

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Ziller (GRÜNE)**

vom 31. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. November 2023)

zum Thema:

Wie lange ruht der Wernersee oder eine öffentliche Grünfläche für Kaulsdorf?

und **Antwort** vom 13. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

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. 19/17212

vom 31.10.2023

über Wie lange ruht der Wernersee oder eine öffentliche Grünfläche für Kaulsdorf?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Welchen Stand haben die Planungen der Pflegeeinrichtung auf dem Gelände des ehemaligen Wernerbades in Kaulsdorf?

Zu 1.:

Ausgehend von der Antwort auf die Schriftliche Anfrage aus Januar 2023 (DS 19/14525) hat sich das Vorhaben wie folgt weiterentwickelt:

Da über die notwendigen wirtschaftlichen Parameter zur Errichtung des damals gemeinsam von der Berlinovo Immobilien Gesellschaft (berlinovo) mit der Vivantes geplanten „Demenzdorfes“ keine Einigkeit hergestellt werden konnte, fanden in der Folge Abstimmungen zwischen berlinovo, Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenWGPG) sowie dem Bezirk statt, um die bestehenden Bedarfe zu ermitteln und das Projekt im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes „10-63“ konzeptionell neu auszurichten. Im Ergebnis verständigten sich die Beteiligten auf ein integratives, quartieroffenes Pflegekonzept, das verschiedene Pflege- und Wohnformen abbilden wird. Aufbauend auf dieser

Verständigung wurden im Rahmen eines Nachtrages zum Grundstückskaufvertrag etwaige Nutzungsvorgaben angepasst, so dass im Ergebnis folgende Konzeption maßgebend ist: „[...] Die zu schaffenden Wohn- und Versorgungsformen umfassen stationäre Pflege im Hausgemeinschaftsmodell, Kurzzeitpflege ggfl. ergänzt durch Tagespflege, betreutes Wohnen in Pflege-Apartments und Gemeinschaftsflächen. Daneben soll die Nutzung von Wohneinheiten durch Auszubildende und/oder Beschäftigte zulässig sein. [...]“.

Für das neu festgelegte Nutzungskonzept musste ein neuer Partner als Betreiber gefunden werden, da die angestrebten Pflegeformen nicht gänzlich im Unternehmensportfolio der Vivantes abgedeckt werden können. Mit der Caritas konnte ein neuer Interessent und potentieller zukünftiger Betreiber für das Projekt gewonnen werden. Auf Basis der seitdem erfolgten Abstimmungen konnte die erneut notwendig gewordene Vorplanung mittlerweile abgeschlossen werden.

Bis Ende November dieses Jahres soll ein gemeinsamer Letter of Intent unterzeichnet werden, der das gegenseitige Commitment zur Projektrealisierung festhalten sowie Verständigung über die nun folgenden Schritte herstellen soll. Ziel ist es, bis Ende 1. Quartal 2024 einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen. Ausgehend davon und nach Klärung der Vergabestrategie werden die weiteren Planungsschritte eingeleitet. Mit der Bauantragseinreichung wird im 4. Quartal 2024 gerechnet. Ziel ist eine Baufertigstellung im 4. Quartal 2026.

2. Welchen Stand haben die Bemühungen von Nachbarschaft und BVV, die Fläche zumindest teilweise als öffentliche oder öffentlich zugängliche Grünfläche im unterversorgten Gebiet Kaulsdorf/Mahlsdorf zu entwickeln?

Zu 2.:

Die Öffnung des Parkgeländes ist für alle Projektbeteiligten das angestrebte Szenario, das jedoch zunächst insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit, die Erfordernisse des Naturschutzes sowie alle mit einer Öffnung einhergehenden Verpflichtungen untersucht werden muss.

Die berlinovo nahm zuletzt am 29. August 2023 im Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Thematik Stellung und präsentierte den aktuellen Stand der Planung. Der momentane Fokus der Planung und Entwicklung liegt gegenwärtig auf dem bebaubaren Teil des Grundstückes und der Erarbeitung eines wirtschaftlich und baurechtlich tragfähigen Gebäudekonzeptes. Im weiteren Projektverlauf soll dann der Umgang mit der Grünfläche untersucht werden.

Baurechtlich ist die Grünfläche als „Private naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Zudem erfordert eine durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zur Renaturierung bewirtschaftete Fläche am Ufer des Wernersees besondere Berücksichtigung. Gemäß Grundstückskaufvertrag wurde der Eigentümer zum Erhalt und Schutz dieser Flächen verpflichtet sowie eine öffentliche Zugänglichkeit des Geländes explizit schädlich im Sinne des Schutzgedankens angeführt. Die

baurechtlichen und vertraglichen Gegebenheiten lassen zum jetzigen Stand wenig bis keinen Spielraum für etwaige Öffnungen des Geländes, wenngleich dies angestrebtes Ziel der Beteiligten ist. Mit den zuständigen Ämtern und Behörden steht die berlinovo dahingehend im Austausch.

Das Bezirksamt hat den Wunsch der Nachbarschaft und der BVV nach öffentlicher Zugänglichkeit des Wernerseegeländes mit Schreiben vom 17. September 2023 an die berlinovo herangetragen. Diesen Gedanken möchten die berlinovo und Caritas als zukünftige Betreiberin gerne aufnehmen. Sie streben daher einen breit angelegten Partizipationsprozess an, der u.a. den Bezirk, die Anwohnerschaft und die BWB einschließt, um eine wirtschaftlich tragfähige und umsetzbare Lösung im Umgang mit der Parkanlage unter Berücksichtigung der o.g. Belange zu erarbeiten.

3. Ist die finale Abstimmung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit der Vivantes Forum für Senioren GmbH als Mieterin bereits erfolgt?

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

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

Zu 3. bis 5.:

Die Fragen werden in der Antwort zu Frage 1 mit beantwortet.

Berlin, den 13. November 2023

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki

Senatsverwaltung für Finanzen