

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Das Neue Gartenfeld

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. 19/19889

vom 2. August 2024

über Neue Stadtquartiere: Das Neue Gartenfeld

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 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 Spandau um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Das Neue Gartenfeld?

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 Das Neue Gartenfeld? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Zeitplan und Verfahrensstand:

Dezember 2023	Erteilung erster Baugenehmigungen gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) („Planreife“) für den Wohnungsbau
April 2024	Erste Grundsteinlegung
z. Z. laufend	Erstellung städtebaulicher Vertrag / 5. Nachtrag
anschließend	Erneute Rechtsprüfung Bebauungsplan (SenStadt)
anschließend	Festsetzung des Bebauungsplans (Bezirksamt und BVV Spandau)

Zur Erschließung des neuen Stadtquartiers (NSQ) Gartenfeld ist eine zusätzliche Brücke für den ÖPNV in Richtung Westen (Rhenaniastraße) nötig. Derzeit läuft diesbezüglich die Abstimmung der Rahmenbedingungen.

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 auführen.)

Antwort zu 3:

Gegenwärtig konzentrieren sich die Erschließungsarbeiten auf die Planung und Verlegung der nötigen technischen Infrastruktur. Die eigentlichen Straßen und Wege sind gemäß dem 2023 abgeschlossenen Erschließungsvertrag sukzessive mit der Inbetriebnahme der Hochbauten bis spätestens Mai 2028 fertigzustellen.

Die Anlagen des Fuß- und Radverkehrs werden nach Anforderungen des Mobilitätsgesetzes geplant, hinzu kommen einige straßenunabhängige Wegführungen in den Uferbereichen, so wie die das Quartier querende Radschnellverbindung 2. Der Kfz-Verkehr wird über eine Hauptverkehrsstraße mit nachgeordneten Erschließungsstraßen organisiert.

Die Verkehrsflächen wurden im Bebauungsplan 5-109 mit unterschiedlichen Querschnitten festgesetzt. Eine geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße hat eine Breite von ca. 35 m. Die zentrale Straßen- und Fußgängerachse durch das geplante Stadtquartier hat eine Breite von ca. 26 m. Straßen zur Erschließung der Wohngebäude haben eine Breite von ca. 10 - 15 m.

Ein grundlegendes Entwurfselement für das Plangebiet ist die Anlage zweier ÖPNV-Achsen entlang des Boulevards. Insgesamt wird das Gebiet durch Buslinien, Straßenbahn und S-Bahn erschlossen, wobei die S-Bahn optional durch das Gebiet über einen zusätzliche S-Bahnhof nach Hakenfelde verlängert werden kann. Das Angebot wird dabei die Anforderungen des aktuellen Nahverkehrsplan erfüllen.

Durch kompakte Gestaltung, einem breiten Nutzungsmix und einem umfangreichen Verkehrsangebot im Umweltverbund soll der Modal-Split-Anteil des motorisierten Individualverkehr (MIV) zukünftig im Bereich von bis zu 30 % liegen. Das Verkehrsgutachten, das für den Bebauungsplan erstellt wurde, ging davon aus, dass beim Wohnen der Anteil des MIV

bei 20 % liegt. 80 % entfallen auf ÖPNV sowie Rad- und Fußverkehr. Bei anderen Nutzungen, die auf der Insel präsent sind (z. B. Gewerbe, Einzelhandel), wird von einem abweichenden Modal Split ausgegangen.

Gemäß städtebaulichem Vertrag müssen an mindestens zwei Standorten insgesamt 2.300 Kfz-Stellplätze entstehen. Davon müssen mindestens 1.110 Stellplätze für die Wohnungen zur Verfügung stehen.

Über die Taktung und Zieldaten liegen keine Angaben vor.

Frage 4:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen räumt ein, dass durch die Lage als Insel die verkehrliche Erschließung eine besondere Herausforderung darstelle. Die bisherige Erschließung über die Gartenfelder Straße und der dort verkehrenden Buslinie sei für ein neues Stadtquartier mit bis zu 7.400 neuen Einwohnern nicht leistungsfähig genug. Daher sei der Bau einer neuen übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie die ÖPNV-Anbindung über eine neue Tramlinie sowie ein Radschnellweg inklusive einer neuen Brückenverbindung geplant: Wie ist der aktuelle Stand; wann können die Bewohner*innen Verbesserungen erwarten?

Antwort zu 4:

Zur Erschließung des geplanten Stadtquartiers ist lediglich eine zusätzliche Brücke für den ÖPNV in Richtung Westen (Rhenaniastraße) nötig. Diese Brücke muss gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrags binnen 5 Jahren nach dem Vorliegen der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen - vorbehaltlich tatsächlicher oder rechtlicher Hindernisse - fertig gestellt werden.

Über genaue Realisierungszeiträume liegen keine Informationen vor.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Ein wesentlicher Aspekt ist die Erlebbarmachung der Ufer der angrenzenden Kanäle (Hohenzollernkanal und Alter Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal). Zu diesem Zwecke werden im Bebauungsplan entlang der Ufer öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmungen Ufergrünzug, Parkanlage (z. T. mit Spielplatz)) und öffentliche Verkehrsflächen (Zweckbestimmung Uferpromenade) festgesetzt.

Darüber hinaus werden denkmalgeschützte Gebäude erhalten. Zu nennen ist insbesondere die „Belgienhalle“, eine ca. 1,6 ha große ehemalige Industriehalle.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Im Bebauungsplan 5-109 befinden sich ca. 86 % der Flächen im privaten Eigentum. Ca. 14 % der Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. der Bundesrepublik Deutschland. (Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-109 umfasst nicht nur das eigentliche Stadtquartier, sondern auch angrenzende Flächen, insbesondere Gewässer.)

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Das NSQ wird vollständig aus Geschosswohnungsbau bestehen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht projektiert.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Gemäß den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells entstehen insgesamt 3.680 Wohnungen (WE). Für 920 WE (25 %) werden Mietpreis- und Belegungsrechte vereinbart.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der genossenschaftliche Anteil an der gesamten Geschossfläche – bezogen auf allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete und Gemeinbedarfsflächen – beträgt 25.720 m² (ca. 6 %).
Der genossenschaftliche Anteil an der gesamten Geschossfläche Wohnen beträgt 23.613 m² (ca. 6 %).

Frage 10:

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

Antwort zu 10:

Im städtebaulichen Vertrag sind keine Fristen für die erste, mittlere und letzte Bezugsfertigkeit vereinbart. Lediglich für die 920 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen wurde vertraglich vereinbart, dass diese innerhalb einer Frist von 5 Jahren seit Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB errichtet sein müssen.

Frage 11:

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 11:

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-109 wurde die Errichtung von 331 Kita-Plätzen in drei Kitas vereinbart. Außerdem finanziert der Bauherr 397 Grundschulplätze. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden im städtebaulichen Vertrag nicht vereinbart.

Im Bebauungsplan 5-109 werden u. a. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Hier erfolgt auch eine Flächensicherung für ein Nachbarschaftszentrum.

Unabhängig von den Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird eine Gemeinschaftsschule auf der Insel Gartenfeld geplant. Für die Primarstufe sowie die Sekundarstufe I und II entstehen nach derzeitiger Kenntnis insgesamt 1.326 Schulplätze. In diesem Zusammenhang entstehen auch die dazugehörigen Sportflächen.

Frage 12:

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 12:

Der Planung des NSQs Gartenfeld wurden hinsichtlich der Kita- und der Grundschulplätze, der Kinderspielplätze und der wohnungsnahen Grünflächen die Richtwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugrunde gelegt.

Frage 13:

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 13:

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Im Bebauungsplan 5-109 sind die Empfehlungen dahingehend umgesetzt, dass ein Regenwasserrückhaltebecken, zwei bepflanzte Bodenfilter und weitere wasserwirtschaftliche Anlagen festgesetzt sind. Zusätzlich werden Dachbegrünungen festgesetzt.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Verglichen mit dem vorher gültigen Planungsrecht bzw. mit der vormals vorhandenen faktischen Bodenversiegelung bringen die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-109 keine zusätzliche Versiegelung mit sich. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Aufgrund der industriellen Vornutzung ist der Boden mit Altlasten kontaminiert. Im städtebaulichen Vertrag sowie durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher

geregelt, dass bestehende Altlasten vor Aufnahme einer neuen Nutzung beseitigt werden müssen.

Als Maßnahme für den Artenschutz werden im Plangebiet 5-109 uferbegleitende Grünflächen und begrünte Dächer für Vögel aufgewertet. Darüber hinaus wird eine externe Ausgleichsfläche in den benachbarten Rohrbruchwiesen für Brutvögel aufgewertet.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Der Bebauungsplan 5-109 wurde am 10. November 2015 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2015 verfügbar. Für die damals noch gewerblich genutzte Fläche wurden 60 €/m² angesetzt.

Frage 16:

Gibt es eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)?

Antwort zu 16:

Nein

Frage 17:

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

Antwort zu 17:

Da für das Bebauungsplangebiet 5-109 keine Maßnahme des besonderen Städtebaurechts durchgeführt wird, können auch keine Ausgleichsbeiträge erhoben werden. Der Projektentwickler wird jedoch im Rahmen der Vorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ an den Kosten der sozialen und grünen Infrastruktur sowie an den Erschließungskosten beteiligt.

Frage 18:

Wurde 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 18:

Für das NSQ Gartenfeld wird keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme i. S. des BauGB durchgeführt. Die Erstellung einer KoFi war daher nicht erforderlich.

Frage 19:

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 19:

Bestehende Altlasten müssen saniert werden. Darüber hinaus müssen öffentliche Erschließungsanlagen erstellt werden. Wenn künftige öffentliche Erschließungsanlagen auf privaten Flächen liegen, dann sind diese Flächen anschließend kosten- und lastenfrei an das Land Berlin zu übertragen. Die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) muss hergestellt werden.

Frage 20:

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

Antwort zu 20:

Herausforderung war die Gewährleistung eines neuen in sich funktionierenden und lebendigen Stadtquartiers inkl. Erschließung aufgrund der Insellage.

Der Bebauungsplan bedarf noch der förmlichen Festsetzung. Zur vollständigen Erschließung ist der Bau einer ÖPNV-Brücke über den „Alter Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal“ zur Rhenaniastraße erforderlich.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen