

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 2. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. August 2024)

zum Thema:

**Neue Stadtquartiere: Georg-Knorr-Park**

und **Antwort** vom 19. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19887  
vom 2. August 2024  
über Neue Stadtquartiere: Georg-Knorr-Park

---

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

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Georg-Knorr-Park?

Antwort zu 1:

Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die vielfältigen fachbezogenen Planwerke enthalten fachbezogene, strategische Zielstellungen für einzelne sektorale Aspekte. Sie werden im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt.

Frage 2:

Wie ist der aktuelle Stand der Bauleitplanung für das Neue Stadtquartier Georg-Knorr-Park? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret auführen.)

Antwort zu 2:

Das Neue Stadtquartier (NSQ) Georg-Knorr-Park befindet sich mit dem dazugehörigen B-Plan XXI-22-2 kurz vor Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB ist für das II. Quartal 2025 vorgesehen. Die Zustimmung des AGH zur Festsetzung des

Bebauungsplans ist für das III. Quartal 2025 vorgesehen. Der Baubeginn wird durch die Vorhabenträgerin direkt im Anschluss noch im III. Quartal 2025 angestrebt.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand der Verkehrserschließungsplanung für das Neue Stadtquartier? (Bitte Planung für MIV, ÖPNV, Radverkehr und Fußverkehr konkret mit zugrundeliegendem Modal Split für Ziel-/Quellverkehr sowie quartiersinternem Verkehr benennen mit angestrebter Kapazität/Taktung/Bemaßung der Verkehrswege, deren angestrebtem Baubeginn und Inbetriebnahmezeitpunkt sowie Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen konkret aufführen.)

Antwort zu 3:

Der Georg-Knorr-Park wird durch den S-Bahnhof Marzahn und seine anliegenden Bus- und Tramstationen ideal durch den ÖPNV angebunden und wird daher autoarm geplant. Demnach befinden sich im öffentlichen Raum lediglich Parkmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen, alle anderen Fahrzeuge werden gesammelt in einer in einen Gewerbehof integrierten Quartiersgarage untergebracht. Die BVG wird die bestehende Buslinie 294 bis zum Wiesenburger Weg bzw. zum S-Bahnhof Marzahn verlängern und dadurch die ÖPNV-Anbindung noch zusätzlich verbessern. Der Rad- und Fußverkehr wird gemäß StEP MoVe und Berliner Mobilitätsgesetz geplant und entspricht einem Modal Split von MIV 27 %, ÖPNV 30 %, Fußverkehr 28 % und 15 % Radverkehr.

Frage 4:

Welche naturräumlichen, landschaftsräumlichen und raumplanerischen Aspekte sind für das Neue Stadtquartier zu beachten?

Antwort zu 4:

Der B-Plan XXI-22-2 dient der Umwandlung einer teils untergenutzten Gewerbefläche hin zu einem urbanen Stadtquartier. Die geltenden Planwerke finden hierbei Beachtung. Naturräumliche Eingriffe werden entsprechend kompensiert.

Frage 5:

Wie sind die Eigentumsverhältnisse (bitte nach Eigentümer\*innen in Prozent der Fläche angeben)?

Antwort zu 5:

Das Grundstück befindet sich in 100 % Eigentum der Vorhabenträgerin, angrenzende Verkehrsflächen liegen im bezirklichen Fachvermögen.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhausbau projektiert?

Antwort zu 6:

Der Anteil an Geschosswohnungsbau liegt bei 100 %, es sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser projektiert.

Frage 7

Wie hoch ist der Anteil geförderter Mietwohnbaufäche sowie der Anteil geförderter Wohnungen (WE) am Gesamtvorhaben projektiert?

Antwort zu 7:

Die Vorhabenträgerin entwickelt das Projekt schlüsselfertig und veräußert es anschließend an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, welche entsprechend der Kooperationsvereinbarung mind. 50 % mietpreisgebundene Mietwohnfläche anbieten wird.

Frage 8

Wie hoch ist der Anteil genossenschaftlicher Flächen und der Anteil genossenschaftlicher Wohnbaufäche am Gesamtprojekt projektiert?

Antwort zu 8:

Im Gesamtprojekt sind keine Flächen für Genossenschaften vorgesehen.

Frage 9:

Für wann ist die erste, die mittlere und die letzte Bezugfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Das Quartier wird in mehreren Bauabschnitten realisiert. Der 1. Bauabschnitt wird voraussichtlich im IV. Quartal 2027 bezugsfertig sein. Für die letzten Bauabschnitte ist die Bezugfertigkeit im Jahr 2033 möglich.

Frage 10:

Wie ist die soziale Infrastruktur projektiert (Anzahl neu entstehender Kitaplätze; neu entstehender Schulen, neu entstehender Schulplätze, aufgeteilt in Grundschulen und weiterführende Schulen; Jugendklubs; Seniorenklubs; Nachbarschaftszentren; Kultureinrichtungen wie Volkshochschulen, Musikschulen, Stadtteilbibliotheken u.ä.m.; Sportflächen gedeckt und ungedeckt)?

Antwort zu 10:

Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, wird anhand der maximalen planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche Wohnen der soziale Infrastrukturbedarf abgeleitet. Es entsteht ein Folgebedarf von zirka 140 Kita- und 135 Grundschulplätzen. Im Quartier wird eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie ein Nachbarschaftszentrum entstehen.

Frage 11:

Wie ist die Versorgung in diesem Neuen Stadtquartier im Verhältnis zu den allgemein im Städtebau und in der Stadtplanung anerkannten Kenn- und Richtwerten der Versorgung mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen?

Antwort zu 11:

Das Vorhaben ist nach den anerkannten Richtwerten mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen im Quartier und im unmittelbaren Umfeld ausgestattet.

Frage 12:

Welche Konzepte werden in diesem Neuen Stadtquartier für folgende Zukunftsaufgaben verfolgt, projiziert und umgesetzt: Wasserhaushalt/Schwammstadt; Klimafolgenanpassung; Wärmeversorgung; Stromerzeugung; nachhaltige und nachwachsende Baustoffe?

Antwort zu 12:

Dem Wasserhaushalt kommt der geringe Versiegelungsgrad trotz hoher Bebauungsdichte (Bauen in die Höhe) zugute. Im B-Plan XXI-22-2 wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern festgesetzt. Zur Abwägung klimarelevanter Aspekte wurde zudem ein Mikroklimagutachten erstellt, welches weitere Ansätze zum besseren Umgang mit dem Klimawandel hervorbrachte (Durchbrüche für Kaltluftschneisen etc.). Zur Umsetzung einer zukunftsorientierten Wärme- und Stromversorgung wurde ein entsprechender Passus im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Vorhabenträgerin führt zusammen mit der HOWOGE zudem aus eigenem Interesse Probebohrungen zur möglichen Nutzung von Geothermie durch. Hinsichtlich nachhaltiger Baustoffe können im B-Plan keine Regelungen getroffen werden. Die Vorhabenträgerin strebt einen Energiestandard von KfW 40 an.

Frage 13:

Welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für den ökologischen Eingriff (u.a. Versiegelung) vorgesehen; wo und wann werden diese umgesetzt?

Antwort zu 13:

Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der gewerblichen Vornutzung abgesenkt. Eingriff und Ausgleich wurden im Zuge der Erstellung des Umweltberichts bilanziert. Ausgleichsmaßnahmen werden größtenteils im Plangebiet durchgeführt. Entsprechend des verbleibenden Wertpunktedefizits wird ein monetärer Ausgleich an den Bezirk gezahlt. Ein Artenschutzersatzhabitat für Zauneidechsen wird auf einer bezirkseigenen Fläche in ca. 800 m Entfernung hergerichtet.

Frage 14:

Wie hoch ist der Bodenrichtwert zu Beginn der Projektierung des Neuen Stadtquartiers?

Antwort zu 14:

Zu Beginn des Projekts lag der Bodenrichtwert am Stichtag vom 01.01.2018 bei 70 € für die gebietstypische Nutzungsart Gewerbe (Quelle: Boris, Bodenrichtwertnr.: 2149).

Frage 15:

Gibt es bereits eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) oder ist diese vorgesehen?

Antwort zu 15:

Nein.

Frage 16:

Wird der Bodenrichtwert zu Beginn der Maßnahme „eingefroren“ und werden die Wertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft?

Antwort zu 16:

Der Bodenrichtwert wurde zu Beginn der Maßnahme nicht eingefroren, weil das besondere Städtebaurecht nicht angewendet wird. Etwaige Wertsteigerungen werden im Rahmen der Angemessenheit und des Kausalitätsprinzips durch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung teilweise für den Bau von sozialen Infrastruktureinrichtungen und weitere Maßnahmen abgeschöpft.

Frage 17:

Wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) erstellt, welche die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bildet (Kostenübersicht für die Ausgaben und eine Finanzierungsübersicht für die Einnahmeseite) und welche Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme gibt?

Antwort zu 17:

Das NSQ Georg-Knorr-Park wird vollständig und auf eigenes Risiko durch die private Vorhabenträgerin finanziert. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE wird den Gebäudebestand schlüsselfertig erwerben.

Frage 18:

Welche Ordnungsmaßnahmen (Boden-Neuordnung Grunderwerb, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken / Altlastensanierungs- und Abrisskosten, Herstellung von Erschließungsanlagen) sind vorgesehen?

Antwort zu 18:

Zur Umsetzung des im Bebauungsplans festgesetzten Baugebiets werden durch die Vorhabenträgerin notwendige und bereits im Clusterungsprozess befindliche Kleinstflurstücke vom Land Berlin erworben. Ortsansässige gewerbliche Mieter und Pächter werden in Verantwortung der privaten Vorhabenträgerin und Eigentümerin sowohl im Geltungsbereich als auch in unmittelbarer Nähe mit entsprechenden Ersatzflächen versorgt. Die Baufeldfreimachung obliegt der Vorhabenträgerin. Der Ausbau des Wiesenburger Wegs, Ostschenkel ist gemäß Berliner Modell eine Pflichtaufgabe der Vorhabenträgerin.

Frage 19:

Welche spezifischen Problemlagen zeichnen das Neue Stadtquartier Georg-Knorr-Park aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 19:

Das NSQ Georg-Knorr-Park besitzt aufgrund seiner Lage eine komplexe Gemengelage, welche innerhalb des Verfahrens präzise abgewogen werden muss. Belange des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes stellen besondere Herausforderungen dar. Zusammen mit der privaten Vorhabenträgerin wird zeitnah der städtebauliche Vertrag ausverhandelt und unterschrieben, anschließend startet die Offenlage inkl. paralleler erneuter TÖB.

Frage 20:

Trifft es zu, dass die Laborgh Investment GmbH das gesamte Neue Stadtquartier entwickelt und baut und anschließend an die HOWOGE verkauft?

Antwort zu 20:

Ja.

Frage 21:

Welche Umplanungen gab es seit Projektbeginn bis heute?

Antwort zu 21:

Der städtebauliche Entwurf wurde innerhalb eines städtebaulich-landschaftplanerischem Gutachterverfahrens mit vorgeschaltetem offenem Teilnahmewettbewerb entwickelt. Im Anschluss wurde der Entwurf gemeinsam mit dem Siegerbüro David Chipperfield Architects in einen Masterplan überführt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Die Vorhabenträgerin hat aufgrund der Baukosten- und Zinsentwicklung Abstand von sehr hohen Hochhäusern genommen und möchte im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf lediglich Gebäude bis max. 60 m Höhe entwickeln. Die Anpassung des Bebauungsplans wird vor Abschluss des Städtebaulichen Vertrags vorgenommen.

Frage 22:

Wie wird mit dem Investor Laborgh Investment GmbH kooperiert?

Antwort zu 22:

Die Kooperation zwischen dem Investor und dem Senat verlief bis zum jetzigen Zeitpunkt stets positiv. Der gemeinsame Projektkreis unter Einbeziehung der HOWOGE und des Bezirks Marzahn-Hellersdorf trifft sich in einem 6-8-wöchentlichen Rhythmus, stimmt sich zu aktuellen Themen ab und steuert das Planverfahren unter Leitung des Plangebers SenStadt.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen