

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Alexander J. Herrmann (CDU)**

vom 18. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. August 2022)

zum Thema:

**Entwicklung Wernerbadareal: Still ruht immer noch der See in Marzahn-Hellersdorf?**

und **Antwort** vom 02. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Sep. 2022)

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. 19/12972

vom 18. August 2022

über „Entwicklung Wernerbadareal: Still ruht immer noch der See in Marzahn-Hellersdorf? “

---

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

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Sachverhalte wurden bei der Beantwortung berücksichtigt.

1. Wie ist der aktuelle Stand zur Umsetzung des geplanten Pilotprojektes eines Wohndorfs für Demenzkranke auf dem ehemaligen Wernerbadgelände in Marzahn-Hellersdorf?
2. Wurde zwischenzeitlich die Finanzierung dieses Modellprojekts durch den Senat geklärt und wo und in welcher Höhe sind die entsprechenden Mittel im Haushaltsplan etatisiert? Wenn dies noch nicht erfolgt ist, wird um Mitteilung der diesbezüglichen weiteren Planung bis zur Finanzierung gebeten.
3. Ist die finale Abstimmung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit der Vivantes Forum für Senioren GmbH als Mieterin bereits erfolgt?

Zu 1. bis 3.: Ein Generalpachtvertrag konnte bisher nicht abgeschlossen werden. Ursächlich hierfür ist eine Deckungslücke in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die trotz Anpassung der Baukostenhöchstwerte in 2022 im Ergebnis der stetig steigenden Baukosten nicht geschlossen werden konnte. Die Deckungslücke des vorliegenden Projektes ist insbesondere auf die Besonderheiten des Demenzdorfes zurückzuführen. Die konzeptionelle Gestaltung sowie die erforderlichen Ausstattungsqualitäten weichen nicht unerheblich von denen eines vollstationären Pflegeheims ab. Solange keine wirtschaftlich tragbare Lösung für die Beteiligten gefunden wird, die auf die Besonderheiten des Projektes abstellt, fehlt die Basis für die Refinanzierbarkeit.

Die entsprechende Abstimmung zum Finden einer Lösung mit allen Beteiligten läuft ergebnisoffen. Die berlinovo prüft parallel ein Alternativkonzept für ein nachhaltiges Wohn- und Pflegezentrum, auf der Grundlage des Bebauungsplans 10-63, das eine möglichst vielfältige und bedarfsgerechte Angebotsstruktur von betreuten Wohnformen über ambulanten bis hin zu teil- und vollstationären Versorgungsangeboten bieten würde.

4. Welche weiteren Schritte zur Realisierung des Vorhabens sind noch erforderlich und mit welchem Zeitplan wird insoweit bis zur Fertigstellung gerechnet?

Zu 4.: Voraussetzung ist die Sicherstellung der Refinanzierbarkeit des Projekts. Die Realisierung des Bauvorhabens wird nach Abschluss des Pachtvertrages, der Erteilung der Baugenehmigung und einer rund zweijährigen Bauzeit zu erwarten sein.

5. Wurde der Bauantrag mittlerweile eingereicht, wenn nein, warum nicht?

Zu 5.: Da die Refinanzierbarkeit des Vorhabens bisher nicht sichergestellt werden konnte, wurde auch noch kein Bauantrag eingereicht.

6. Ist der bislang kommunizierte Baubeginn im 4. Quartal 2022 vor diesem Hintergrund noch einzuhalten und wenn nein, wann ist der Baubeginn aktuell geplant?

Zu 6.: Dieses Datum wird nicht einzuhalten sein. Ein konkreter Termin für den Baubeginn kann aktuell nicht benannt werden. Erst nach Abschluss des Pachtvertrages mit der Betreibergesellschaft und der Vorlage der Baugenehmigung ist eine gesicherte Aussage möglich.

7. Wann findet die angekündigte Anwohnerinformationsveranstaltung zur geplanten Realisierung des Projektes eines Wohndorfs für an Demenz erkrankte Menschen auf dem ehemaligen Wernerbadareal und zur Nutzung des Wernersees statt?

Zu 7.: Ein konkreter Termin dazu ist noch nicht bekannt.

8. Wie ist der Stand zur angedachten Übernahme der Fläche des Wernersees in das Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes von Marzahn-Hellersdorf?

9. Welche Planungen zur öffentlichen Zugänglichkeit des Areals verfolgt der Bezirk insoweit konkret?

Zu 8. und 9.: Eine Klärung dieser Fragen kann erst erfolgen, wenn die Nutzung des Areals endgültig abgestimmt und festgelegt wurde.

Berlin, den 02. September 2022

In Vertretung

Barbro Dreher  
Senatsverwaltung für Finanzen