

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Stefan Ziller (GRÜNE)**

vom 30. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Juni 2023)

zum Thema:

**Stand der Bebauung - Tal-Center in Marzahn**

und **Antwort** vom 20. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15702

vom 30. Mai 2023

über Stand der Bebauung - Tal-Center in Marzahn

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zur geplanten Bebauung am Standort des bisherigen Tal-Centers?

Antwort zu 1:

Die Zweckarchitektur der damals errichteten Handelseinrichtungen, die nun zum Tal-Center gehören, weist ein erhebliches Potenzial für gestalterische und funktionale Verbesserungen auf. Gleichzeitig ist das Plangebiet durch die Tramlinien 16 und M8 sowie durch verschiedene Buslinien sehr gut an den ÖPNV angebunden. Dies spricht für die Rekonstruktion von städtebaulich prägnanten Hochpunkten in der Großsiedlung Marzahn.

Mit einem städtebaulichen Konzept, das zudem den derzeitigen Parkplatzbereich baulich neu fassen sollte, um ihn als zentrales und verbindendes Freiraumelement zu stärken, wandte sich der Vorhabenträger an den Bezirk. Auch wegen der aufwertenden Platznutzung und Grün- und

Wegeverbindungen wurde dem Konzept mit Einleitung des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10-29-1 VE im Jahr 2017 gefolgt.

Zur städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung des Tal-Centers mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 10-29-1 VE gehörte die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von rund 530 Wohnungen (bei 100 m<sup>2</sup> BGF je WE = BGF 53.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung) mit einer neuen Kita. Da das bestehende Planungsrecht lediglich die gewerblichen Nutzungen des Tal-Centers umfasst, kommt hierbei die kooperative Baulandentwicklung nach Berliner Modell zum Tragen, bei welcher der Vorhabenträger die infrastrukturellen Mehrbedarfe eines höheren Baurechtes mitfinanziert.

Nach einem Eigentümerwechsel zu Beginn dieses Jahres befindet sich der Bezirk mit dem neuen Eigentümer (Joint-Venture mit der zukünftigen Firmierung: OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, bestehend aus der Gewobag und OIB) in Abstimmung zur Weiterentwicklung des Gebietes.

Frage 2:

Ist das städtebauliche Konzept des Eigentümers und in Abstimmung mit dem Bezirk entstanden?

Antwort zu 2:

Das erste städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan 10-29-1VE ist in Abstimmung zwischen dem damaligen Eigentümer und dem Bezirksamt entstanden. Nach dem Eigentümerwechsel gab es seitens des neuen Eigentümers eine Überarbeitung, welche dem Bezirk ebenfalls vorgestellt wurde. Derzeit werden auf Grund vorgetragener Einwendungen erneut Abstimmungen zur weiteren Konkretisierung der Zielstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des gesamten Quartiers zwischen Wuhletalstrasse, Blumberger Damm, Mehrower Allee und Straßenbahntrasse durchgeführt.

Frage 3:

Gab es bereits Gespräch mit dem neuen Eigentümer der städtischen GEWOBAG? Wenn ja mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 3:

Zwischen dem Bezirksamt und dem neuen Eigentümer wurden mehrere Gespräche geführt. Einbezogen in diese Gespräche wurden auch die direkten Nachbarn (FORTUNA Wohnungsunternehmen eG und FELIX Wohnungsgenossenschaft eG). Ziel der Standortentwicklung ist die Sicherung der Nahversorgung durch eine zukunftsfähige Neukonzeption der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen. Darüber hinaus soll die bestehende ärztliche Versorgung am Standort gesichert oder verbessert werden und es sind Pflegeeinrichtungen, eine Kindertagesstätte sowie geförderter Wohnraum vorgesehen.

Frage 4:

Wann ist mit der Fertigstellung des Bebauungsplan 10-29-1VE zu rechnen?

Antwort zu 4:

Bis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels in 2022 ist das bereits 2017 eingeleitete vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt worden, da der Vorhabenträger nicht die notwendigen Unterlagen beibrachte. In 2022 fanden erste Gespräche mit dem neuen Eigentümer zur Weiterführung des Verfahrens statt. Auf Grund der Erforderlichkeit der Klärung grundsätzlicher Planungsinhalte im Stadtquartier wird die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB einschließlich informeller Beteiligungsformate nicht vor dem II. Quartal 2024 zu erwarten sein. Daran schließen sich die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens an. Ein genauer Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus heutiger Sicht noch nicht darstellbar, da hier die Vielfalt der Sachverhalte, die sich im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung und der Abwägung aller Belange ergeben, noch nicht bekannt sind.

Frage 5:

Wie viele Geschosse sind laut der Planung des Eigentümers GEWOBAG vorgesehen?

Antwort zu 5:

Für die Wohnnutzung ist seitens des Eigentümers eine Bruttogrundfläche i. H. v. 53.000 m<sup>2</sup> geplant. Die Geschossigkeit der Gebäude ist noch offen. Zu beachten ist, dass ein Bebauungsplanverfahren ergebnisoffen geführt wird.

Frage 6:

Wann ist mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit zu rechnen?

Antwort zu 6:

Bereits am 16.02.2023 fand eine informelle Bürgerbeteiligung am Tal-Center statt. Im Zuge des B-Planverfahrens werden die Instrumente der Bürgerbeteiligung voll ausgeschöpft. Zusätzlich sind im Zuge des Verfahrens begleitende, informelle Partizipationsformate in Abstimmung mit dem Bezirksamt geplant.

Berlin, den 20.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen