

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Kristian Ronneburg (LINKE)

vom 11. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. April 2024)

zum Thema:

Entwicklung im Gut Hellersdorf

und **Antwort** vom 30. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Mai 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (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/ 18830
vom 11. April 2024
über Entwicklung im Gut Hellersdorf

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf und die GESOBAU AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt wurde. Die Stellungnahme der GESOBAU AG ist in die Beantwortung eingeflossen. Die Stellungnahme des Bezirksamtes ist in Frage 11 eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Neugestaltung des Stadtplatzes im Gut Hellersdorf?

Antwort zu 1:

Der Großteil der Pflasterarbeiten und der Bepflanzung ist abgeschlossen.

Frage 2:

Welche Verfahrensschritte sind mit welcher Zeitschiene bis zur Fertigstellung des neuen Stadtplatzes noch durchzuführen?

Antwort zu 2:

Bis Ende Juni 2024 ist die Fertigstellung der technischen Anlagen in den Grünanlagen geplant.

Frage 3:

Wann wird die Neugestaltung des Stadtplatzes abgeschlossen sein?

Antwort zu 3:

Die offizielle Eröffnung ist im Juli 2024 geplant.

Frage 4:

Wie ist der aktuelle Stand zur Sanierung und/oder Schaffung von Gewerbeflächen?

Antwort zu 4:

Bereits im Jahr 2023 wurden die ersten Kleingewerbeflächen unmittelbar angrenzend an das Gut Hellersdorf fertiggestellt und überwiegend an Einzelunternehmen aus verschiedenen Dienstleistungsbereichen vermietet. In diesem Bereich befindet sich auch ein Bürogebäude, welches anspruchsvoll modernisiert wird, sowie im Bau befindliche Gewerbeflächen für Arztpraxen. Die Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2024 vorgesehen. Aktuell wird auch das älteste Gebäude von Hellersdorf umgebaut und mit einem Neubau ergänzt. Dieses soll gastronomisch genutzt werden. Aufgrund von intensiven Abstimmungen zum Denkmalschutz kann noch kein Fertigstellungstermin für dieses Projekt benannt werden.

Voraussichtlich im Juni 2024 wird ein erster Gewerbeneubau im Gut Hellersdorf fertiggestellt (Haus 13). Dieser umfasst ca. 1.670 m²- Gewerbefläche und besteht aus drei Werkstatt- und drei Büroflächen.

Frage 5:

Wurde bereits Gewerbefläche fertiggestellt? Wenn ja, in welchem Umfang?

Antwort zu 5:

Vor dem eigentlichen historischen Gutsgelände wurden sechs kleine Gewerbeflächen in historischen Nebengelassen fertiggestellt und vermietet. Eine erste Gewerbefläche auf dem Gutsgelände (Haus 13) wird voraussichtlich im Juni 2024 fertiggestellt.

Frage 6:

Gibt es bereits Gewerbeansiedlungen bzw. Interessenten? Wenn ja, in welchem Umfang und um welches Gewerbe handelt es sich?

Antwort zu 6:

Für die im Bau befindliche Praxisflächen wurde ein Mieter gebunden. Die entstehenden Büroflächen sollen unter anderem auch durch die GESOBAU AG genutzt werden.

Für die Gastronomiefläche werden noch Interessenten gesucht. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich des Fertigstellungstermins konnte noch kein Interessent vertraglich gebunden werden. Voraussichtlich im Juni wird der erste Gewerbenieter die erste fertiggestellte Fläche beziehen und eine Kfz-Werkstatt betreiben. In dieses Objekt werden voraussichtlich auch ein Möbeltischler und eine Fahrschule einziehen.

Weitere Bewerbungen liegen unter anderem von Betreibern einer Schwimmschule vor. Darüber hinaus gibt es Anfragen, welche jedoch aufgrund des Planungsstandes noch nicht berücksichtigt werden können.

Frage 7:

Wie viel der geplanten Gewerbeflächen steht aus welchen Gründen noch nicht für eine Nutzung zur Verfügung?
Wann ist mit einer Nutzung zu rechnen?

Antwort zu 7:

Siehe Antwort zu Frage 9.

Frage 8:

Wie viele der ehemaligen Gewerbemieten haben sich bereits wieder am Gut Hellersdorf angesiedelt bzw. haben ihr Interesse bekundet? Um Welches Gewerbe handelt es sich?

Antwort zu 8:

Im Haus 13 werden sich zwei ehemalige Gewerbemieten wieder ansiedeln, ein Möbeltischler und der Betreiber einer Kfz-Werkstatt.

Frage 9:

Welche Verfahrensschritte sind mit welcher Zeitschiene zur denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude noch durchzuführen?

Antwort zu 9:

Aktuell wird die Ausschreibung der Generalplanerleistung für das Gesamtprojekt finalisiert. Die Ausschreibung der Bauleistungen wird dann in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erstellt. Auch während der Baumaßnahmen wird die enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz weitergeführt, um ein stimmiges Gesamtquartier zu erhalten.

Eine verbindliche Aussage zum Fertigstellungstermin kann aktuell nicht benannt werden.

Frage 10:

Wann ist mit der denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude zu rechnen? Werden die Baumaßnahmen in verschiedenen Bauabschnitten durchgeführt?

Antwort zu 10:

Der Beginn der Maßnahmen erfolgt voraussichtlich im Jahr 2025, die Bauablaufplanung ist noch nicht finalisiert.

Frage 11:

Welche konkreten Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und der GESOBAU gibt es zur Unterschreitung des regulären Anteils von mindestens 50% an Sozialwohnungen? Welche Bedingungen sind an diese Unterschreitung geknüpft und sind diese Bedingungen durch die GESOBAU bereits vollumfänglich erfüllt worden?

Antwort zu 11:

Seitens des Bezirksamtes lagen in 2018 keine Gründe vor, konkrete Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und der GESOBAU AG zur Unterschreitung des regulären Anteils von mindestens 50 % an Sozialwohnungen aus der Kooperationsvereinbarung mit landeseigenen Wohnungsunternehmen zu treffen. Laut der „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“ (2018) in Verbindung mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beträgt für Neubauwohnungen „in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu diesem Zeitpunkt, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 %“.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes 10-45 zum Stadtgut Hellersdorf lautet: „In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in den anderen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 zusätzlich erbracht wird.“

Somit widersprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag. Der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin wird gefolgt.

Der GESOBAU AG liegt eine Ausnahmegenehmigung der Kooperationsvereinbarung vom 11.09.2017 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (damals SenSW) sowie eine Verlängerung vom 22.08.2022 vor. Grund für die Erteilung der Ausnahme ist die Förderung der sozialen Stabilität des Stadtquartiers sowie der Erhalt der sozialen und wirtschaftlichen Ziele des Gesamtentwicklungsprojektes „Stadtgut Hellersdorf“.

Berlin, den 30.4.24

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen