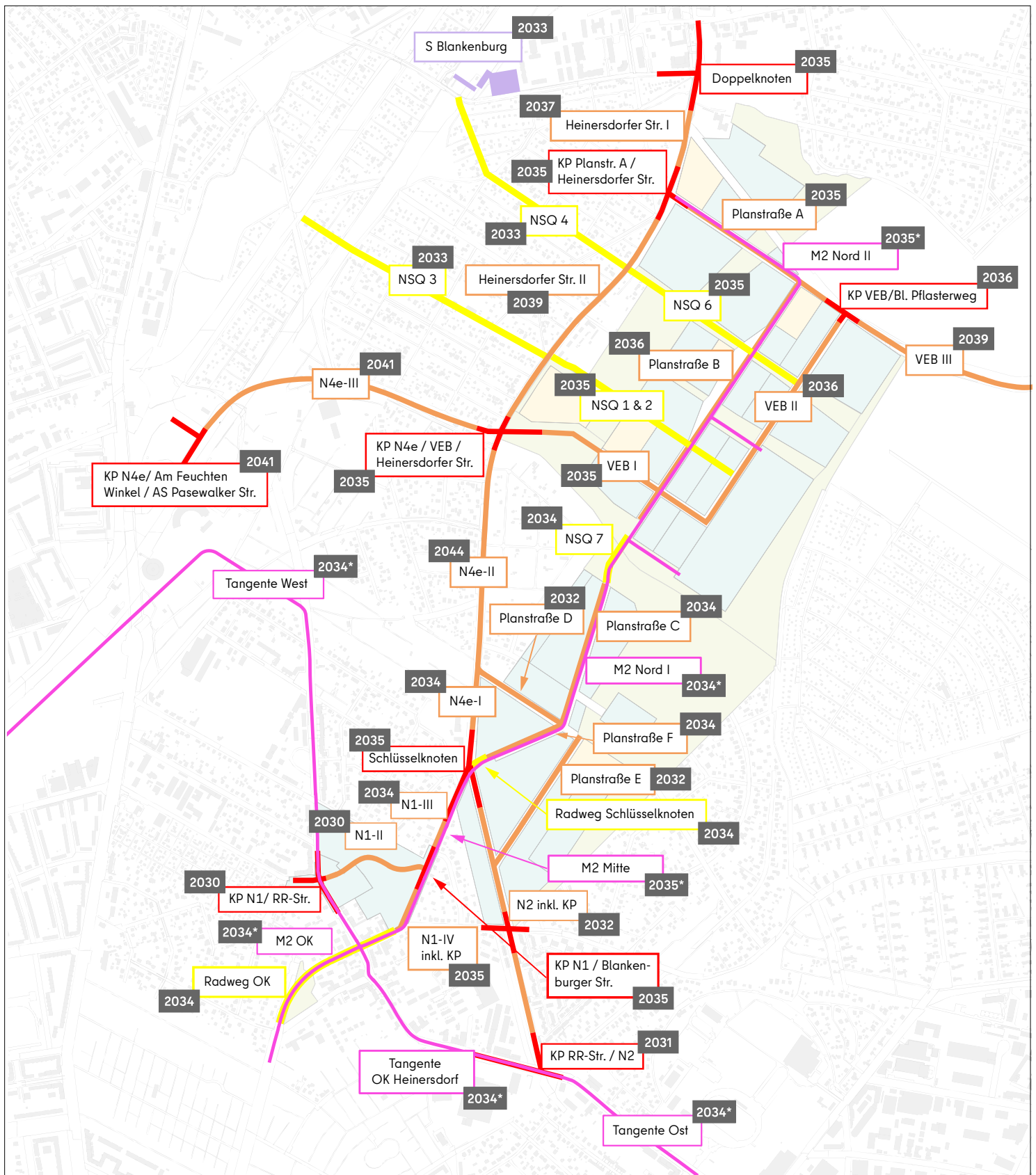
Entwurf durch STUDIO RW, erstplatziert im
städtebaulich-freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb "Blankenburger
Süden - Teilfläche Süd (Gewerbegebiet
Heinersdorf)" mit Preisgerichtssitzung am
12.09.2025

Maßstab 1 : 4.000 (DIN A3) N ▲



Stand: 26.02.2026
SenStadt Referat II W, Gruppe 4





Übersicht Maßnahmen Verkehr

Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Süden



DSK STADT ENTWICKLUNG

Legende:

- Radwege
- Straßenbahn
- Knotenpunkte

- Straßen
- Baumaßnahmen S-Bahnhof Blankenburg

20XX Jahr der geplanten Fertigstellung gemäß Zeit-Maßnahmen-Planung

Maßstab: 1 : 5.500 (DIN A1)
 Stand: 05.01.2026
 Konzeption: SenStadt II W 4 / DSK
 Kartengrafik: DSK
 Datengrundlage: Geportal Berlin



** Bei allen Straßenbahnvorhaben wurden für die ZMP fünfjährige Planfeststellungsverfahren angenommen und damit große Zeitpuffer eingeplant. Gemeinsames Ziel von SenStadt und SenMVKU ist allerdings eine deutlich kürzere Verfahrensdauer zugunsten einer möglichst frühen Umsetzung, soweit es die gegenseitigen Abhängigkeiten der Verkehrsmaßnahmen zulassen.*

VU Blankenburger Süden - Kosten- und Finanzierungsübersicht
Äußere Erschließung (Details)

AUSGABEN 2026-2044 (brutto in Tausend Euro, ohne Index)																					Bauphasen	
Lfd. Nr.	Maßnahmen	Kostenansatz	Gesamtkosten	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1.	Vorbereitung / Abschluss		1.300 T€	0 T€	0 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
1.1	Vorbereitung ab förmlicher Festlegung		1.300 T€	0 T€	0 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
1.1.1	Wertermittlung		1.300 T€	0 T€	0 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Äußere Erschließung	pauschal	1.300 T€			100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€	100 T€				
2.	Ordnungsmaßnahmen		328.100 T€	6.011 T€	6.371 T€	8.378 T€	9.353 T€	16.152 T€	20.484 T€	26.961 T€	59.259 T€	68.384 T€	30.390 T€	15.776 T€	15.401 T€	13.103 T€	9.364 T€	8.074 T€	5.039 T€	4.039 T€	2.825 T€	2.738 T€
2.1	Bodenordnung		10.589 T€	495 T€	660 T€	987 T€	492 T€	492 T€	1.284 T€	1.284 T€	792 T€	1.089 T€	1.089 T€	385 T€	385 T€	385 T€	385 T€	385 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
2.1.1	Grunderwerb		10.589 T€	495 T€	660 T€	987 T€	492 T€	492 T€	1.284 T€	1.284 T€	792 T€	1.089 T€	1.089 T€	385 T€	385 T€	385 T€	385 T€	385 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Netzelement 1-II einschl. KP Romain-Rolland-Straße (Zone 9)	600 €/m² Bodenwert	1.650 T€	495 T€	660 T€	495 T€																
	Schlüsselknoten und Netzelement 1-II+IV (südliche Blankenburger Straße)	siehe Erläuterungstext	2.460 T€			492 T€	492 T€	492 T€	492 T€	492 T€												
	Netzelement 4-III einschl. angrenzender KP (Zone 1)	180 €/m² Bodenwert	3.960 T€						792 T€	792 T€	792 T€	792 T€	792 T€									
	Netzelement 4-I+II (nördliche Blankenburger Straße)	siehe Erläuterungstext	1.925 T€											385 T€	385 T€	385 T€	385 T€	385 T€				
	Heinersdorfer Straße (Zone 1)	180 €/m² Bodenwert	594 T€									297 T€	297 T€									
2.2	Sozialplanverfahren		4.000 T€	0 T€	0 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
2.2.1	Umzug / Entschädigung von Bewohnern		2.000 T€	0 T€	0 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Überörtliche Erschließung	pauschal	2.000 T€			250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€									
2.2.2	Umzug / Entschädigung von Betrieben		2.000 T€	0 T€	0 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Überörtliche Erschließung	pauschal	2.000 T€			250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€	250 T€									
2.3	Erschließung		308.530 T€	5.516 T€	5.711 T€	6.891 T€	8.361 T€	14.911 T€	18.451 T€	24.124 T€	56.729 T€	65.557 T€	28.488 T€	15.263 T€	14.888 T€	12.590 T€	8.915 T€	7.625 T€	4.975 T€	3.975 T€	2.825 T€	2.738 T€
2.3.1	Straßenbahn		91.630 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	4.582 T€	27.489 T€	36.652 T€	9.163 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Straßenbahnlinie M2	siehe Erläuterungstext	91.630 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	2.291 T€	4.582 T€	27.489 T€	36.652 T€	9.163 T€								
2.3.2	Überörtliche Straßen		151.000 T€	1.998 T€	2.193 T€	3.373 T€	4.843 T€	8.825 T€	9.418 T€	9.990 T€	18.288 T€	20.863 T€	14.163 T€	12.100 T€	12.525 T€	10.315 T€	6.640 T€	5.350 T€	3.400 T€	2.820 T€	1.950 T€	1.950 T€
	Netzelement 1-II+III+IV+beide Knotenpunkte	siehe Erläuterungstext	14.000 T€	280 T€	280 T€	840 T€	2.100 T€	2.800 T€	700 T€	700 T€	2.100 T€	2.800 T€	1.400 T€									
	Netzelement 2-II+III+beide Knotenpunkte	siehe Erläuterungstext	15.000 T€	375 T€	375 T€	375 T€	375 T€	3.000 T€	4.500 T€	4.500 T€	1.500 T€											
	Netzelement 4-I+II+III+KP mit AS Pasewalker Straße und LSA	siehe Erläuterungstext	39.000 T€	390 T€	585 T€	975 T€	975 T€	975 T€	975 T€	1.950 T€	1.950 T€	1.950 T€	3.900 T€	3.900 T€	3.900 T€	3.900 T€	3.900 T€	3.900 T€	1.950 T€	1.950 T€	1.950 T€	1.950 T€
	Schlüsselknoten	siehe Erläuterungstext	10.500 T€	263 T€	263 T€	263 T€	263 T€	525 T€	1.575 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	1.050 T€									
	VEB I+II+beide KP (mit N4 im Süden und Planstraße A im Norden)	siehe Erläuterungstext	29.000 T€	290 T€	290 T€	290 T€	290 T€	580 T€	580 T€	580 T€	2.900 T€	5.800 T€	7.250 T€	4.350 T€	1.450 T€	290 T€	290 T€	1.450 T€	1.450 T€	870 T€		
	Ausbau Blankenburger Pflasterweg (VEB III)	siehe Erläuterungstext	21.000 T€	210 T€	210 T€	210 T€	420 T€	525 T€	525 T€	525 T€	525 T€	525 T€	525 T€	3.150 T€	6.300 T€	5.250 T€	2.100 T€					
	Ausbau Heinersdorfer Straße	siehe Erläuterungstext	3.500 T€			88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	700 T€	875 T€	875 T€	350 T€					
	Planstraße A und Knotenpunkt mit Heinersdorfer Straße	siehe Erläuterungstext	9.500 T€	95 T€	95 T€	238 T€	238 T€	238 T€	238 T€	285 T€	3.325 T€	3.800 T€	950 T€									
	Umbau Doppelknoten	siehe Erläuterungstext	9.500 T€	95 T€	95 T€	95 T€	95 T€	95 T€	238 T€	238 T€	3.800 T€	3.800 T€	950 T€									
2.3.3	Straßenunabhängige Radwege		20.000 T€	500 T€	500 T€	500 T€	500 T€	800 T€	1.300 T€	2.900 T€	4.700 T€	4.700 T€	2.800 T€	800 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Abschnitte entlang Straßenbahn M2: OK Heinersdorf, Schlüsselknoten, NSQ 7	siehe Erläuterungstext	7.000 T€	175 T€	175 T€	175 T€	175 T€	350 T€	350 T€	700 T€	2.100 T€	2.100 T€	700 T€									
	NSQ 4+6 (Rohammerweg / Safranamerweg / Quartier Nord)	siehe Erläuterungstext	5.000 T€	125 T€	125 T€	125 T€	125 T€	250 T€	750 T€	1.000 T€	1.000 T€	500 T€										
	NSQ 1-3 (Grünkardinalweg / Quartier Nord)	siehe Erläuterungstext	8.000 T€	200 T€	200 T€	200 T€	200 T€	200 T€	200 T€	1.200 T€	1.600 T€	1.600 T€	800 T€									
2.3.4	Sonstige Erschließungsmaßnahmen		45.900 T€	728 T€	728 T€	728 T€	728 T€	2.995 T€	5.443 T€	6.653 T€	6.253 T€	3.343 T€	2.363 T€	2.363 T€	2.275 T€	2.275 T€	2.275 T€	2.275 T€	1.575 T€	1.155 T€	875 T€	788 T€
	S-Bahnhof Blankenburg - Vorplatz Ost / Haltestelle	siehe Erläuterungstext	4.600 T€	115 T€	115 T€	115 T€	115 T€	230 T€	1.610 T€	1.840 T€	460 T€											
	S-Bahnhof Blankenburg - Durchstich Ostseite	siehe Erläuterungstext	9.800 T€	245 T€	245 T€	245 T€	245 T€	490 T€	1.470 T€	2.450 T€	3.430 T€	980 T€										
	Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung äußere Erschließung	siehe Erläuterungstext	28.000 T€	280 T€	280 T€	280 T€	280 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	2.100 T€	1.400 T€	980 T€	700 T€	700 T€
	Bushaltestellen	siehe Erläuterungstext	3.500 T€	88 T€	88 T€	88 T€	88 T€	175 T€	263 T€	263 T€	263 T€	263 T€	263 T€	263 T€	175 T€	175 T€	175 T€	175 T€	175 T€	175 T€	88 T€	88 T€
2.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		4.981 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	249 T€	249 T€	1.053 T€	1.238 T€	1.238 T€	313 T€	128 T€	128 T€	128 T€	64 T€	64 T€	64 T€	64 T€	0 T€	0 T€
2.4.1	Lärmschutzmaßnahmen		4.981 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	249 T€	249 T€	1.053 T€	1.238 T€	1.238 T€	313 T€	128 T€	128 T€	128 T€	64 T€	64 T€	64 T€	64 T€	0 T€	0 T€
	Passive Lärmschutzmaßnahmen Neubau Straßenbahntrassen	siehe Erläuterungstext	3.698 T€					185 T€	185 T€	925 T€	1.109 T€	1.109 T€	185 T€									
	Passive Lärmschutzmaßnahmen Neubau überörtliche Straßen	siehe Erläuterungstext	1.283 T€					64 T€	64 T€	128 T€	128 T€	128 T€	128 T€	128 T€	128 T€	128 T€	64 T€	64 T€	64 T€	64 T€		
3.	Baumaßnahmen		7.400 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	2.590 T€	2.960 T€	740 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
3.1	Sonstige Hochbaumaßnahmen		7.400 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	2.590 T€	2.960 T€	740 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
3.1.1	Fahrradparkhaus S-Bahnhof Blankenburg (650 Stellplätze)	siehe Erläuterungstext	7.400 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	185 T€	2.590 T€	2.960 T€	740 T€										
4.	Aufgabenerfüllung für Berlin		26.944 T€	496 T€	524 T€	693 T€	771 T€	1.315 T€	1.661 T€	2.372 T€	4.986 T€	5.538 T€	2.439 T€	1.270 T€	1.240 T€	1.056 T€	757 T€	654 T€	403 T€	323 T€	226 T€	219 T€
4.1	Vergütung Dritter		26.944 T€	496 T€	524 T€	693 T€	771 T€	1.315 T€	1.661 T€	2.372 T€	4.986 T€	5.538 T€	2.439 T€	1.270 T€	1.240 T€	1.056 T€	757 T€	654 T€	403 T€	323 T€	226 T€	219 T€
4.1.1	Erschließungsträger, Projektsteuerung u.ä.	8% der Gesamtkosten	26.944 T€	496 T€	524 T€	693 T€	771 T€	1.315 T€	1.661 T€	2.372 T€	4.986 T€	5.538 T€	2.439 T€	1.270 T€	1.240 T€	1.056 T€	757 T€	654 T€	403 T€	323 T€	226 T€	219 T€
	ZWISCHENSUMME AUSGABEN		363.744 T€	6.691 T€	7.080 T€	9.356 T€	10.409 T€	17.752 T€	22.430 T€	32.023 T€	67.304 T€	74.762 T€	32.929 T€	17.146 T€	16.741 T€	14.260 T€	10.221 T€	8.828 T€	5.442 T€	4.362 T€	3.051 T€	2.957 T€
	Unvorhergesehenes	10% der Gesamtkosten	36.374 T€	669 T€	708 T€	936 T€	1.041 T€	1.775 T€	2.243 T€	3.202 T€	6.730 T€	7.476 T€	3.293 T€	1.715 T€	1.674 T€	1.426 T€	1.022 T€	883 T€	544 T€	436 T€	305 T€	296 T€
	GESAMTSUMME AUSGABEN (ohne Index)		400.118 T€	7.361 T€	7.788 T€	10.291 T€	11.450 T€	19.527 T€	24.673 T€	35.225 T€	74.035 T€	82.238 T€	36.222 T€	18.860 T€	18.415 T€	15.686 T€	11.243 T€	9.711 T€	5.987 T€	4.799 T€	3.356 T€	3.252 T€
	GESAMTSUMME AUSGABEN 2026-2044 (je Doppelhaushalt, ohne Index)		400.118 T€	15.149 T€		21.741 T€		44.200 T€		109.260 T€		118.460 T€		37.275 T€		26.929 T€		15.697 T€		8.155 T€		3.252 T€
5.	Sonstige Ausgaben (nachrichtliche Darstellung)		316.970 T€	3.582 T€	3.600 T€	7.350 T€	7.350 T€	11.100 T€	13.705 T€	44.278 T€	65.021 T€	59.155 T€	36.830 T€	27.500 T€	22.500 T€	15.000 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
5.1	Verkehrliche & technische Infrastruktur		316.970 T€	3.582 T€	3.600 T€	7.350 T€	7.350 T€	11.100 T€	13.705 T€	44.278 T€	65.021 T€	59.155 T€	36.830 T€	27.500 T€	22.500 T€	15.000 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
5.1.1	Straßenbahnbetriebshof (BVG)	pauschal																				