

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 15. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2024)

zum Thema:

**Werden Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt?**

und **Antwort** vom 4. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. April 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18603  
vom 15. März 2024  
über Werden Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt?

---

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

Frage 1:

Wie will der Senat entsprechend den Richtlinien der Regierungspolitik („Mit dem Ziel der Durchmischung bei größeren Quartiersentwicklungen auf landeseigenen Grundstücken sollen Genossenschaften in angemessener Weise bei der Vergabe von Flächen berücksichtigt werden.“) Wohnungsbaugenossenschaften in die Entwicklung von neuen Stadtquartieren einbeziehen?

Frage 2:

Was bedeutet in diesem Zusammenhang der Begriff „in angemessener Weise“?

Frage 3:

Wie unterscheidet sich quantitativ und verfahrenstechnisch die Praxis der Einbeziehung von Wohnungsbaugenossenschaften in die Entwicklung von neuen Stadtquartieren des aktuellen Senates von den Zielen des Senates Franziska Giffey, der 25% der Flächen in neuen Stadtquartieren an Wohnungsbaugenossenschaften vergeben wollte? Erhalten Genossenschaften durch den aktuellen Senat mehr als 25% der Flächen?

Antwort zu 1 - 3:

Bei der Einbeziehung von Genossenschaften in die Entwicklung von Neuen Stadtquartieren wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, über Konzeptverfahren bei der Vergabe von Flächen, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Dritte zu beteiligen. Genossenschaften sollen 25 % der landeseigenen Grundstücke angeboten werden.

Die tatsächliche Einbeziehung von Genossenschaften ist jedoch in der Regel abhängig vom Planungsstand und den Eigentumsverhältnissen – und kann demnach höher oder niedriger ausfallen. Zwei Beispiele verdeutlichen dies:

Bei der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Elisabeth-Aue, dessen Fläche sich im Landesbesitz befindet, ist es geplant, im Zuge von gemeinwohlorientierten Konzeptverfahren 30 % der Grundstücksfläche für Wohnungsbau, vsl. max. 90.000 m<sup>2</sup>, an Dritte (darunter Genossenschaften) zu veräußern.

Bei der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers Georg-Knorr-Park, dessen Fläche sich im Privatbesitz befindet, kann keine Vergabe von Flächen an Genossenschaften erfolgen, jedoch beabsichtigt der Vorhabenträger den Verkauf an die HOWOGE als landeseigenes Wohnungsunternehmen.

Frage 4:

Welchen Anteil der Grundstücksflächen und welchen Anteil der zu bauenden Wohnungen will der Senat in den geplanten oder in Realisierung befindlichen Stadtquartieren jeweils an Wohnungsbaugenossenschaften vergeben? Mit welchen Genossenschaften ist der Senat im Gespräch? Wie viele geförderte Wohnungen sollen in den Quartieren jeweils durch Wohnungsbaugenossenschaften errichtet werden, wie viele durch landeseigene Gesellschaften?

Frage 5:

Bitte einzeln beantworten für die folgenden Quartiere:

- a) Schumacher Quartier
- b) Wasserstadt Berlin-Oberhavel
- c) Siemensstadt Square
- d) Blankenburger Süden
- e) Karl-Bonhoeffer-Klinik
- f) Buch - Am Sandhaus
- g) Buckower Felder
- h) Das Neue Gartenfeld
- i) Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick
- j) Ehemaliger Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)
- k) Elisabethaue
- l) Johannisthal / Adlershof
- m) Lichterfelde Süd
- n) Michelangelostraße
- o) Neue Mitte Tempelhof
- p) Stadtgut Hellersdorf
- q) Georg-Knorr-Park
- r) Tegel-Nord
- s) Marienhöfe
- t) Schönerlinder Straße (Alte Schäferei)
- u) Späthfelde
- v) Projektverbund Karow-Süd

Antwort zu 4 und 5:

Die Beantwortung zu den Fragen 4 und 5 für die einzelnen Stadtquartiere entnehmen Sie bitte der anliegenden Tabelle.

Berlin, den 04.04.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Schriftliche Anfrage 19-18603 des Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) vom 15.03.2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18.03.2024)  
 Zum Thema: Werden Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt?

| Nummer | Stadtquartier                              | Zuständigkeit          | Grundstücksfläche Wohnungsbau Gesamt (m <sup>2</sup> )  | Anteil Grundstücksfläche Wohnungsbau Genossenschaften (m <sup>2</sup> )  | Wohneinheiten Gesamt   | Anteil Wohneinheiten Genossenschaften  | geförderte Wohneinheiten Genossenschaften   | geförderte Wohneinheiten LWU                      | potentielle Genossenschaften: <u>im Gespräch</u>   |
|--------|--|------------------------|---|--|--|--|---|---|--|
| a)     | Schumacher Quartier                        | SenStadt II B          | ca. 158.000 m <sup>2</sup>  | ca. 40% (64.000 m <sup>2</sup> )   | mehr als 5.000   | ca. 2.400 WE   | 30% im Konzeptverfahren verankert   | gemäß Kooperationsvereinbarung                    | klärt sich im Konzeptverfahren   |
| b)     | Wasserstadt Berlin-Oberhavel               | SenStadt II W          | ca. 1.000.000 m <sup>2</sup>  | ca. 8.000 m <sup>2</sup> (< 1%)  | ca 13.000 WE   | ca. 60 WE  | mit Projektfortschritt in Klärung   | mind. 30 %  | aktuell nichts bei II W 1 bekannt  |
| c)     | Siemensstadt Square                        | SenStadt II A          | ca. 240.000 <sup>2</sup><br>(Grundstücksflächen auf denen auch Wohnen möglich ist: WA, MU)            | keine Angabe<br>Anmerkung: Die Fläche befindet sich überwiegend im Eigentum der Siemens AG.                                      | ca. 2750 WE  | Nicht bekannt  | Nicht bekannt   | Anwendung Berliner Modell. Voraussichtlich 825 WE | offen  |
| d)     | Blankenburger Süden                        | SenStadt II W          | ca. 400.000, davon ca. 260.000 m <sup>2</sup> landeseigen   | 25 % der landeseigenen Flächen   | etwa 8.000, davon 4.000 auf landeseigenen Flächen                            | etwa 1.000 WE (25%) auf landeseigenen Flächen; keine Angaben zu privaten Flächen möglich                       | mit Projektfortschritt in Klärung   | mit Projektfortschritt in Klärung                 | mit Projektfortschritt in Klärung  |
| e)     | Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik               | BA Reinickendorf/ WBL  | ca. 70.000 m <sup>2</sup>   | 0  | ca. 580  | 0  | 0   | ca. 290   | -  |
| f)     | Buch - Am Sandhaus                         | SenStadt II W          | ca. 20 ha   | Ziel 20%   | 2700   | Ziel 20%   | Jeweils 30%   | 50% s.h. Kooperationsvereinbarung                 | Nach Abstimmung mit Genossenschaftsvertretern ist erst nach Schaffung von Planungsrecht eine Einbeziehung von Genossenschaften interessant. Denkbar sind Konzeptvergabeverfahren |
| g)     | Buckower Felder                            | SenStadt II W          | rd. 6,8 ha  | keine Angabe   | rd. 900  | 20% der Geschossfläche   | 89  | 282   | keine, Vergabe ist bereits erfolgt, Umsetzungsprozess läuft  |
| h)     | Das Neue Gartenfeld                        | BA Spandau             | 367.951 m <sup>2</sup><br>Angabe Geschossfläche Wohnen, weil auch Grundstücksflächen mit Mischnutzung | 60.533 m <sup>2</sup><br>Angabe Geschossfläche Wohnen, weil auch Grundstücksflächen mit Mischnutzung                             | 3.680 WE   | ca. 600 WE nach derzeitigem Stand  | 111 WE  | 531 WE  | begeno16, WBG "Am Ostseeplatz"   |
| i)     | Ehem. Güterbahnhof Kopenick                | SenStadt II W          | wird im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung ermittelt  | ist im weiteren Projektverlauf zu klären.  | 1800 WE  | 25 % bzw. 450 WE   | gemäß Entwicklungsverordnung mindestens 40 %  | gemäß Entwicklungsverordnung mindestens 40 %      | ist im weiteren Projektverlauf zu klären.  |
| j)     | Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor) | BA Pankow              | 200.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Wohnen  | keine  | 2000   | keine  | keine   | keine   | keine  |
| k)     | Elisabeth-Aue                              | SenStadt II W          | rd. 300.000   | Veräußerung von 30 % an Dritte (darunter Genossenschaften) im Zuge von gemeinwohlorientierten Konzeptverfahren, vsl. max. 90.000 | 5.000  | Veräußerung von 30 % an Dritte (darunter Genossenschaften) im Zuge von gemeinwohlorientierten Konzeptverfahren | im Konzept-/Vergabeverfahren zu klären  | vsf. 1.750  | keine, klärt sich im Konzeptverfahren  |
| l)     | Johannisthal/Adlershof                     | SenStadt II W          | 515.000   | 41.500   | 5.600  | 808  | 0   | 984   | 0  |
| m)     | Lichterfelde Süd                           | BA Steglitz-Zehlendorf | 210.000 m <sup>2</sup>  | keine Angabe   | ca. 2500   | keine Angabe   | keine Angaben   | 539   | keine Angabe   |
| n)     | Michelangelostraße                         | BA Pankow              | 118.350 m <sup>2</sup>  | im weiteren Verfahren sollen Forderungen und die Einbindungen von Genossenschaften geprüft werden                                | 1200<br>(Ziel 30% sollen als sozialverträglicher Wohnraum realisiert werden) | im weiteren Verfahren sollen Forderungen und die Einbindungen von Genossenschaften geprüft werden              | im weiteren Verfahren sollen Forderungen und die Einbindungen von Genossenschaften geprüft werden | noch keine Angaben                                | im weiteren Verfahren sollen Forderungen und die Einbindungen von Genossenschaften geprüft werden  |
| o)     | Neue Mitte Tempelhof                       | SenStadt II W          | rd. 2 ha  | wird im weiteren Projektverlauf geklärt  | 500  | keine abschließende Festlegung erfolgt, bis zu 350 WE möglich  | im Konzept-/Vergabeverfahren zu klären  | gemäß Kooperationsvereinbarung                    | offen  |

|    |  |                         |   |  |  |   |   |   |       |
|----|--|-------------------------|---|--|--|---|---|---|-------|
| p) | Stadtgut Hellersdorf                   | BA Marzahn-Hellersdorf  |   |  |  |   |   |   |       |
| q) | Georg-Knorr-Park                       | SenStadt II W           | 72.000 m <sup>2</sup>   | Anmerkung: Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der privaten Grundstückseigentümerin=Vorhabenträgerin; diese wird alle Wohnungen schlüsselfertig an die HOWOGE verkaufen | 1.565  | 0   | 0   | 470                                       | nein  |
| r) | TXL Nord                               | SenStadt II B           | wird im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung ermittelt  | ist im weiteren Projektverlauf zu klären.  | 2000 WE                                      | ist im weiteren Projektverlauf zu klären. | ist im weiteren Projektverlauf zu klären. | ist im weiteren Projektverlauf zu klären. | nein  |
| s) | Marienhofe                             | BA Tempelhof-Schöneberg | Urbane Gebiete 36.635 m <sup>2</sup> , Sondergebiete "Wohnen und Einzelhandel" 9.282 m <sup>2</sup> | 0  | 762  | 0   | 0   | 0   | keine |
| t) | Schonerlinder Straße (Alte Schäferlei) | BA Pankow               | Kernfläche 28,6 ha / alle Teilgebiete 1-5 : 69,8 ha   | 0  | Kernfläche 2.000/ alle Teilgebiete 1-5: 3900 | 0   | 0   | noch keine Angaben                        | 0     |
| u) | Dreieck Späthsfelde                    | SenStadt II W           | abhängig vom Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen   | abhängig vom Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen  | angestrebt 2.000 bis 3.000                   | Klärung im weiteren Projektverlauf        | Klärung im weiteren Projektverlauf        | Klärung im weiteren Projektverlauf        | offen |
| v) | Projektverbund Karow Süd               | SenStadt II W           | ca. 51 ha   | 0  | bis zu 5.000                                 | 0   | 0   | ca. 3000 WE                               | keine |