

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 28. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2024)

zum Thema:

Wann werden endlich Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt? II

und **Antwort** vom 12. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juni 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. 19/19257

vom 28. Mai 2024

über Wann werden endlich Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt? II

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

Bitte die Fragen 1-5 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) Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick
- i) Ehemaliger Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)
- j) Elisabethaue
- k) Johannisthal / Adlershof
- l) Lichterfelde Süd
- m) Michelangelostraße
- n) Neue Mitte Tempelhof
- o) Stadtgut Hellersdorf
- p) Georg-Knorr-Park
- q) Tegel-Nord
- r) Marienhöfe
- s) Schönerlinder Straße (Alte Schäferei)
- t) Späthsfelde
- u) Projektverbund Karow-Süd

Frage 1:

Welche Bauherrinnen sind an der Realisierung des neuen Stadtquartiers beteiligt bzw. sollen beteiligt werden?

Frage 2:

Mit welchen Genossenschaften oder anderen privaten Bauherren wurden Gespräche über eine Beteiligung geführt?

Frage 3:

Wenn keine Gespräche mit Genossenschaften über eine Beteiligung statt gefunden haben, warum nicht?

Frage 4:

Wie ist der Zeitplan für die Einbindung von Genossenschaften in die Realisierung des neuen Stadtquartiers?

Frage 5:

Wurde ein Konzeptverfahren bereits durchgeführt? Mit welchem Ergebnis?

Antwort zu Fragen 1 - 5:

Die Beantwortung zu den Fragen 1 - 5 für die einzelnen Stadtquartiere entnehmen Sie bitte der beiliegenden Tabelle. Der Senat verzichtet aus Datenschutzgründen auf die Nennung von privaten Bauherren und Genossenschaften.

Frage 6:

Hat der Senat in Auswertung der bisherigen Konzeptverfahren vor, diese einfacher und insbesondere für die Genossenschaften weniger kostenintensiv zu gestalten?

Antwort zu Frage 6:

Konzeptverfahren für landeseigene Grundstücke verantwortet die BIM. Diese hat in den Jahren 2021 - 2022 die bisherige Praxis evaluiert und diverse Gespräche mit Akteuren der Zivilgesellschaft und Genossenschaften zur Thematik geführt. Im Ergebnis wurde das Verfahrensmodell angepasst und Anforderungen an die Bietenden bereits für die Konzeptverfahren, die 2023 durchgeführt wurden, reduziert.

Ein entscheidender Kostenfaktor für die Bietenden ist die Anforderung, mit dem Angebot bereits eine grundsätzlich genehmigungsfähige Architektur und eine Freiraumplanung einzureichen. Bei künftigen Verfahren für kleinere Grundstücke, die sich nicht in exponierten Lagen befinden, wird der Senat auf diese Anforderung dahingehend verzichten, dass mit dem Angebot lediglich die im Konzept angebotene Nutzung durch grobe Planzeichnungen und Skizzen zu verifizieren ist. Die konkrete Architekturplanung soll dann ausschließlich mit dem Bestbietenden in der Anhandgabephase abgestimmt werden.

Frage 7:

Plant der Senat zur Beteiligung der Genossenschaften ein Anhandgabeverfahren nach Hamburger Vorbild zu machen? Falls nein – weshalb nicht?

Antwort zu Frage 7:

Grundsätzlich wird den Bestbietenden der Konzeptverfahren nach der Vergabeempfehlung der Jury und dem entsprechenden Beschluss des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren eine Exklusivität für rund 9 - 12 Monate gewährt. Während dieser Anhandgabephase ist die Rechtsform des künftigen Erbbauberechtigten zu klären und die Gesellschaft bzw. Genossenschaft zu gründen und im Handels- bzw. Genossenschaftsregister einzutragen, die Finanzierung des angebotenen Projektes abschließend zu klären sowie der Erbbaurechtsvertrag zu finalisieren und zu beurkunden. Bei künftigen Verfahren (siehe Antwort zu Frage 6), soll die architektonische Konzeption in der Anhandgabephase mit dem Bezirk und dem Senat abgestimmt werden. Dieses Modell der Anhandgabephase entspricht in wesentlichen Punkten dem in Hamburg erfolgreich praktizierten Vorbild.

Berlin, den 12.06.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Schriftliche Anfrage 19-19257 des Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) vom 28.05.2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29.05.2024)
 Zum Thema: Wann werden endlich Genossenschaften an Stadtquartieren beteiligt? II

	Stadtquartier	Zuständigkeit	Beteiligte Bauherren (Frage 1)	Gespräche über Beteiligung weiterer Bauherren (Frage 2)		Begründung, falls keine Gespräche mit Genossenschaften stattgefunden haben (Frage 3)	Zeitplan für Einbindung von Genossenschaften in Realisierung der NSQ (Frage 4)	Konzeptverfahren (Frage 5)	
				Genossenschaften	andere private Bauherren			Bereits durchgeführt?	Ergebnis
a)	Schumacher Quartier	SenStadt II B	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierte, selbstnutzende Wohnungsbauakteure	In Vorbereitung und zur Bewerbung für die noch durchzuführenden Konzeptverfahren wurden Gespräche mit vielen verschiedenen interessierten Genossenschaften geführt.	kommunale Wohnungsbaugesellschaften	entfällt	Mit Rechtskraft der bauabschnittsbezogenen Teilbebauungspläne erfolgt der Start der Konzeptverfahrens. Rechtzeitig vor Start eines Konzeptverfahrens wird hierüber in einer öffentlichen Informationsveranstaltung informiert. Die Veranstaltung wird durch die BIM organisiert und von der Tegel Projekt GmbH begleitet.	Nein.	
b)	Wasserstadt Berlin-Oberhavel	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Gewobag, degewo) und private Bauherren	im Bereich Nordhafen sollen 60-80 WE auf ca. 8.000 m ² durch eine Genossenschaft entstehen	keine	entfällt	Fertigstellung noch offen	aktuell nichts bei SenStadt II W 1 bekannt	
c)	Siemensstadt Square	SenStadt II A	Die Flächen befinden sich fast vollständig im Eigentum von Siemens. Siemens entwickelt und vermarktet die Flächen eigenständig. Voraussichtlich wird Siemens Teile der Gesamtfläche an Dritte veräußern, darunter eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft.	SenStadt sind keine Gespräche zwischen Siemens und Genossenschaften bekannt.	Siemens entwickelt und vermarktet die Flächen eigenständig.	Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum, überwiegend von Siemens.	Nicht vorhanden.	Nein.	
d)	Blankenburger Süden	SenStadt II W	ist zum derzeitigen Projektstand noch nicht festgelegt bzw. mit Projektfortschritt in Klärung	ist zum derzeitigen Projektstand noch nicht festgelegt bzw. mit Projektfortschritt in Klärung	finden statt. Ergebnisse stehen noch aus	ist zum derzeitigen Projektstand noch nicht festgelegt bzw. mit Projektfortschritt in Klärung	ist zum derzeitigen Projektstand noch nicht festgelegt bzw. mit Projektfortschritt in Klärung	Nein	
e)	Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik	BA Reinickendorf/ WBL	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften	Keine Genossenschaften, keine Konzeptverfahren !					
f)	Buch - Am Sandhaus	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Howoge, berlinovo) und private Bauherren	Austausch mit vier Genossenschaften	keine	Die Einbindung von Genossenschaften ist über Konzeptvergabeverfahren nach Festsetzung des Bebauungsplans vorgesehen.	Festsetzung B-Plan und Konzeptvergabeverfahren ab 2026	Nein	

g)	Buckower Felder	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Stadt und Land), private Bauherren und Genossenschaften	11 Interessenten zu Beginn des Konzeptverfahrens (Durchführung Stadt und Land)	entfällt	entfällt	In Realisierung	Ja, durch die Stadt und Land Wohnbauten GmbH	Auswahl von 2 weiteren Beteiligten für die Realisierung
h)	Ehem. Güterbahnhof Köpenick	SenStadt II W	gemäß der Entwicklungsziele 65 % landeseigene Wohnungsbaunternehmen, 25 % Genossenschaften, 10 % Private	auf Grund des frühen Projektstadiums haben noch keine Gespräche mit Genossenschaften stattgefunden. Vereinzelt haben Genossenschaften ihr Interesse bekundet.	innerhalb des Entwicklungsgebietes gibt es vereinzelt Grundstückseigentümer, die Interesse an einer eigenständigen Grundstücksentwicklung haben, bisher keine weiteren Gespräche mit privaten Bauherren	frühes Projektstadium	ist im weiteren Projektverlauf zu klären	Nein	
i)	Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)	BA Pankow	Private Bauherren	Dem Bezirk Pankow sind keine Gespräche über die Beteiligung von Genossenschaften oder anderen privaten Bauherren bekannt.		Die Vorhabenträgerin hat bisher signalisiert, dass Bauvorhaben des Neuen Stadtquartiers Pankower Tor selbstständig entwickeln zu wollen. Es bestand daher ihrerseits bisher kein Interesse an Gesprächen mit Genossenschaften oder anderen privaten Bauherren. Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung besteht dazu, neben der Verpflichtung zur Unterbringung von 30 % mitpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau u. a., auch keine Verpflichtung. Eine künftige Beteiligung von Genossenschaften oder anderen privaten Bauherren ist aber nicht ausgeschlossen.	Es besteht kein Zeitplan für die Einbindung von Genossenschaften in die Realisierung der neuen Stadtquartiere in der Planungszuständigkeit des Bezirkes Pankow. (vgl. Antworten zu Fragen 1 bis 3).	Nein. Da sich das Vorhabengebiet in privatem Eigentum befindet, wurde kein Konzeptverfahren durchgeführt.	
j)	Elisabeth-Aue	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Howoge, Gesobau) sowie gemeinwohlorientierte Dritte, darunter Genossenschaften (Vergabe über Konzeptverfahren)	bisher keine, frühes Stadium	bisher keine, frühes Stadium	frühes Stadium, Einbindung von Genossenschaften über Konzeptverfahren zu einem späteren Zeitpunkt	ist im weiteren Projektverlauf zu klären	Nein	
k)	Johannisthal/Adlershof	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Howoge, degewo, Stadt und Land), private Bauherren und Genossenschaften	In den durchgeführten Vergabeverfahren hatten sowohl Baugenossenschaften als auch städtische Wohnungsbaugesellschaften sowie private Bauherren die Möglichkeit, per Konzept zu überzeugen.	siehe Frage 1	entfällt	Die Realisierung der Wohnprojekte im Stadtquartier ist weitgehend abgeschlossen. Die letzten beiden Wohnprojekte (Privat, LWU) befinden sich aktuell in der Vorbereitung bzw. Umsetzung. Da derzeit keine weiteren landeseigenen Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen, erfolgen aktuell keine Gespräche.	Es wurden in der Vergangenheit einige Vergabeverfahren durchgeführt, welche den erst später im Land Berlin durchgeführten Konzeptverfahren vorgegriffen haben.	Dabei konnten sowohl städtische Wohnungsbaugesellschaften als auch eine Genossenschaft und einige private Bauherren überzeugen, die im Anschluss ihre Projekte umgesetzt haben. Weitere Grundstücke gingen per Direktvergabe an drei Genossenschaften.

l)	Lichterfelde Süd	BA Steglitz-Zehlendorf	Private Bauherren	Gespräche avisiert!	Gespräche avisiert!	Gespräche mit Genossenschaften / Investoren nach Festsetzung B-Plan avisiert.	siehe Frage 3	keine Angabe	keine Angabe
m)	Michelangelostraße	BA Pankow	Beteiligt waren im städtebaulichen Wettbewerb Wohnungsbaugenossenschaften und eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft. Da noch keine Konkretisierung absehbar ist, ist noch unklar, ob sich alle an der Realisierung beteiligen.	Da noch keine Konkretisierung absehbar ist, können hier keine Angaben gemacht werden.		Gespräche haben stattgefunden.	Es besteht kein Zeitplan für die Einbindung von Genossenschaften in die Realisierung der neuen Stadtquartiere in der Planungszuständigkeit des Bezirkes Pankow. (vgl. Antworten zu Fragen 1 bis 3).	Nein	
n)	Neue Mitte Tempelhof	SenStadt II W	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Stadt und Land, berlinovo (auf Teilflächen)), weitere offen	wird im Projektverlauf geklärt	wird im Projektverlauf geklärt	keine abschließende Festlegung erfolgt, bis zu 350 WE möglich; Baubeginn frühestens 2032 möglich	abhängig vom Projektverlauf	Nein	
o)	Stadtgut Hellersdorf	BA Marzahn-Hellersdorf	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften				Bauvorhaben ist bereits realisiert.		
p)	Georg-Knorr-Park	SenStadt II W	privater Bauherr; Howoge wird Wohnungsbestand schlüsselfertig erwerben	keine	keine	Modell war von Beginn an die vollständige Übernahme / Erwerb durch Howoge	entfällt	Nein, Investor hat Grundstück von Privat erworben.	
q)	TXL Nord	SenStadt II B	Ist im weiteren Projektverlauf noch festzulegen.	keine	keine	Das Projekt TXL Nord befindet sich in der Vorbereitungsphase. Gespräche mit Wohnungsbauakteuren sind zum jetzigen Stand des Projektes noch nicht sinnvoll.	Ist im weiteren Projektverlauf noch festzulegen.	Nein.	
r)	Marienhöfe	BA Tempelhof-Schöneberg	Private Bauherren	Keine Genossenschaften, keine Konzeptverfahren !					
s)	Schönerlinder Straße (Alte Schäferei)	BA Pankow	Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und private Bauherren	Für das NSQ "Alte Schäferei-Schönerlinder Straße" ist keine Projektbeteiligung bezüglich Wohnungsbaugenossenschaften oder anderen privaten Bauherren beabsichtigt.		Die im Rahmen des Stadtquartiers "Alte Schäferei-Schönerlinder Straße" baulich zu entwickelnde Fläche befindet sich nicht im Landeseigentum, sondern zu 100% im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft mit den Anteilen 60% und 40%. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens übernimmt eine städtische Wohnungsbaugesellschaft die Wohngebäude vollständig in ihr Eigentum. Aus diesen Gründen ist hier keine Beteiligung anderer Bauherren für den Wohnungsbau vorgesehen.	Es besteht kein Zeitplan für die Einbindung von Genossenschaften in die Realisierung der neuen Stadtquartiere in der Planungszuständigkeit des Bezirkes Pankow. (vgl. Antworten zu Fragen 1 bis 3).	Nein. Sehe auch Antwort zu Frage 3	

t)	Dreieck Späthsfelde	SenStadt II W	Die Planungen befinden sich in einem sehr frühen Stadium. Derzeit wird die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet. Zur Beteiligung von Bauherinnen sind - mit Ausnahme eines Engagements der degewo bei der Gebietsentwicklung - aufgrund des frühen Planungsstandes noch keine abschließenden Festlegungen getroffen worden.	Gespräche mit Genossenschaften wurden bisher noch nicht geführt.	Abhängig vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen	siehe 1.	Der frühe Planungsstand ermöglicht noch keine konkreten Aussagen.	siehe 1.	
u)	Projektverbund Karow Süd	SenStadt II W	überwiegend kommunale Wohnungsbaugesellschaften (Gesobau, Howoge, Stadt und Land) und private Bauherren	bisher keine	bisher keine	früher Planungsstand	Ist im weiteren Projektverlauf noch festzulegen.	Nein	