

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Johannes Kraft und Dirk Stettner (CDU)**

vom 04. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Februar 2022)

zum Thema:

**Entwicklung der Elisabeth-Aue im Pankower Ortsteil Französisch Buchholz**

und **Antwort** vom 23. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU) und Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 10878  
vom 04.02.2022  
über Entwicklung der Elisabeth-Aue im Pankower Ortsteil Französisch-Buchholz

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er hat daher die die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue um eine Stellungnahme zu den Fragen 4 und 9 gebeten. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Planungen, Konzepte, Untersuchungen, Wettbewerbe und Absichtserklärungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Elisabeth-Aue wurden seit 2015 erstellt, durchgeführt bzw. unterschrieben? (Bitte nach Jahreszahlen angeben.)

Frage 3:

Welche externen Gutachter, Dienstleister, Projektentwickler, etc. waren mit Arbeiten zur Elisabeth-Aue durch den Senat oder landeseigene Unternehmen wann beauftragt?

Antwort zu 1 und 3:

Jahr	Planungsgegenstand	Bearbeitung
2015	Absichtserklärung zur Entwicklung der Elisabeth-Aue	SenStadtUm/ HOWOGE/Gesobau
2015	Erarbeitung eines ISEK's (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) für die	Planergemeinschaft Kohlbrener

	Elisabeth-Aue und Umgebung zur Festlegung eines Stadtumbaugebiets (wurde nur bis zu Beginn der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bearbeitet)	
2016	Verkehrsuntersuchung Elisabeth-Aue und Umgebung	IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme
2016	Voruntersuchung und Trassenbewertung für die Straßenbahnerschließung	PTV Planung Transport Verkehr AG
2016	Projektgrundlagenvertrag für die planerische Entwicklung der Elisabeth-Aue	Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue
2016	Landschaftsökologische Untersuchung	bgmr Landschaftsarchitekten
2016	Kommunikations- und Partizipationskonzept	Stattbau mbH
2016	Johannes-Göderitz-Wettbewerb	Johannes-Göderitz-Stiftung
2016	Ersteinschätzung der klimaökologischen und lufthygienischen Rahmenbedingungen	GEO-Net Umweltconsulting
2016/17	Regenwasserbewirtschaftungskonzept	Ingenieurbüro Prof. Dr. Sieker mbH
2016	häusliche Prüfungsarbeit im Städtebaureferendariat	Städtischer Baurat André Stadermann (heute: Stadt Lippstadt)
2017	Energiegrundkonzept	Berliner Energieagentur GmbH
2017	Machbarkeitsuntersuchung medientechnische Erschließung	FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr
2017	Machbarkeitsuntersuchung einer Integrierten Sekundarschule (ISS) an der denkmalgeschützten Nordendarena	Gruppe Planwerk

Frage 2:

Welche Abteilungen bzw. Referate der Senatsverwaltung waren seit 2017 mit der Weiterentwicklung der unter Frage 1 genannten Arbeiten beauftragt? (Bitte nach Jahreszahlen angeben.)

Antwort zu 2:

Mit Ausnahme der Voruntersuchung und Trassenbewertung für die Straßenbahnerschließung (hier zuständig Referat VII A der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) war das frühere Referat IV D Wohnungsneubau mit den Arbeiten betraut.

Frage 4:

Welche Aktivitäten hat die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH bisher entfaltet? Was ist ihre Rolle?

Antwort zu 4:

Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (EG E-Aue GmbH) ist Grundstückseigentümerin der wesentlichen Flächen im Entwicklungsraum des neuen Quartiers im Bereich der Elisabeth-Aue in Pankow. Seit Ende 2017 ist der Geschäftsbetrieb der EG E-Aue GmbH auf reines Halten und Verwalten der Grundstücksflächen umgestellt.

Frage 5:

Welche Fortschritte bzw. Ergebnisse sind hierbei von den unter Frage zwei bis vier Genannten seit 2017 erzielt worden? (Bitte nach Jahreszahlen angeben.)

Antwort zu 5:

Mit Ausnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurden alle Untersuchungen (siehe Antwort 1) bis zum 1. Quartal 2017 fertiggestellt. Die TÖB-Beteiligung im Rahmen des ISEK's wurde nicht mehr zu Ende geführt und alle weiteren Verwaltungsarbeiten eingestellt.

Frage 6:

Gab es im Rahmen der bisherigen Tätigkeiten Zielgrößen für die Anzahl der vorzusehenden Wohneinheiten im Umgriff des Planungsraumes? Wenn ja, welche, wer hat diese formuliert und auf welchen Annahmen/Parametern beruhen diese Zielzahlen?

Antwort zu 6:

In der Absichtserklärung von 2015 zwischen dem Senat und den beiden Wohnungsbaugesellschaften HOWOGE und Gesobau wurden die städtebaulichen Parameter beschrieben: 70 ha landeseigene Fläche, ca. 300.000-500.000 Bruttogeschossfläche, à 100m<sup>2</sup> je Wohnung, Unterbringung der erforderlichen sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie verträgliches Kleingewerbe, Grünflächenanteil von 30%. Durch die nachfolgenden Planungsschritte (ISEK, städtebauliche Testentwürfe) sollten diese Parameter überprüft bzw. müssten nun unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden.

Frage 7:

Wie schätzt der Senat die verkehrliche Erreichbarkeit der Region mit ÖPNV und MIV aktuell ein?

Antwort zu 7:

Das Plangebiet der Elisabeth-Aue ist straßenseitig gut erreichbar. Unmittelbar westlich vom Plangebiet verläuft die Bundesstraße B 96a, die Berlin von Norden nach Süden durchquert und die Elisabeth-Aue mit dem Zentrum von Pankow verbindet. Östlich der Elisabeth-Aue führt die BAB A 114 vom Berliner Ring kommend in Richtung Stadtzentrum. Von der Elisabeth-Aue ist sie über den Rosenthaler Weg und die Schönerlinder Straße erreichbar. Der Rosenthaler Weg ist auch die Verbindung zwischen B 96a und Autobahn und grenzt unmittelbar südlich an die Elisabeth-Aue.

Im Nahverkehr endet derzeit die Straßenbahnlinie 50 an der Guyotstraße am Rande des Gebietes. Zusätzlich endet die Linie M1 in der Schillerstraße in ca. einem Kilometer Entfernung. Die Feinerschließung des Bereichs übernehmen heute die Buslinien 107 und 124, wodurch eine Abdeckung der geforderten Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans erreicht wird.

Frage 8:

Welche Maßnahmen sind zur Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit geplant und wann werden diese durch wen umgesetzt sein?

Antwort zu 8:

Neben der Elisabeth-Aue sind weitere Wohnstandorte im Norden Berlins geplant. Im Zuge weiterer Gebietsentwicklungen sind mögliche Netzergänzungen im FNP vorgesehen und auf den nachfolgenden Ebenen planerisch zu überprüfen.

Hinsichtlich der bislang beabsichtigten Entwicklung der Elisabeth-Aue sind konkret Verlängerungen der o.g. Straßenbahnlinien 50 und M1 in das Entwicklungsgebiet vorgesehen. Hierdurch würde ein hochwertiges Schienenverkehrsmittel im Entwicklungsgebiet zur Verfügung stehen und die Qualität der Erreichbarkeit für den Gesamttraum deutlich gesteigert werden.

Eine Umsetzung der Maßnahmen ist im Zuge der Gebietsentwicklung durch die zuständige Senatsverwaltung bzw. des Vorhabenträgers BVG vorgesehen. Die Planungszeiträume sind im Rahmen der jeweiligen Planung zu konkretisieren.

Frage 9:

Über wie viele Mitarbeiter verfügt die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH? (Bitte pro Jahr seit Gründung angeben.)

Antwort zu 9:

Die EG E-Aue GmbH hat seit 2018 keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr.

Der in den Jahren 2016-2018 aufgebaute Personalstamm umfasste 4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die nach Unterbrechung der Entwicklungstätigkeit abgebaut und im Wesentlichen von der Gesobau und der HOWOGE in verschiedenen Bereichen übernommen wurden.

Die Geschäftsführung der EG E-Aue GmbH wird durch die Gesellschafterinnen Gesobau und HOWOGE gestellt.

Frage 10:

In welcher Höhe sind Fördermittel aus welchen Programmen für die Entwicklung der Elisabeth-Aue eingeworben worden? (Bitte jeweils einzeln mit Angabe des Programms, der Fördersumme, dem Zeitpunkt der Beantragung und der Förderperiode angeben.)

Antwort zu 10:

Da das ISEK „Elisabeth-Aue und Umgebung“ nicht fertiggestellt wurde, ist es bisher zu keiner Festlegung eines Fördergebiets gekommen. Die vom Bund bereitgestellten Fördermittel im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von 2,4 Mio. € wurden durch den Planungsstopp nicht in Anspruch genommen.

Frage 11:

Mit welcher Begründung hat der Senat 2015 beschlossen, dass die Elisabeth-Aue und angrenzende Flächen zum Gebiet außergewöhnlicher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung gem. §9 AGBauGB erklärt werden? (Bitte umfassend angeben.)

Antwort zu 11:

Die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung wurde begründet,

- mit den Auswirkungen und Handlungsbedarfen, die die örtliche Zuständigkeit und Kompetenz übersteigt (u.a. durch die Verlängerung von zwei Straßenbahnlinien),
- mit den Finanzbedarfen, die die erforderlichen städtebaulichen Verträge und Förderprogramme übersteigen,
- mit dem konzertierten Prozessmanagement, dass alle Verwaltungsebenen einbinden muss (inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans und der haushaltsmäßigen Verpflichtungen von Senatsverwaltungen).

Frage 12:

Wann haben Bürgerbeteiligungen stattgefunden und was war deren Ergebnis?

Antwort zu 12:

Neben zwei Beteiligungswerkstätten am 12.3.2016 und 8.10.2016 fanden mindestens acht Gespräche mit Bürgerinitiativen und Bürgervereinen statt. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde hierbei kritisch eingeschätzt, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, die städtebauliche Ergänzung von Französisch-Buchholz sowie die beabsichtigten Fördermaßnahmen in den umliegenden Ortskernen (Schaffung von sozialen und kulturellen Einrichtungen) wurde hingegen als positiv bewertet.

Frage 13:

Hält der Senat angesichts der zahlreichen weiteren Neubauvorhaben in der Region (siehe Drucksache 19/10277) eine übergeordnete Planung wie zum Beispiel eine Rahmenplanung für notwendig? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 13:

Die Gesamtbetrachtung der laufenden Maßnahmen erfolgt in einer verwaltungsinternen ressortübergreifenden Arbeitsgruppe. Grundsätzlich ist für die zahlreichen weiteren Neubauvorhaben im Ortsteil Französisch Buchholz bzw. im Umfeld der Elisabeth-Aue fachlich derzeit keine gesonderte Rahmenplanung erforderlich.

Frage 14:

Auf Basis welcher Informationen hat sich der für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständige Senator presseöffentlich für eine Maßgabe von 5.000 Wohneinheiten für die Planungen der Entwicklung der Elisabeth-Aue geäußert?

Antwort zu 14:

Die Größenordnung von 5.000 Wohneinheiten ist vor dem Hintergrund der bisherigen Planungsgeschichte der Elisabeth-Aue zu sehen. Sofern es sich um Überlegungen handelte, die von der Entwicklung eines Stadtquartieres in Geschossbauweise ausgingen, sind die ersten Planungen für den Standort Ende der 1990er Jahre bereits von ähnlich gelagerten Größenordnungen ausgegangen. Diese Ansätze sind auch in Fortführung der Entwicklung von Französisch-Buchholz in den Nachwendejahren zu sehen.

Vor dem Hintergrund des drängenden Wohnungsbedarfes in der Stadt – verbunden mit dem Anspruch an eine flächensparende, nachhaltige, qualitätsvolle und wirtschaftliche Entwicklung des neuen Stadtquartieres – muss auch heute vom einem verdichteten Geschosswohnungsbau ausgegangen werden. Die letztendlich zu realisierende Zahl von Wohneinheiten ist jedoch direkt von dem Umfang der für die geplante Entwicklung zu beanspruchenden - bislang rein landwirtschaftlich genutzten - Flächen der Elisabeth-Aue abhängig. Dem Aufwand für die Erschließung muss auch eine entsprechende Anzahl von Wohnungen als Nutzen gegenüberstehen.

Bei einer stufenweisen Gesamtentwicklung des Standortes ist nach allen vorliegenden Planungsansätzen eine Größenordnung von rd. 5.000 WE durchaus realistisch und aus der Gesamtbewertung aller bisher bekannten Aspekte (s. vorstehende Antworten) auch anzustreben.

Berlin, den 23.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen