

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)

vom 12. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2022)

zum Thema:

**Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von Beschäftigtenwohnungen am Standort
der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf – Teil 2**

und **Antwort** vom 27. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11590
vom 12.04.2022

Über Machbarkeitsstudie zur Entwicklungs von Beschäftigtenwohnungen am
Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf - Teil 2

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er war gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und bat die GESOBAU AG und den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahmen, die in die Beantwortung eingeflossen sind.

Frage 1:

Auf welcher Grundlage erfolgte die Auswahl des Standorts der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf für dieses Musterbauvorhaben? Es wird um eine detaillierte Angabe der Standortentscheidung gebeten.

Antwort zu 1:

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen einer explorativen Voruntersuchung verschiedene mittelbar und unmittelbar landeseigene Liegenschaftsportfolios auf un- und untergenutzte Flächen für Wohnbaupotenziale hin gescannt. Dieser Arbeitsschritt umfasste die Liegenschaften der Polizei Berlin, der Freien Universität Berlin, der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH, Berliner Verkehrsbetriebe AÖR sowie eine Vorauswahl von Standorten der Berliner Feuerwehr.

Die über 200 ermittelten Liegenschaften wurden insb. hinsichtlich ihrer Bestandsnutzung, der verkehrlichen Erschließung, der Immissionsbelastung, des Baumbestands (Vegetation), des Denkmalschutzes und der Darstellung im Flächennutzungsplan untersucht, um eine Vor-einschätzung der potenziellen städtebaulichen und technischen Machbarkeit einer Wohnbebauung zu erhalten.

In Abstimmung mit den o.a. Institutionen wurde jeweils eine Liegenschaft ausgewählt, für die eine Realisierung von ergänzendem Wohnungsbau unter Berücksichtigung städtebaulicher und betrieblich-funktionaler Aspekte zielführend erscheint. Die Realisierbarkeit wurde für diese Standorte durch Baumassenstudien vertiefend geprüft. Im Ergebnis wurde der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf für eine vertiefende Machbarkeitsuntersuchung ausgewählt. Wesentliche Kriterien für den Feuerwehrstandort waren das hohe Wohnbaupotenzial im unmittelbaren Umfeld eines U-Bahnhofs, das Potenzial zur städtebaulichen Aufwertung des Zugangs zum Kienbergpark sowie die Verbindung von bezahlbarem Wohnungsbau mit perspektivischem Investitionsbedarf am Feuerwehrstandort (Schaffung zeitgemäßer technischer und funktionaler Standards, erforderliche Erweiterung der Nutzflächen).

Frage 2:

Welche weiteren Grundstücke wurden insoweit vorab geprüft? Es wird um eine Auflistung der untersuchten und verworfenen Grundstücke unter Angabe des jeweiligen Verwerfungsgrundes gebeten.

Antwort zu 2:

Die Liegenschaften der in Frage 1 genannten Unternehmen und Institutionen wurden auf ihre potenzielle städtebauliche und technische Machbarkeit hin geprüft. Aufgrund von sicherheits- und datenschutzrechtlichen Belangen ist eine Auflistung aller über 200 betrachteten Standorte nicht möglich. Wie dargestellt wurde je Portfolio mind. ein Standort vertiefend betrachtet. Dies waren neben der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorfer Straße die folgenden:

Unternehmen/ Institution	Liegenschaft	Verwerfungsgrund
Polizei Berlin	Am Nordgraben 6	- lokale Sicherheitserfordernisse wären durch eine Bebauung nicht einzuhalten gewesen - Freihaltung des unter dem Grundstück verlaufenden U-Bahntunnels notwendig
Vivantes GmbH	Weidenweg 42	- Denkmalrechtliche Belange durch die direkte Nachbarschaft zu einem Einzeldenkmal, einem Denkmalensemble sowie einer denkmalgeschützten Gesamtanlage

FU Berlin	Otto-von-Simson-Straße / Fabeckstraße	- Dichter Baumbestand auf dem Grundstück
BVG	Verschiedene Gleichrichterwerke wurden näher betrachtet	- Meist wegen zu kleiner Flächengröße in Verbindung mit hohem technischen Aufwand ausgeschieden

Frage 3:

Wieso hat angesichts der besonderen Lage des Grundstücks direkt am Wuhletal im Rahmen der Standortauswahl der Umgang mit Natur und Landschaft allgemein, den besonderen Standortanforderungen im Speziellen sowie insbesondere die Nachhaltigkeitswerte der IGA und das von der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau (FFL) entwickelte Zertifizierungssystem, bezüglich des Standortes, der Ökologie, der soziologischen Funktionalität bislang keine Rolle gespielt?

Antwort zu 3:

Wie in der Antwort auf Frage 4 der Anfrage 19 / 10 305 dargelegt, erfolgt im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine Überprüfung der grundsätzlichen städtebaulichen Vereinbarkeit von Feuerwehrstandort und Wohnbebauung im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung. Vertiefende Betrachtungen zum Umgang mit Natur und Landschaft allgemein und den besonderen Standortanforderungen im Speziellen folgen in den nachfolgenden Planungsschritten.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Planung nicht um eine potenzielle Bebauung inmitten des Naturraums Wuhletal, sondern um eine Liegenschaft am Rande des Parks handelt. Diese weist bereits eine Nutzung als Feuerwehrstandort mit einem hohen Versiegelungsgrad auf und stellt eine erschlossene Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Kienberg Gärten der Welt sowie eines Nahversorgungszentrums dar.

Frage 4:

Welche Ergebnisse hat die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von Beschäftigtenwohnungen am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf unter Einbeziehung des Bereichs Neue Grottkauer Straße / Etkar-André-Straße? Es wird um Vorlage der Studie gebeten.

Antwort zu 4:

Die Machbarkeitsstudie befasst sich mit einer städtebaulichen Entwicklungsplanung für den Betrachtungsraum zwischen Hellersdorfer Straße, Etkar-André-Straße und Neue Grottkauer Straße unter sensibler Auseinandersetzung mit einer potenziellen Höhenentwicklung. Eine mögliche Höhenentwicklung wurde in drei städtebaulichen Varianten dargestellt. Alle drei Varianten gehen von einer sukzessiven Entwicklung aus und funktionieren auch in unterschiedlichen Entwicklungsstufen innerhalb des Bestandes. Grundlage aller Varianten bildet eine mögliche Torsituation durch zwei bauliche Hochpunkte, die auf einer derzeit ungenutzten Liegenschaft an der Etkar-André-Straße sowie auf dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr in der Hellersdorfer Straße entstehen könnten. Hierdurch würden das Nahversorgungszentrum und auch die Seilbahnstation als Eingang zu den Gärten der Welt städtebaulich betont.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr wurde hinsichtlich einer hybriden Nutzung vertiefend betrachtet. Hierbei war die Aufgabenstellung, die Kombination von Feuerwehnutzung und Wohnen auf eine Machbarkeit zu überprüfen.

Gemäß Machbarkeitsstudie wäre die Errichtung von etwa 10.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen möglich, woraus sich bei der beispielhaften Grundrisstypologie mit vielfältigen Wohnungsgrößen etwa 135 Wohnungen ergäben.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Mustieranforderungen der Berliner Feuerwehr herangezogen. Die Bruttogeschossfläche für Feuerwehewachen aus den Mustervorgaben konnte auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Studie dient derzeit zur Abstimmung und internen Meinungsbildung innerhalb des Senats sowie des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in Zusammenarbeit mit der GESOBAU AG. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

Frage 5:

Nach welchen Paragrafen des Baugesetzbuchs und in welchem zeitlichen Rahmen ist derzeit die Umsetzung des Projekts bzw. dessen einzelner Teilbereiche angedacht? Es wird um eine detaillierte Darstellung der weiteren Planungsschritte gebeten.

Antwort zu 5:

Für die Realisierung des Projekts wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planungsprozess richtet sich dem Grunde nach folgenden Paragraphen des Baugesetzbuches (BauGB):

- § 2 (Aufstellungsbeschluss),
- § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit),
- § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit),
- § 4 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange),
- § 4 Abs. 2 (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange),
- § 4a (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung – u.a. § 4a Abs. 3 Erneute Beteiligung),
- § 10 (Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes) sowie
- § 10a (Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan, Einstellen in das Internet).
-

Zu prüfen ist, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen kann.

Frage 6:

Mit welchen Kosten wird für die Realisierung der in der Machbarkeitsstudie zugrundeliegenden Bebauung am Standort der Feuerwehr derzeit kalkuliert? Es wird insoweit um eine Unterteilung der Kosten auf den Bereich Feuerwache sowie Wohnbebauung gebeten. Wie hoch sind insoweit die kalkulierten Mehrkosten aufgrund dieser Doppelnutzung Feuerwehr und Wohnen?

Antwort zu 6:

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dem Senat keine Kostenschätzungen für die Realisierung des Vorhabens vor. Siehe hierzu auch die Antwort auf Frage 3 der schriftlichen Anfrage 19/10305.

Frage 7:

Welche Wohnungsgrößen sollen nach der Machbarkeitsstudie an dem Standort konkret realisiert werden?

Antwort zu 7:

Der aktuelle Stand der Machbarkeitsstudie beinhaltet modellhaft unterschiedliche Grundrisstypen für verschiedenen Haushaltsgößen und -formen. Die Studie sieht beispielhaft Wohnungsgrundrisse von Ein- bis Vierzimmerwohnungen vor. Die Wohnungsgrößen richten sich zunächst nach den Flächenvorgaben der aktuell geltenden Wohnraumförderbestimmungen. Der Wohnungsmix wird im Rahmen der Entwurfsphase festgelegt. Dieser wird anhand der Bedarfe der jeweiligen Zielgruppen vorab ermittelt. Die Machbarkeitsstudie bildet lediglich eine konzeptionelle Darstellung möglicher Grundrisse ab.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat den Umfang der ökologischen Eingriffe sowie der finanziellen Kosten des Bauvorhabens am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf im Verhältnis zu dem Potential von circa 70-80 möglichen Wohnungen?

Antwort zu 8:

Grundsätzlich werden Vorhaben begrüßt, die eine gemeinwohlorientierte Wohnraumentwicklung im Rahmen einer flächensparenden Innenentwicklung ermöglichen. Da sich in der Weiterentwicklung der Studie die Anzahl an Wohneinheiten erhöht hat (siehe Antwort zu 4), wird durch die perspektivisch effizientere Ausnutzung eines bereits versiegelten und erschlossenen Grundstücks ein wertvoller Beitrag zur Berliner Wohnraumentwicklung nach dem Planungsgrundsatz der Innen- vor Außenentwicklung geleistet.

Da sowohl zum Umfang des ökologischen Eingriffs als auch zu den Kosten des Bauvorhabens keine abschließenden Erkenntnisse vorliegen, kann eine Abwägung auf dieser Grundlage derzeit noch nicht erfolgen.

Frage 9:

Für wen genau sind die geplanten Wohnungen vorgesehen und zu welchen Anteilen? Es wird um eine detaillierte Aufstellung der Planungen für die Mieterstruktur, z.B. Landesbedienstete, Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr und freier und geförderter Wohnungsmarkt, gebeten.

Frage 10:

Wie soll insoweit die Nutzung der Wohnungen durch die Bediensteten des Landes Berlin sowie die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr jeweils rechtlich sichergestellt werden.

Antwort zu 9 und 10:

Diese Sachverhalte sind noch nicht geklärt. Derzeit sind verschiedene Optionen in der Prüfung.

Frage 11:

Welche besonderen Maßnahmen zum Schallschutz und der von einer Feuerwache ausgehenden Emissionen sind mit Blick auf die Bewohner des geplanten Hochhauses aber auch mit Blick auf die weitere Nachbarschaft konkret geplant?

Antwort zu 11:

Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz können erst auf Grundlage einer Lärmuntersuchung abgeleitet werden. Diese war noch nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Dies ist Gegenstand von nachfolgenden Planungsschritten.

Frage 12:

Wie hoch ist der aktuelle Sanierungsstau an dem derzeitigen Feuerwehrgebäude und an welcher Stelle der Maßnahmenliste der BIM zum Abbau des Sanierungsstaus steht diese Liegenschaft? Es wird um eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen am Standort sowie deren Einordnung in die Maßnahmenliste der BIM gebeten.

Antwort zu 12:

Der aktuelle Sanierungsstau in der Liegenschaft der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf, Hellersdorfer Straße 143-147, beträgt rund 2.401.000,00 €. Hiervon entfallen rund 1.266.000,00 € auf Maßnahmen gemäß den Handlungsempfehlungen zur Erfüllung des Sanierungsfahrplans klimaneutrale Stadt 2045.

Im Gesamtranking des Portfolios der Berliner Feuerwehr weist die Liegenschaft der Freiwilligen Feuerwehr Hellersdorf eine mittlere Priorität auf.

In den kommenden 3 Jahren ist dort die Sanierung des Sanitärbereichs geplant. Weiterhin werden dort - nach Erfordernis- notwendige Reparaturen im Rahmen des kleinen baulichen Unterhalts durchgeführt.

Frage 13:

Wie soll die Einsatzbereitschaft der jetzt dort verorteten Freiwilligen Feuerwehr während der Bauphase gewährleistet sein? Gibt es hierzu bereits Pläne oder Rücksprachen mit der Berliner Feuerwehr?

Antwort zu 13:

Das mögliche Projekt befindet sich erst in einer früheren Konzeptphase. Sobald der Realisierungshorizont geklärt ist, würde eine Lösung erarbeitet werden, wie die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr während der Bauphase gewährleistet werden kann.

Frage 14:

Welche konkreten Anforderungen / Bedarfe gibt es seitens der Berliner Feuerwehr an den geplanten Neubau?

Antwort zu 14:

Die Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie wurde auf Grundlage des Planungshandbuchs für Neubauten und Generalinstandsetzungen bei der Berliner Feuerwehr erstellt. Zudem wurden Zwischenstände der Studie insb. hinsichtlich der Erschließung des Grundstücks mit der Berliner Feuerwehr abgestimmt.

Frage 15:

Mit welchen Kosten wird für die Realisierung der in der Machbarkeitsstudie zugrundeliegenden weiteren Bebauung im Bereich Neue Grottkauer Straße / Etkar-André-Straße derzeit jeweils kalkuliert?

Antwort zu 15:

Diese ergänzenden Vorhaben stellen ein langfristiges Entwicklungspotenzial dar und beinhalten Grundstücke in privatem Eigentum. Deshalb ist eine Kostenermittlung nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie.

Berlin, den 27.4.22

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen