

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Siemensstadt Square

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. 19/19890
vom 02. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Siemensstadt Square

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 Siemensstadt Square?

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 strategische Zielstellungen für einzelne sektorale Aspekte. Sie werden bei der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt, insbesondere im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

Frage 2:
Wie ist der aktuelle Stand der Bauleitplanung für das Neue Stadtquartier Siemensstadt Square? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:
Das Neue Stadtquartier (NSQ) Siemensstadt Square gliedert sich in die drei Teilbebauungspläne 5-123a, 5-123b und 5-123c. Der erste Teilbebauungsplan 5-123a wurde am 26.03.2024 festgesetzt und am 13.04.2025 im GVBl von Berlin veröffentlicht. Der Baubeginn ist bereits

erfolgt. Die Bebauungspläne 5-123b und 5-123c befinden sich in der Aufstellung. Die Festsetzung des Bebauungsplans 5-123b wird bis zum 2. Quartal 2026 angestrebt. Ein belastbarer Zeitplan für den Bebauungsplan 5-123c liegt noch nicht vor. Der Baustart der Vorhaben soll unmittelbar nach Festsetzung des jeweiligen Bebauungsplans erfolgen.

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:

Die Siemensstadt Square ist bereits im Bestand gut durch den ÖPNV (U-Bahn und Bus) angebunden. Durch die Reaktivierung der Siemensbahn und der Erweiterung des Busnetzes durch das Plangebiet wird die Anbindung durch den ÖPNV weiter verbessert. Für den Radverkehr wird durch das Gebiet eine Route des Radergänzungsnetzes geplant. Das NSQ verfolgt das Leitbild eines autoarmen Quartiers der kurzen Wege. Der MIV wird gesammelt in integrierten Quartiersgaragen/Parkhäusern untergebracht, ausgenommen der MIV der bestehenden Industrieflächen. Für den Bebauungsplan 5-123b wird im Planfall von einem Modal Split für die Wohnnutzung von 46 % ÖV, 13 % MIV und 40 % NMIV und für die Arbeitswege von 41 % ÖV, 43 % MIV und 16 % NMIV ausgegangen.

Die wesentlichen Leitplanken der verkehrlichen Infrastrukturen sind im vom Senat beschlossenen Sektoralplan Erschließung zum Rahmenplan Siemensstadt Square dokumentiert.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Mit der Entwicklung des NSQ sollen teils unterausgenutzte gewerbliche Flächen zu einem urbanen Stadtquartier entwickelt werden, in dem die Produktion auch weiterhin von großer Bedeutung ist. Die geltenden Planwerke finden hierbei Beachtung. Im Sektoralplan Freiraum zum Rahmenplan Siemensstadt Square sind übergeordnete Freiraumbezüge und -verbindungen aufgezeigt.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Das Planungsgebiet des NSQ befindet sich überwiegend im Eigentum der Siemens AG (mehr als 90 Prozent). Andere Eigentümerinnen sind das Land Berlin (Feuer- und Rettungswache und bestehende Verkehrsflächen), die Deutsche Bahn (Siemensbahn) und eine Einzeleigentümerin.

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 geplant.

Frage 7

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

Antwort zu 7:

Der Anteil der geförderten Mietwohnbaufäche ergibt sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das eine Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossfläche Wohnen vorsieht.

Frage 8

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

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen zur Einbeziehung von Genossenschaften vor.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der festgesetzte Bebauungsplan 5-123a enthält keinen Wohnungsbau. Ein Abschluss der Hochbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-123a soll bis 2027 erfolgen.

Die Bezugsfertigkeit für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 5-123b und 5-123c ist noch nicht festgelegt. Das gesamte NSQ Siemensstadt Square soll bis 2035 errichtet sein.

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 maximal planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche Wohnen der soziale Infrastrukturbedarf abgeleitet. Es entsteht ein Folgebedarf von zirka 270 Kita- und 297 Grundschulplätzen. Die notwendigen Flächenbedarfe werden in den Bebauungsplänen gesichert.

Darüber hinaus sollen im NSQ Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur untergebracht werden, u.a. für eine Jugendfreizeitstätte, für den regionalen sozialpädagogischen Dienst, einen Seniorenclub, eine öffentliche Stadtteilbibliothek, eine Galerie für Kunstausstellungen, ein Familienzentrum und einen sozialen Treffpunkt. Hierzu soll ein multifunktionaler Infrastrukturstandort in den denkmalgeschützten Schaltwerkhallen errichtet werden, der die Einrichtungen bündelt. An dem Grundschulstandort sind eine gedeckte Sportfläche sowie ein Kleinspielfeld (Schulhof) geplant.

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 unmittelbaren Umfeld ausgestattet.

Frage 12:

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

Antwort zu 12:

Für das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren 5-123a wurde und für das in Aufstellung befindliche Verfahren 5-123b werden u.a. die Themen Regenwasser (dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers) und klimaökologische Auswirkungen der Bebauungspläne in Gutachten untersucht. Weitergehende Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts. Die Erkenntnisse werden in der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt. Im NSQ Siemensstadt Square ist beabsichtigt, ein abflussfreies Quartier zu entwickeln. Darüber hinaus wird eine weitgehend dezentrale Energieerzeugung angestrebt, insbesondere aus Photovoltaik und Geothermie. Ziel ist ein CO₂ neutraler Betrieb des NSQ.

Bei dem Bau der neuen Gebäude sollen die gesetzlichen Standards unterschritten werden. Siemens strebt an, nachwachsende Baustoffe oder Sekundärbaustoffe bei den Baumaßnahmen einzusetzen.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Die Bilanzierung des ökologischen Eingriffs erfolgt in den Umweltberichten der jeweiligen Bebauungspläne. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen überwiegend im Projektgebiet ausgeglichen werden.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Im Jahr 2018 haben sich das Land Berlin und die Siemens AG in einem Memorandum of Understanding auf wichtige gemeinsame Entwicklungsziele für einen neuen innovativen Stadtteil verständigt. Zu Beginn des Projekts lag der Bodenrichtwert am Stichtag vom 01.01.2018 bei 90 € für die gebietstypische Nutzungsart Gewerbe (Quelle: Boris, Bodenrichtwertnr.: 1476).

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Für das Vorhaben ist keine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht vorgesehen.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein. Siehe auch Antwort zur Frage 15.

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 bh wird durch einen privaten Vorhabenträger umgesetzt und auf deren eigenes Risiko finanziert.

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:

Die Baufeldfreimachung mit entsprechenden Maßnahmen obliegt der Vorhabenträgerin.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Das Neue Stadtquartier Siemensstadt Square besitzt aufgrund seiner Größe und der historischen und künftigen industriellen Nutzung zahlreiche Herausforderungen im Planungsprozess, denen gemeinsam mit den Fachbehörden und dem Vorhabenträger begegnet wird.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen