

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg, Kristian Ronneburg, Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 17. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2023)

zum Thema:

Neues Stadtquartier Georg-Knorr-Park (Projektname „Konnekt“) in Marzahn

und **Antwort** vom 04. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Sep. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg, Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und Frau
Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 457
vom 17. August 2023
über Neues Stadtquartier Georg-Knorr-Park (Projektname „Konnekt“) in Marzahn

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zum Bebauungsplan Neues Stadtquartier Georg-Knorr-Park (XXI-22-2 „Georg-Knorr-Park Teilgebiet Ost“), der in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen liegt?

Antwort zu 1:

Aktuell wird für den B-Plan XXI-22-2 der Entwurf für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erarbeitet. Vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung muss der Städtebauliche Vertrag endverhandelt und unterschrieben sein.

Frage 2:

Welche Punkte sind zwischen dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie weiteren Senatsverwaltungen noch zu klären?

Antwort zu 2:

Die Themenbereiche „soziale Infrastruktur“, „naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, „öffentliche Erschließung“ und „Denkmalschutz“ befinden sich in der Endabstimmung zwischen Bezirk und Senatsebene.

Frage 3:

Wie sieht der aktualisierte Zeitplan bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans aus?

Antwort zu 3:

Der Städtebauliche Vertrag soll bis Ende 2023 unterschriftsreif vorliegen. Nach der voraussichtlichen Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im ersten Halbjahr 2024 ist - sofern keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich wird - die Inkraftsetzung des B-Plans im dritten Quartal 2024 möglich.

Frage 4:

Wie ist der Stand zum städtebaulichen Vertrag und zu einer Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung?

Antwort zu 4:

Der Städtebauliche Vertrag wird aktuell endverhandelt und soll bis Ende 2023 unterschriftsreif vorliegen. Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt seit Juni 2019 vor.

Frage 5:

Welche Areale im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz, welche Lösungen konnten zum Schutz dieser Denkmalsbereiche erzielt werden, so dass eine perspektivische Nutzung möglich ist?

Antwort zu 5:

Etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebiets sind unter der Bezeichnung „Firma Hasse & Wrede“ als Gesamtanlage in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Drei Gebäude (Lager- und Werkhallen, Tankstelle) sowie die erhaltenen Teile des Garagenbogens stehen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Der mit den Denkmalbehörden abgestimmte Masterplan sieht vor, dass die drei Einzelgebäude sowie Teile des Garagenbogens zuzüglich von Teilen der Garagenrückwand erhalten bleiben und in das neue Gebäudeensemble integriert werden. Die historische Nutzung und der städtebauliche Zusammenhang zwischen den verbliebenen Einzeldenkmälern und der großen Werkhalle werden durch Blickbeziehungen und Freiraumgestaltung sowie durch die Umsetzung eines Ausstellungs- und Vermittlungskonzepts erlebbar gemacht.

Frage 6:

Wie ist der Abstimmungsstand zum Thema Umweltschutz, da immer wieder auch von Verzögerungen durch die ungeklärte Unterbringung geschützter Arten die Rede war?

Antwort zu 6:

Die Abstimmungen zum Thema Umweltschutz sind weit fortgeschritten. Der Umweltbericht und das Ausgleichskonzept liegen im Entwurf vor. Für die Umsiedlung von Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat sind die Abstimmungen noch nicht abgeschlossen.

Frage 7:

Seit Planungsstart ist immer wieder von einer anderen Anzahl von Wohnungen die Rede, aktuell bis zu 1600 Wohnungen: Mit welcher Anzahl plant der Senat?

Antwort zu 7:

Der Bebauungsplanentwurf zum Stand 30.01.2023 lässt 156.500 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen zu. Davon sind 19.000 m² Geschossfläche für Wohnen nur für Studenten und Senioren zulässig. Die genaue Zahl der Wohnungen ist noch offen, weil noch keine architektonischen Entwürfe vorliegen. Der Senat geht von ca. 1.500 Wohneinheiten aus.

Frage 8:

In Medien wird berichtet, dass die HOWOGE sämtliche Bauten ankauft, es sollen aber entgegen der Praxis der landeseigene Wohnungsunternehmen, 50 Prozent geförderte Wohnungen zu errichten, lediglich 30 Prozent geförderte Sozialwohnungen sein: Mit welcher Quote plant der Senat?

Antwort zu 8:

Vorhabenträger ist ein privater Investor. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen Berlin und der privaten Vorhabenträgerin abgeschlossen. Entsprechend den gültigen Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge beträgt der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen 30 %. Ob und in welchem Umfang die HOWOGE Wohnbauten erwirbt, ist noch nicht abschließend geklärt.

Frage 9:

Mit wie vielen Wohnungen rechnet der Senat, welche Anzahl Wohnungen sind am Ende des Projektes durch die HOWOGE in Vermietung?

Antwort zu 9:

Siehe Antworten zu 7. und 8.

Frage 10:

Wie soll der motorisierte Individualverkehr vom und zum Quartier abgewickelt werden, wenn ein Parkhaus mit 700 Pkw-Parkplätzen entstehen wird? Wo ist die Zufahrt zum Parkhaus geplant?

Antwort zu 10:

Das Quartiersparkhaus wird am nordwestlichen Rand des Plangebiets, integriert in einen Gewerbehof, entstehen. Dies ist neben einer Vielzahl weiterer Maßnahmen des Mobilitätskonzepts eine Voraussetzung für die Schaffung eines urbanen Quartiers, welches in den Wohnbereichen weitgehend autofrei gestaltet wird. Die Zufahrt für Lkw und Pkw ist an der Georg-Knorr-Straße geplant. Die Ausfahrt für Pkw wird ebenfalls an der Georg-Knorr-Straße angeordnet sein, während die Lkw nach Süden aus dem Parkhaus ausfahren und auf kurzer Distanz auf die Georg-Knorr-Straße geleitet werden.

Frage 11:

Inwieweit folgt der Investor den Plänen des Senats, den motorisierten Individualverkehr im nächsten Jahrzehnt erheblich zu reduzieren, um die Klimaneutralität in Berlin zu erreichen; ist ein Parkhaus für 700 Autos bei maximal 1600 Wohnungen aus Sicht der planenden Behörden der richtige Schlüssel; welche Vorgaben machen die planenden Behörden im Bebauungsplan sowie im Genehmigungsverfahren dazu vor dem Hintergrund, dass es im Land Berlin keine Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge außer für mobilitätseingeschränkte Personen gibt?

Antwort zu 11:

Das durch den Investor umzusetzende Mobilitätskonzept definiert als Ziel, einen Anteil der Verkehrsträger des Umweltverbundes von mindestens 73 % zu erreichen, was für einen Randbezirk ein ambitioniertes Ziel darstellt. Grundlage für den hohen Anteil des Umweltverbunds ist die hervorragende Anbindung an den ÖPNV durch S-Bahn, Tram und Bus. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen wie Mobilitätsstationen für eMobilität und Radabstellanlagen vorgesehen. Im B-Plan wird festgesetzt, dass in der Teilfläche mit den Wohnbereichen ausschließlich Stellplätze für schwer Gehbehinderte zulässig sind. Weitere Maßnahmen zur Erreichung des Modal Split sind im städtebaulichen Vertrag verankert. Die Kapazität des Quartiersparkhauses ist nicht nur auf die Bewohnerschaft ausgerichtet, sondern berücksichtigt auch den Bedarf des Gewerbehofs, des Büroturms und der weiteren gewerblichen Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 75.000 m² gewerblicher Geschossfläche.

Frage 12:

Wie ist das Verhältnis von Verkehr und Stellplätzen angedacht, welche Lösungen gibt es für Sharing-Angebote?

Antwort zu 12:

Siehe Antwort zu 11.

Im Plangebiet sind vier Standorte mit eMobility-Sharing-Angeboten vorgesehen.

Frage 13:

Inwieweit entspricht es dem Berliner Hochhausleitbild, dass auf dem Areal ein 146 Meter hohes Hochhaus mit 43 Etagen entstehen soll? Welche Vorgaben macht das Leitbild zu solch einem Gebäudetypus hinsichtlich einer Nutzungsmischung, öffentlichen Bereichen; ist das Hochhaus derzeit wirtschaftlich darstellbar?

Antwort zu 13:

Der im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens durch eine Jury ausgewählte Siegerentwurf von David Chipperfield Architects sieht drei Hochhäuser an den Eckpunkten des Quartiers vor. Die Hochhäuser erfüllen die Prüfkriterien des Hochhausleitbildes. Der Planungsgrundsatz zur Nutzungsmischung wird teils bereits auf der Quartiersebene eingelöst, indem neben der Wohnnutzung ein urbanes Gebiet mit erheblichen Anteilen von gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen entsteht. Das Baukollegium wird die weiteren Planungsschritte intensiv begleiten und insbesondere die Einhaltung der Planungsgrundsätze wie Nachhaltigkeit, architektonische Qualität und öffentliche Bereiche einfordern. Zur Wirtschaftlichkeit des geplanten Hochhauses kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

Frage 14:

Wie wird die Schaffung von Schulplätzen gelöst, da in dem neuen Stadtquartier mit über 3000 Bewohner*innen nach derzeitigem Stand keine neue Schule entstehen wird: Unter welchen Prämissen prüft der Senat derzeit die beiden Schulstandorte Otto-Rosenberg-Straße (Neubau eines Schulstandortes) und die Erweiterung der Peter-Pan-Grundschule; konnte eine Einigung zwischen den betreffenden Senatsverwaltungen erzielt werden, dass ein Neubau errichtet wird und wenn ja, wo?

Antwort zu 14:

Im Plangebiet können die durch das Vorhaben induzierten ca. 150 Grundschulplätze aus Platzgründen nicht geschaffen werden. Die Entscheidung zwischen Neubau und Schulerweiterung sowie die Standortfrage befinden sich derzeit noch in der Prüfung.

Berlin, den 04.09.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen