

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Maik Penn (CDU)**

vom 19. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juli 2022)

zum Thema:

**Achte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ – Schulplanung, Kitaplätze, Naturschutz und Baufragen**

und **Antwort** vom 01. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Maik Penn (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12624  
vom 19.07.2022

über Achte Anfrage zur Entwicklungsmaßnahme „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ -  
Schulplanung, Kitaplätze, Naturschutz und Baufragen

---

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

Frage 1:

Auf der Internetseite der Senatsstadtentwicklungsverwaltung und im Rahmen der bisherigen Veranstaltungen war jeweils von der Schaffung von „zwei Schulstandorten“, „drei Schulstandorten“ (Neubau Stellingdamm/ Hirtestraße und Seelenbinderstraße sowie Erweiterung Borgmannstraße) und „mehreren Schulstandorten“ die Rede - wie viele Schulstandorte sollen tatsächlich wo neu entstehen und erweitert werden?

Frage 2:

Welche Schultypen zu 1. sind geplant, wie viele zusätzliche Schulplätze und Klassenzüge sollen jeweils geschaffen werden?

Antwort zu 1 und 2:

Siehe Antwort zu Frage 39 der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/12470.

Frage 3:

Welche Zeit- und Kostenpläne zu 1. liegen der Gesamtplanung für das hiesige Entwicklungsgebiet zugrunde und inwieweit sind diese in der Finanzplanung des Landes Berlin abgesichert?

Der Grundschulstandort Hirtestraße/Stellingdamm wird im Rahmen der 2. Tranche der Berliner Schulbauoffensive realisiert. Die Finanzierung ist über das Haushaltsgesetz 2022/2023 im Landeshaushalt gesichert. Der Schulstandort Süd (Gemeinschaftsschule) ist in der Investitionsplanung budgetiert. Die Sicherung der Finanzmittel erfolgt mit Bestätigung des Bedarfsprogramms, dessen Erstellung derzeit für 2024 vorgesehen ist.

Frage 4:

Von welchem Bedarf an Schul- und Kitaplätzen wird im Bereich des Entwicklungsgebietes und angrenzender Gebiete regulär ausgegangen und welche zusätzlichen Bedarfe resultieren aus der Entwicklungsmaßnahme?

Antwort zu 4:

Aus der Vorbereitenden Untersuchung und den nachfolgenden Aktualisierungen, werden für die engere Region 3.770 Wohneinheiten in neu errichteten Mehrfamilienhäusern bis zum Schuljahr 2029/30 geplant. Darin enthalten sind die Planungsgebiete „ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ mit 1.800 und weiteren 900 Wohneinheiten auf dem Gelände des „vormaligen Kabelwerks, Friedrichshagener Straße 10-12“. Dazu kommen 20 weitere Wohnbauvorhaben zwischen sieben und 150 Wohneinheiten in den Einschulungsbereichen der Uhlenhorst-Grundschule (09G17) und der Hauptmann-von-Köpenick-Schule (09G23). Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandgewinnung wird aus diesen Projekten ein Folgebedarf an 398 bzw. 2,8 Zügen ermittelt. Dieser wird durch Errichtung einer dreizügigen Grundschule auf dem ehemaligen Gaswerk sowie einem zweizügigen Primarstandort am Güterbahnhof Süd gedeckt. Aus der Schulplanung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden also die in dem neuen Stadtquartier erwarteten Grundschulplätze sowie weit darüber hinaus die aus anderen Wohnungsbauvorhaben entstehenden Bedarfe gesichert. Die Entwicklung der Schülerzahlen der Schulplanungsregion können der bezirklichen Schulentwicklungsplanung 2022-26 entnommen werden: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/schule/artikel.563233.php>

Frage 5:

Zu welchen baulichen Verzögerungen kommt es bei der Reaktivierung der Schule in der Stillenzeile und inwieweit werden die dortigen Kapazitäten als näheres Einzugsgebiet berücksichtigt?

Antwort zu 5:

Die notwendig gewordene Kündigung des beauftragten Rohbau-Unternehmers aufgrund mangelnden Leistungsfortschritts und mangelhaft ausgeführten Leistungen erfolgte am 07.04.2022. Daher wurde eine erneute EU-weite Ausschreibung für die Rohbauleistungen erforderlich. Der Bauablauf sowie die Fertigstellung des Schulgebäudes verzögert sich um voraussichtlich ein Jahr.

Die Inbetriebnahme des Schulgebäudes ist nun zum Start des Schuljahres 2024/25 vorgesehen (vgl. auch BVV-Beschluss Nr.: 0066/07/22 (Drs. IX/0144)). Ein entsprechender eigener Einschulungsbereich wurde bereits festgelegt. Darin ist der städtebauliche Entwicklungsbereich nicht als Einzugsgebiet berücksichtigt.

Frage 6:

In welchem Umfang ist der Bezirk Treptow-Köpenick von den Einsparmaßnahmen des Senats im Bildungsbereich betroffen, konkret beim Neubau von Modulare Ergänzungsbauten (MEB), Sanierungen und Neubauten? Welche zeitlichen Auswirkungen hat dies auf die Planungen im Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt geht gemäß Auskunft gegenüber SenSBW weiter davon aus, dass die Grundlage für Schulbaumaßnahmen die bezirkliche Schulentwicklungsplanung, die Anmeldung zum Investitionsprogramm sowie das jährlich abgestimmte Monitoring mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sind. Die von der Senatsverwaltung für Finanzen beabsichtigte Verschiebung von Investitionsmaßnahmen betrifft keine Standorte im Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick und in angrenzenden Schulplanungsregionen.

Frage 7:

An welchen Standorten sind Schulsporthallen geplant, inwieweit sind Kapazitäten so ausgelegt, dass sie auch für den Vereinssport nutzbar sind?

Antwort zu 7:

An beiden Schulstandorten innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind Schulsporthallen geplant, die für eine Nutzung durch Vereinssport ausgelegt sein sollen.

Frage 8:

Welche Bedarfe ergeben sich aus den zusätzlichen Schulstandorten im Entwicklungsgebiet für das Schulschwimmen, wie soll dieser zusätzliche Bedarf gedeckt werden? Welche Bemühungen gibt es in diesem Zusammenhang für den Neubau von Schwimmhallen in der näheren Umgebung?

Antwort zu 8:

Die geplanten Primarstandorte für Grundschulen am ehemaligen Güterbahnhof Nord und Süd summieren sich auf fünf Züge. Bei planmäßiger Auslastung ergeben sich für die jeweiligen dritten Klassenstufen somit wöchentlich fünf Stunden Schulschwimmen. Planungen für den Neubau einer Schwimmhalle in der näheren Umgebung bestehen insbesondere auch aufgrund der kurzen Wege zu den Schwimmhallen Allende-Viertel und im FEZ derzeit nicht.

Frage 9:

An welchen Standorten sind neue Kitastandorte, in öffentlicher und / oder freier Trägerschaft, mit jeweils welcher Platzanzahl geplant?

Antwort zu 9:

Der aktuelle Planungsstand sieht zwei große Kitastandorte, je ein Standort nördlich und südlich der Bahntrasse, in öffentlicher Trägerschaft mit jeweils 120 bis 200 Kitaplätzen vor. Weitere Standorte bzw. Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung in freier Trägerschaft werden entsprechend der Bedarfe in Abstimmung mit dem Bezirk im weiteren Planungsprozesses geprüft.

Frage 10:

Wann und welche Ausschreibungen (Planung, Anschaffungen, Bauaufträge u.ä.) gab es bisher im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof, wer hat jeweils den Zuschlag für welche Leistungen erhalten?

Antwort zu 10:

Nachfolgend werden die Ausschreibungen aufgelistet, die a) nach Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Mai 2020 durchgeführt wurden, bei denen b) der voraussichtliche Auftragswert mindestens 5.000 € (ohne Umsatzsteuer) betrug. Gemäß LHO ist bei Vergaben ein förmlicher Preisvergleich (Direktauftrag) ausreichend, wenn bei Bauleistungen und freiberuflichen Leistungen der Architekten und Ingenieure ein voraussichtlicher Auftragswert von 5.000 € (ohne Umsatzsteuer) oder bei sonstigen Liefer- und Dienstleistungen ein Wert von 1.000 € (ohne Umsatzsteuer) nicht erreicht wird. I.d.R. wurde so verfahren und keine förmliche Ausschreibung durchgeführt.

UrbanPlan + Partner wurden nach einer europaweiten Vergabeverfahren nach § 17 VgV bereits im März 2020 für die Projektkoordination und Planungsleistungen (inkl. Verkehrsplanung) beauftragt.

Ausschreibungsgegenstand	Ausschreibungsart	Zeitpunkt	Auftragnehmer:in
Erstellung eines Ausstellungssystems	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2020	Movie& More
Erstellung eines Lage- und Höhenplans für einen Teilbereich zwischen Stellingdamm und dem Bf. Köpenick		2020	Dipl.Ing. Ronald Pieczak, ÖbVI
Planung eines Stützbauwerks zwischen Stellingdamm und dem Bf. Köpenick		2020	Vössing Ingenieuresellschaft
Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung für Stützbauwerk am Stellingdamm		2020	bsp Ingenieure GmbH
Architekten- und Generalplanerleistungen für den Umbau des Gebäudes Stellingdamm 15a zum Vor-Ort-Büro		2020	Klinkenberg Architekten
Vermessungsleistungen und Erstellung Lage- und Höhenplan nördlicher Bereich		2020	Vermessung Liedtke, ÖbVI
Vermessungsleistungen und Erstellung Lage- und Höhenplan südlicher Bereich		2020	Dipl.Ing. Ronald Pieczak, ÖbVI
Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes zum Umgang mit den im Entwicklungsbereich vorhandenen Zauneidechsen	Öffentliche Ausschreibung nach UVgO	2020	seecon Ingenieure GmbH
Leistungen für Projektsteuerung Bodenmanagement und Baulogistik	EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VgV)	2020	IUP Ingenieure GmbH
Altlasten- und Bodenuntersuchung für Ausgleichsflächen in der Stillerzeile		2021	envi sann GmbH

Planung der Umsiedlung Zauneidechsen - Stufe 1	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2021	gruppe F - Freiraum für alle GmbH
Kurzgutachten Kostenschätzung Verlagerung S-Bahngleise		2021	DB Engineering & Consulting GmbH
Erarbeitung eines qualifizierten Bedarfsprogramms für den Neubau der Grundschule Nord		2021	Norbert Sachs, Architekt
Erfassung der vorhandenen Mediierschließung für den Neubau der Grundschule Nord		2021	InfraBB Ingenieure GmbH
Planung der Kampfmittelfreiheit für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick		2021	Ingenieurbüro Döring GmbH
Untersuchung auf Altlasten und Gebäudeschadstoffe bei div. Grundstücken		2021	GLU mbH - Umweltconsulting
Planung Gebäuderückbau auf dem Gaswerksstandort		2021	envi sann GmbH
Erarbeitung eines Niederschlagswasserkonzeptes für den B-Plan 9-80		2021	Ingenieurbüro Kraft
Aktualisierung der Waldbilanzierung im Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick		2021	planland GbR
Moderation der projektbezogenen Workshops zum integrierten Waldentwicklungskonzept für das Entwicklungsgebiet „ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“		2021	gruppe F - Freiraum für alle GmbH
Erstellen eines integrierten Waldentwicklungskonzeptes		2021	planland GbR
Zimmererarbeiten und Holzschutz zur Schwammsanierung im Gebäude Stellingdamm 15a	Beschränkte Ausschreibung nach VOB	2021	M-O-L Tischler- und Bau GmbH
Detaillierter Denkmalpflegeplan; Denkmaluntersuchung für den ehemaligen Gaswerksstandort	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2021	Kracht und Pohl Bauforschung GbR
Grünschnitt- und Fällarbeiten auf dem ehemaligen Gaswerksstandort	Beschränkte Ausschreibung nach VOB	2021	Wildwuchs Ga-La-Bau GmbH
Planung der Bodensanierung und Tiefenentfrümmerung auf dem Gaswerksstandort	EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VgV)	2021	CDM Smith Consult GmbH
Steuerung des städtebaulich-freiräumlichen Werkstattverfahrens	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2022	Planergemeinschaft
Agenturleistungen		2022	Runze+Casper
Schalltechnische Untersuchungen für Betriebsverlagerung		2022	Lärmkontor
Erstellung Standsicherheitsnachweis für Spundwand / Stützwand am Stellingdamm,		Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2022
Installation und Miete einer Bautreppe für Sanierung und Umbau zum Vor-Ort-Büro Haus 7	Beschränkte Ausschreibung nach VOB	2022	Gerüstbau Peter Schön GmbH
Boden- und Grundwasseruntersuchungen an 3 Teilstandorten	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2022	GLU mbH - Umweltconsulting
Durchführung eines Sicherheitsaudits für den Knotenpunkt Stellingdamm / Mahlsdorfer Str.		2022	Schüßler Plan Ingenieurges. mbH
Rückbau diverser Gebäude und Tiefenentfrümmerung auf dem ehem. Gaswerksstandort	Öffentliche Ausschreibung nach VOB	2022	DARE Baudienstleistungen GmbH

Ökologische Baubegleitung Gebäuderückbau auf dem ehem. Gaswerk	Freihändige Vergabe nach Angebotsanfrage bei mind. drei Bietern	2022	FUGMANN JANOTTA und Partner mbB
Baugrunderkundung für den Neubau einer Grundschule auf dem ehemaligen Gaswerk		2022	bsp Ingenieure GmbH

Frage 11:

Wer soll mit dem Bau von Wohnungen primär beauftragt werden, ggf. in welchem Umfang städtische oder private Wohnungsbaugesellschaften? Wie hoch soll der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen sein?

Antwort zu 11:

Die Realisierung des Wohnungsbaus soll nach derzeitigem Stand zu ca. 65 % durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, ca. 25 % durch Genossenschaften und ca. 10 % durch Baugemeinschaften bzw. Individualeigentum erfolgen. Mindestens 40 % der Wohneinheiten sollen als mietpreisgebundene Wohnungen realisiert werden.

Frage 12:

Welche Rolle spielen in Zahlen die Themen Pflegewohnen, betreutes Wohnen, Generationenwohnen und die Schaffung barrierearmen Wohnraums?

Antwort zu 12:

Es liegen zum aktuellen Planungsstand keine konkreten Bedarfszahlen oder Planungen zu diesen Themen vor. Zahlen werden im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung ermittelt, die Themen werden im Zuge der Entwicklung berücksichtigt.

Frage 13:

Sind P&R-Kapazitäten im Umfeld der S-Bahnhöfe Köpenick und Hirschgarten geplant, um die Attraktivität zu erhöhen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt zu fahren? Ggf. in welchem Umfang oder warum nicht vorgesehen?

Antwort zu 13:

Es sind keine P&R Kapazitäten im Umfeld der S-Bahnhöfe Köpenick und Hirschgarten vorgesehen. Wege zwischen den S-Bahnhöfen und anderen Ziel- bzw. Startorten (Wohnungen, Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur etc.) sollen mit Verkehrsmitteln des Umweltverbunds zurückgelegt werden. Im Umfeld der beiden S-Bahnhöfe sollen die verfügbaren Flächen prioritär den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds zugeordnet werden.

Frage 14:

Wie viele Fahrradparkflächen sind an den S-Bahnhöfen Köpenick und Hirschgarten jeweils vorgesehen, kann in den Planungen ein Fahrradparkhaus (bewacht, mit Service für Reparaturen, Reinigung usw.) flächenmäßig bedacht werden?

Antwort zu 14:

An beiden S-Bahnhöfen entsteht ein erhöhter Bedarf an Fahrradstellplätzen. Die exakte Anzahl, Lage und die Größe der Fahrradstellflächen werden vor dem Hintergrund der prognostizierten

Bedarfe im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens untersucht. Ein Fahrradparkhaus kann an beiden Standorten bedacht werden.

Frage 15:

Welche schützenswerten Tierarten gibt es an welcher Stelle im Bereich des Entwicklungsgebietes? Mit welchen Zeit- und Kostenplänen finden diese gemäß § 18 und 44 BNatSchG entsprechend Berücksichtigung?

Antwort zu 15:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (VU) wurden in den Jahren 2016/2017 faunistische Untersuchungen durchgeführt. Folgende geschützte Arten konnten im Erfassungszeitraum nachgewiesen werden:

Fledermäuse: Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus (alle streng geschützt).

Brutvögel: 41 Brutvogelarten, darunter zwei streng geschützte Arten (Grünspecht, Turmfalke).

Die häufigsten Arten sind Haussperlinge, Stare, Amsel, Blaumeise und Kohlmeise.

Reptilien: Zauneidechse (streng geschützt), Blindschleiche, Ringelnatter.

Bienen, Wespen, Tagfalter, Laufkäfer, Spinnen: 135 Bienen- und Wespenarten, 27

Tagfalterarten, 64 Laufkäferarten, 106 Spinnenarten (teilweise gesetzlich geschützt).

Heuschrecken, Nachtfalter: 15 Heuschreckenarten, davon vier Arten wertgebend; 27

Großschmetterlingsarten, darunter drei Arten wertgebend.

Libellen: 9 Libellenarten, darunter keine in Berlin oder bundesweit gefährdete oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelistete Libellenarten.

Für das Jahr 2023 sind die Aktualisierung der vorliegenden Erfassungen und die Durchführung präzisierender Kartierungen zur Feststellung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten vorgesehen. Der Untersuchungsumfang wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Kartierungen werden ausgeschrieben und an fachlich versierte Gutachterbüros vergeben.

Erst nach Vorliegen dieser Ergebnisse und auf Basis des im Herbst 2023 erwarteten

städtebaulichen Rahmenplans (nach Werkstattverfahren) werden konkrete

Ausgleichserfordernisse und -maßnahmen festgelegt. Konkrete Kosten sind ebenfalls erst zu

diesem Zeitpunkt ermittelbar. Nach derzeitigem Stand sind für den artenschutzrechtlichen Ausgleich einschließlich dauerhafter Pflege von Ersatzflächen 15 - 18 Mio. € in der Kosten- und Finanzierungsübersicht veranschlagt. Die Zeitplanung orientiert sich an den Erfordernissen von Bauleitung und Bauleitplanung, wird jedoch gleichermaßen bestimmt durch die Verfügbarkeit von Ersatzflächen, die teilweise auch außerhalb des Entwicklungsbereichs gesichert und hergestellt werden müssen.

Frage 16:

Durch wen zu 15. wurden wann entsprechende Untersuchungen vorgenommen?

Antwort zu 16:

Die Erfassung von Fledermausfauna und Avifauna wurde 2017 durch die Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Herrn Dipl. Biol. Carsten Kallasch, durchgeführt.

Die Erfassung der Reptilien wurde 2017 durch Dipl.-Biol. Klaus-Detlef Kühnel und Dipl.-Biol. Dr. Brigitte Bannert durchgeführt. Die Stiftung Naturschutz führte 2020 eine Kartierung von Zauneidechsen durch. Die Ergebnisse wurden in einer Habitatstrukturanalyse 2021 durch Gruppe F abgeglichen.

Die Erfassung der Bienen- und Wespenfauna (Stechimmen), Tagfalter, Laufkäfer und Spinnen wurde 2017 durch das „Büro für tierökologische Studien“, Dr. Karl-Hinrich Kielhorn und Dr. Christoph Saure, durchgeführt.

Die Erfassung der Heuschrecken, Nachtfalter wurde 2017 durch das Büro „NaturGut, Büro für naturschutzfachliche Gutachten“, Dipl.-Biol. Michael Kruse, durchgeführt.

Die Untersuchung der Libellenfauna wurde 2017 von Falk Petzold für die am Randbereich der Erweiterungsfläche des VU-Gebietes befindlichen Gewässerabschnitte des Neuenhagener Mühlenfließes (Erpe) und der Alten Erpe durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-80 „Ehemaliges Gaswerk Köpenick“ wurden die Erfassung für die Artengruppen Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse durch M. Sc. Ökologie, Evolution & Naturschutz Lars Goldbach in Zusammenarbeit mit Dr. Rer. Nat. Ying Li in 2020 und die Erfassung der Fauna Brutvögel und Insekten durch Planungsgruppe Landschaftsentwicklung GbR unter Mitarbeit von Büro Umland, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung in 2021 durchgeführt.

Frage 17:

Welche Konterminierungen wurden über das Gelände des ehemaligen Gaswerks Köpenick hinaus im Bereich des Entwicklungsgebiets festgestellt? Mit welchen Zeit- und Kostenplänen erfolgt die Dekonterminierung?

Antwort zu 17:

Die über das Gelände des ehemaligen Gaswerks Köpenick hinaus gehenden **Kontaminationen** sind auf Grund der diversen, unterschiedlichen Nutzungsspezifiken vielfältig geprägt. Im gesamten Entwicklungsgebiet liegen ca. 20 Flächen, die im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsflächen geführt sind. Eine diesbezüglich flächenkonkrete Beschreibung der jeweiligen bisher durchgeführten Boden- und Grundwassererkundungen und deren Ergebnisse sind bereits in der im Rahmen der VU erstellten Unterlage „Fortschreibung der Voruntersuchungen“ vom 29.11.2018 der Fa. IUP. Ingenieure GmbH enthalten und lassen sich hier nicht verallgemeinert wiedergeben. Die Flächen außerhalb der konkreten Verdachtsflächen weisen die für anthropogene Auffüllungshorizonte in urbanen Räumen typischen Kontaminationen auf. Insgesamt wurden ca. 54 Einzel- und Summenparameter untersucht, von denen 9 Stück eine abfallrechtliche oder bodenschutzrechtliche Relevanz haben. Die weiteren Erkundungen und Sanierungen erfolgen planungskonkret und in Abstimmung mit den zuständigen Ordnungsbehörden des Bezirkes sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) und orientieren sich als vorlaufende Gewerke an den übergeordneten Zeit- und Kostenplänen der Entwicklungsmaßnahme.

Frage 18:

Welche konkreten Maßnahmen werden zum Schutz der Flora und Fauna im Bereich des Entwicklungsgebiets ergriffen?

Antwort zu 18:

Auf Basis der übergeordneten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die mit der für Ende 2022 vorgesehenen Beauftragung von Beratungs- und Koordinierungsleistungen für den Bereich Landschaftsökologie erarbeitet werden wird, wird eine Ausgleichskonzeption mit Flächenpool erstellt. Baumaßnahmen/bauvorbereitende Maßnahmen werden nur mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt. Zur Wahrung der ökologischen Funktionalität werden u.a. Fledermausersatzquartiere sowie Vogel-Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen und an Gebäuden der Umgebung angebracht, Biotopverbundstreifen erhalten und Jagdhabitats für Fledermäuse sowie Nist- und Nahrungshabitats für Brutvögel geschaffen. Der anteilige Erhalt von Trockenrasen sowie die naturschutzfachliche Gestaltung von Grün- und Freiflächen einschließlich Gründächern dient dem Schutz der Insektenfauna. Bereits in der Vorbereitung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Teilerhalt der vorhandenen Zauneidechsenpopulation vor Ort sowie Planungen für externe Ersatzhabitats.

Frage 19:

Im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ist u.a. von einer „Stärkung des Biotopverbunds durch die naturnahe Entwicklung des Neuenhagener Mühlenfließes und der Alten Erpe sowie die ganzheitliche landschaftsökologische Aufwertung des etwa ein Kilometer östlich gelegenen Kurparks Friedrichshagen“ die Rede - welche konkreten Pläne gibt es hierzu und in welchem Stadium befinden sich diese, welche Absprache gab es hierzu bisher mit den Brandenburger Behörden?

Antwort zu 19:

Als Teil der geplanten gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen fließen die o.g. Flächen in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Maßnahmenkonzeption (siehe Antwort zu Frage 18) ein. Derzeit finden in Konkretisierung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) Potenzialanalysen beider Flächenkulissen statt. Zur sinnvollen Bündelung von Maßnahmen in zeitlicher und räumlicher Hinsicht erfolgen dazu Vorabstimmungen mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick (Straßen- und Grünflächenamt, Umwelt- und Naturschutzamt, für den Kurpark Friedrichshagen auch Untere Denkmalschutzbehörde) sowie mit SenUMVK. Absprachen mit Brandenburger Behörden sind zum derzeitigen Stand nicht erforderlich.

Frage 20:

Inwieweit wird es nach der Schließung des Wohnmobilplatzes am Stellingdamm 15 künftig Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und Gäste im Bereich des Entwicklungsgebietes geben? Wie wird konzeptionell das Thema Tourismus bei den Planungen, auch in Abstimmung mit dem Bezirksamt, konkret mitgedacht?

Antwort zu 20:

Tourismus ist nicht Bestandteil der beschlossenen Entwicklungsziele und steht daher nicht im Fokus der derzeitigen Entwicklungskonzeption. Nach dem derzeitigen Stand soll der Standort Stellingdamm 15 vorrangig als Gemeinbedarfsstandort mit sozialen und kulturellen

Einrichtungen entwickelt werden. Übernachtungsmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Bezirksamt zunächst nicht vorgesehen.

Frage 21:

Ist es zutreffend, dass der bisherige Betreiber des Wohnmobilplatzes angeboten hat, den Betrieb über den 31.12.2021 hinaus fortzusetzen und binnen weniger Tage den Platz freizuräumen, wenn die Baufeldfreimachungen oder andere Arbeiten anstehen? Warum hat man dies dem Betreiber nicht ermöglicht, mit entsprechenden Auswirkungen auf Steuereinnahmen, Arbeitsplätze und den Tourismusfaktor?

Antwort zu 21:

Es trifft zu, dass KTG Tourismus GmbH um eine länger als vertraglich vereinbarte Nutzung der Flächen gebeten hat. Die uneingeschränkte Verfügbarkeit der Flächen war jedoch für die Einhaltung der Zeitpläne der baufeldvorbereitenden Maßnahmen für den künftigen Grundschulstandort zwingend erforderlich. Verzögerungen können nicht in Kauf genommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des betreffenden Zeitraums und der saisonalen Nutzungsauslastung von Wohnmobilstellplätzen keine nennenswerten Auswirkungen auf Steuereinnahmen, Arbeitsplätze und den Tourismus entstanden sind.

Frage 22:

Welche Kompetenzen soll der künftige Gebietsbeirat haben, wie soll dieser arbeiten, in welchen Abständen gewählt werden und gibt es hierfür Aufwandsentschädigungen?

Antwort zu 22:

Aufgaben, Befugnisse und Arbeitsweise des Gebietsbeirats sind in einer Broschüre erläutert, die auf der Projektwebsite

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gueterbahnhof-koepenick/download/GBK\\_gebietsbeirat\\_broschuere.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/gueterbahnhof-koepenick/download/GBK_gebietsbeirat_broschuere.pdf) abrufbar ist. In dieser Broschüre wird auch ausgeführt, dass ein vierteljährlicher Sitzungsturnus geplant ist. Alle zwei Jahre soll der Gebietsrat neu gewählt werden. Über eine in Prüfung befindliche evtl. Aufwandsentschädigung für die Mitwirkung im Gebietsbeirat liegt noch keine abschließende Entscheidung vor.

Frage 23:

Wie viele Mittel stehen dem Gebietsbeirat jährlich bis wann zur Verfügung, wer kann über diese verfügen und wofür darf dieses Budget ausgegeben werden?

Antwort zu 23:

Angaben zum jährlichen Budget und Verwendungszweck des Gebietsfonds sowie über die Voraussetzungen der Verfügbarkeit sind der in Antwort zu 22 genannten Broschüre zu entnehmen.

Frage 24:

Laut Internetseite des Senats sollte die Wahl des Gebietsbeirats bis zum 24. Juni 2022 erfolgen, in der vor Ort verteilten Broschüre wurde auf einen Briefkasten des Entwicklungsträgers am Stellingdamm 15 verwiesen - warum

wurde der Briefkasten seit mehr als drei Wochen nicht mehr geleert? Wie bewertet der Senat diesen Umstand auch unter den Gesichtspunkten gebotener Transparenz, Partizipationsmöglichkeiten, Ansprechbarkeit und einem Dienstleistungsgedanken des Planungsbüros?

Antwort zu 24:

Der Briefkasten wurde geleert. Unter den Gesichtspunkten von Transparenz und Ansprechbarkeit können über das Bürgertelefon zu den angegebenen Zeiten (donnerstags zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr) Anliegen vorgebracht und Informationen abgefragt werden. Darüber hinaus geben die Projektmitarbeiterinnen und -mitarbeiter unter denen auf der Projektwebsite angegebenen Telefonnummern bzw. über Mailanfragen gerne Auskunft.

Frage 25:

Vor welchem Hintergrund hat das Planungsbüro neben dem Stellingdamm 15 nun auch am Nachbargebäude Stellingdamm 15 b einen weiteren Briefkasten mit identischer Beschriftung „Vor-Ort-Büro“ angebracht? War für die Anbringung an der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes eine Genehmigung erforderlich und von wem wurde diese ggf. erteilt?

Antwort zu 25:

Das Gebäude Stellingdamm 15b wird gegenwärtig saniert und im Anschluss vorrangig als Vor-Ort-Büro der Entwicklungsmaßnahme hergerichtet. Der aufgrund einer Fehlinformation bzw. Versehens montierte Briefkasten wird bis zur Inbetriebnahme des Vor-Ort-Büros demontiert. Die endgültige Anbringung wird mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Frage 26:

Gab es bereits eine Erhebung, welche zusätzlichen Bedarfe aus rund 1.800 neuen Wohnungen an Haus- und Fachärzten, für Feuerwehr und Polizei entstehen? Ggf. mit welchen Ergebnissen und Schlussfolgerungen für weitere Planungsnotwendigkeiten?

Antwort zu 26:

Ärztinnen und Ärzte können sich frei in dem Gebiet niederlassen, sobald vermietbare Neubauf Flächen verfügbar sind. Geeignete Standorte, z. B. für Gesundheitszentren, sind grundsätzlich vorhanden und werden im Rahmen der baulichen Entwicklung mit den vorhandenen bzw. künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern konkretisiert. Planungen für die Standorte von Feuerwehr und Polizei sind im Entwicklungsgebiet bislang nicht vorgesehen, da Bedarfe nicht bekannt sind. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird diese Thematik mit dem Bezirk geprüft.

Frage 27:

In welcher Traufhöhe soll im Bereich des S-Bahnhofs Köpenick (Viergeschossiger), im Verlauf des Stellingdamms (gegenüber der 1-2 Geschosser) und im Bereich Hirschgarten gebaut werden?

#### Antwort zu 27:

Diese Frage wird im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens untersucht. Dazu werden die am Werkstattverfahren teilnehmenden Planungsteams entsprechende Vorschläge vorlegen. Dabei sind benachbarte Nutzungen und Baustrukturen zu berücksichtigen.

#### Frage 28:

Welche Einschätzungen und geplanten Maßnahmen gibt es zum Thema Lärmschutz entlang der künftigen Wohnhäuser beidseitig der Bahngleise? In welchem rechtlichen Kontext (Anwohnerbeteiligung, Klagerechte usw.) stehen diese?

#### Antwort zu 28:

Gebäude/Nutzungen, die entlang der Bahngleise entwickelt werden sollen, werden Lärmemissionen ausgesetzt sein. Im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens soll ein lärmrobuster Städtebau entwickelt werden. Die Herausforderungen des Lärmschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung und der darauffolgenden objektspezifischen Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu bewältigen, damit künftige Klageverfahren vermieden werden.

#### Frage 29:

Die Einfahrtbreite zum Gelände des Ehemaligen Gaswerks Köpenick von der Hirtestraße (mit Tor) aus beträgt 4,75 Meter, die Einfahrtbreite vom Stellingdamm (mit Schranke) aus beträgt 4,55 Meter. Über welche regelmäßige Einfahrt soll die Zufahrt für Baufahrzeuge und Materiallieferungen erfolgen?

#### Antwort zu 29:

Die Konzepte zur internen und externen Baulogistik berücksichtigen, den zeitlichen und räumlichen Ablauf aller am Standort geplanten Baumaßnahmen. Dementsprechend werden beide Zufahrten zeitweise parallel und zeitweise einzeln genutzt. Außerdem wird im Bereich der Hirtestraße zusätzlich eine neue Zufahrt angelegt, um Beeinträchtigungen mit der Straßenbahn und vorhandener Leistungsinfrastruktur zu minimieren. Weiteres Ziel ist es, die Haltebereiche der Tram nicht zu beanspruchen und den Verkehr soweit technisch möglich gleichmäßig auf die Hirtestr. und den Stellingdamm zu verteilen. Für die aktuell ausgeführten Rückbauarbeiten im Bereich des zukünftigen Grundschulstandortes erfolgt die Zu- und Ausfahrt über die Hirtestraße.

#### Frage 30:

Welche Auswirkungen ergeben sich in naher Zukunft an welchen Stellen auf umliegende Grundstücke in Bezug auf Baulärm, Emissionen und verkehrliche Beeinträchtigungen? Inwieweit werden die Betroffenen zeitgerecht informiert und - wo immer möglich - geschützt?

#### Antwort zu 30:

Quellen für Baulärm sowie Staubemissionen stellen in naher Zukunft die Leistungen der Rückbaugewerke dar. Betroffen sind die Anwohnenden der unmittelbaren Nachbargrundstücke im Bereich der Hirtestraße und des Stellingdamms sowie das auf den Baustellen arbeitende Personal. Wie in Antwort zu 29 ausführlich dargelegt, erfolgt die externe Baulogistik während dieser Bauphase über die Hirtestraße. Der Immissionsschutz der Maßnahmen umfasst alle Vorgaben für vergleichbare Baumaßnahmen gem. (Bundes-Immissionsschutzgesetz -

BlmSchG) sowie der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Darüber hinaus werden bei Sanierungsmaßnahmen weitere technische Regeln z. B. für den Umgang mit Schadstoffen für das auf den Baustellen eingesetzte Personal umgesetzt und überwacht.

Die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner im Umfeld des ehemaligen Gaswerkgeländes wurden im Februar 2022 vor Beginn der ersten Maßnahmen auf den Grundstücken Hirtestraße 7-10 und Stellingdamm 15 (Baumfällungen) über eine Hauswurfsendung über die anstehenden Maßnahmen grundsätzlich informiert. Für eine kontinuierliche Information über die laufenden und weiter konkret anstehenden Maßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wird aktuell ein Informationsflyer umgesetzt. Die Bereitstellung vor Ort ist für die 31. KW vorgesehen. Weiterhin ist eine telefonische Bürgersprechstunde eingerichtet: Donnerstags 15.00-17.00 Uhr unter 030 / 78 795 795.

Berlin, den 1. August 2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen