

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

**Neue Stadtquartiere: Johannisthal/Adlershof**

und **Antwort** vom 19. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. 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. 19/19893  
vom 2. August 2024  
über Neue Stadtquartiere: Johannisthal/Adlershof

---

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 Johannisthal/Adlershof?

Antwort zu Frage 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 wurden und werden im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt.

Frage 2:

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

Antwort zu Frage 2:

Im Entwicklungsbereich wurden 50 Bebauungsplanverfahren eingeleitet, von denen 46 Bebauungspläne festgesetzt sind. Die nachfolgenden vier Pläne befinden sich noch im Verfahren:

- XV-52-1 (Hermann-Dorner-Allee): Verfahrensfortführung in 2025 nach Entscheidung zur Überprüfung der bisherigen Planungsziele
- 9-15b-1 (Grundschule Gerhard-Sedlmayr-Straße): Einstellung geplant, geplante Realisierung Grundschule mit geltendem Planungsrecht zulässig
- XV-51j-1 (Bessy 2): Festsetzung in 2024 geplant, Baubeginn offen, keine besonderen Herausforderungen
- XV-58bb-1 (Sitac): im Festsetzungsverfahren, Bauanträge wurden gestellt, keine besonderen Herausforderungen,

In den Anpassungsgebieten gibt es zwei weitere Bebauungspläne. Der Bebauungsplan 9-60 (Gleislise) wurde festgesetzt, der Bebauungsplan 9-41 (Kohlebahnhof) steht vor der wiederholten Trägerbeteiligung.

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 Frage 3

Die Verkehrserschließungsplanung ist im Entwicklungsgebiet weitgehend abgeschlossen. Es wurde ein umfangreiches Straßennetz zur Erschließung der Baufelder realisiert, die Verkehrsschließung im Quartier am Segelfliegerdamm ist noch in Planung.

Für das gesamte Entwicklungsgebiet liegt eine abgestimmte Verkehrsprognose 2030 vor, die auch das Nebennetz erfasst (Modal Split äußere Stadt Berlin, srv 2015). Der Modal Split wird für den Umweltverbund mit 66 % und der MIV mit 34 % angegeben. Die Verkehrsprognose war/ ist Grundlage für die jeweiligen Verkehrsgutachten, die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren veröffentlicht wurden bzw. werden.

Die Straßenbahnstrecke Adlershof II nach Schöneweide wurde am 30. Oktober 2021 in Betrieb genommen. Außerdem wurde der S-Bahnhof Johannisthal zum Entwicklungsgebiet hin geöffnet. Eine Fuß- und Radwegebrücke über das Adlergestell zur Anbindung an die Köllnische Heide wird derzeit realisiert und soll im Oktober 2024 eröffnet werden. Perspektivisch ist eine Straßenbahnverbindung nach Rudow vorgesehen.

Frage 4:

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

Antwort zu Frage 4

Alle Aussagen zu den Aspekten der Raumordnung sowie Natur und Landschaft, die in die Abwägungen eingegangen sind, sind in den Planbegründungen der in Frage 2 genannten Bebauungspläne enthalten.

Frage 5:

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

#### Antwort zu Frage 5

Die Eigentumsverhältnisse im Entwicklungsgebiet und den Anpassungsgebieten (Gleislinse und Kohlebahnhof) untergliedern sich wie folgt:

Land Berlin	57,2 %
Bund	11,5 %
Private	31,3 %

#### Frage 6:

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

#### Antwort zu Frage 6

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus liegt bei 93 %, der Anteil der bereits realisierten Ein- und Zweifamilienhäuser bei 7 %. Es sind keine weiteren Ein- und Zweifamilienhäuser projektiert.

#### Frage 7:

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

#### Antwort zu Frage 7

Es sind insgesamt 984 geförderte Wohneinheiten gebaut, im Bau befindlich oder projektiert. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 17 % der Wohnungen. Der Anteil städtischer Wohnungen insgesamt liegt mit 2.283 insgesamt bei rd. 40 %. Flächenangaben liegen hierzu nicht vor.

#### Frage 8:

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

#### Antwort zu Frage 8

Es sind insgesamt 808 Genossenschaftswohnungen gebaut. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 14 % der Wohnungen. Es sind keine weiteren Genossenschaftswohnungen projektiert. Flächenangaben liegen hierzu nicht vor.

#### Frage 9:

Für wann ist die letzte Bezugfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

#### Antwort zu Frage 9

Die Gewerbeeinheiten bzw. Sonderbauten in Johannisthal/ Adlershof werden sukzessive nach Vertriebs Erfolg, Abschluß von Erbbaurechtsverträgen und Projektabstimmung realisiert. Die Wohnbauprojekte im Quartier am Segelfliegerdamm sollen voraussichtlich 2031 fertig gestellt werden.

#### 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 Frage 10

Folgende Einrichtungen sind gebaut oder in Planung:

1 Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe für rd. 1350 Schüler und Schülerinnen, im Bau

1 Grundschule für ca. 200 Schulkinder, in Planung

8 Kitas in Betrieb, 1 Kita im Bau, 2 Kitas in Planung (Kitaplätze Bestand: ca. 600, im Bau: 106 in Planung: 176)

1 Stadtteilzentrum in Planung (konkrete Nutzungen noch offen)

1 gedeckte und 2 ungedeckte Sportanlagen, außerdem div. Sport- und Bewegungsangebote im Landschaftspark im Bestand

Kulturelle Angebote: Theater Ost, gelegentlich Veranstaltungen in Räumen der Humboldt Universität und der WISTA

#### 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 Frage 11

Die Versorgung entspricht den anerkannten Richtwerten mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen.

#### 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 Frage 12

Das Quartier ist aufgrund seiner fortschrittlichen Planung seit Beginn der Maßnahme 1994 im Umgang mit Regenwasser beispielgebendes Schwammstadt-Projekt.

Die Bebauungspläne sehen in der Regel insbesondere folgende umwelt- und naturschutzrelevante Festsetzungen („Ökostandards“) vor:

- Begrenzung der GRZ-Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %
- Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (Ausnahme Solaranlagen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen)
- Pflanzbindung für Laubbäume
- Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Versickerungssysteme
- Anlage von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Empfehlung zur Anwendung von Pflanzlisten

Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend über das Fernwärmenetz mit sehr gutem Primärenergiefaktor. Im Quartier "Wohnen am Campus" wurde ein Niedertemperaturnetz der BTB realisiert, das an den Rücklauf des Fernwärmenetzes der BTB angeschlossen ist. In einem Pilotprojekt erprobt die BTB hier Möglichkeiten der partizipativen Wärmeversorgung, insbesondere Zuspiesungsmöglichkeiten aus Solarthermie. Hinsichtlich nachhaltiger Baustoffe können in der verbindlichen Bauleitplanung keine Regelungen getroffen werden. Es gibt erste

Überlegungen, das Entwicklungsgebiet zu einem CO<sup>2</sup> neutralen Quartier zu transformieren, um es klimaresilient für die Zukunft zu stärken.

Frage 13:

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

Antwort zu Frage 13

Grundsätzlich wurden und werden für alle Bebauungspläne Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen erstellt, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bestimmen zu können. Der erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird überwiegend durch verbindliche Ausgleichsmaßnahmen mittels Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen gesichert. Der zentral im Gebiet gelegene Landschaftspark Johannisthal dient zudem als Sammelausgleichsfläche und der Schaffung von Ersatzhabitaten. Zuletzt wurden Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Brutvögel aus den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne 9-15a (Quartier am Segelfliegerdamm), XV-58bb-1 (Sitac) und XV-68-b1 (Gemeinschaftsschule) geschaffen. Weitere Ersatzhabitate wurden bzw. werden in der Zingergrabenniederung, im Landschaftspark Herzberge, in der Wuhlheide und am Britzer Verbindungskanal hergestellt. Für die Ersatzmaßnahmen erfolgen die vorgegebenen Monitoring-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Frage 14:

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

Antwort zu Frage 14

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte weist zum 31.12.1994 im Entwicklungsgebiet Berlin-Johannisthal/ Adlershof Bodenrichtwerte im Sinne von Anfangswerten (§ 153 Abs. 1 BauGB) zwischen 260 und 650 DM/m<sup>2</sup> für Gewerbeflächen mit Baulandqualität (unterschiedliche Nutzungen innerhalb der Bodenrichtwertzonen, produzierendes bzw. dienstleistungsorientiertes Gewerbe) aus.

Frage 15:

Gab oder gibt es eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)?

Antwort zu Frage 15

Ja. Der Senat von Berlin hat am 07.12.1994 die Verordnung über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/ Adlershof“ beschlossen.

Frage 16:

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

#### Antwort zu Frage 16

Bodenrichtwerte werden nicht eingefroren. Es handelt sich um durchschnittliche Lagewerte für den Boden einzelner Gebiete, die jährlich durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

Ausgleichsbeträge werden im Entwicklungsbereich nach den gesetzlichen Grundlagen und Maßgaben, insbesondere §§ 165, 169 Abs. 1 Nr. 6 und 7 i.V.m. §§ 153 bis 156 BauGB, ermittelt und sind von den Eigentümerinnen und Eigentümern in dem Entwicklungsbereich zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Maßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks.

#### Frage 17:

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 Frage 17:

Ja, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde erstellt und wird jährlich fortgeschrieben.

#### Frage 18:

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

#### Antwort zu Frage 18

Der Grunderwerb ist abgeschlossen. Folgende Ordnungsmaßnahmen stehen noch aus:

Quartier am Segelfliegerdamm und Landschaftspark:

- Beräumungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Herstellung öffentliche Erschließung, Grünanlagen und Spielplätze
- Bau Kita- und Stadtteilzentrum

Gleislise:

- Fertigstellung Brücke und anliegender öffentlicher Grünanlagen

Außerdem: Pflege- und Unterhaltung Ausgleichs- und Ersatzflächen in und außerhalb des Entwicklungsgebiets

#### Frage 19:

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

#### Antwort zu Frage 19

Die besondere Herausforderung für das Entwicklungsgebiet Johannisthal / Adlershof bestand darin, aus einem peripher gelegenen untergenutzten und abgeschotteten Gebiet einen zukunftsweisenden integrierten Wissenschaftsstandort zu entwickeln. Hierzu bedurfte es in der Vergangenheit eines breiten politischen und fachlichen Konsens und Überzeugungsvermögens. Inzwischen hat sich trotz sich stetig wandelnder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen das Gebiet

zu einem erfolgreichen und weltweit anerkannten Wissenschafts- und Technologiepark entwickelt.

Die größte Herausforderung ist aktuell die verkehrliche Anbindung an die Umgebung. Ein weiterer Ausbau der ÖPNV-Anbindung, insbesondere die Realisierung der perspektivisch vorgesehenen Straßenbahnverbindung nach Rudow sollte weiterverfolgt werden, da sie zu einer deutlichen Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und der weiteren Attraktivitätssteigerung des neuen Stadtquartiers beitragen kann.

Frage 20:

Aus welchen Gründen soll das Teilgebiet „Müller Erben“ anders entwickelt werden als nach Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 15. Dezember 2022 Drucksache 19/0463-1?

Frage 21:

Aus welchen Gründen wird der Beschluss von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen torpediert, „dass eine Variante für Halle 4 bevorzugt wird, die dem Denkmal gerecht wird und möglichst die Proportionen von Mittel- und Seitenschiff sowie die bisherige Kubatur erhält“<sup>1</sup>?

Frage 23:

Werden die übrigen Spiegelstrich-Beschlüsse nun auch missachtet?

Antwort zu Fragen 20, 21 und 23:

Die im Antrag der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke (Drucksache 19/0463-1) formulierten Arbeitsaufträge wurden erledigt (siehe Bericht zum Beschluss vom August 2024).

- Zur Konkretisierung der Neubebauung im Quartier wurden im Rahmen eines gemeinsamen Qualifizierungsverfahrens die von der Eigentümerin vorausgewählten Hochbautentwürfe am 15.05.2023 dem Baukollegium vorgestellt und entsprechend der Empfehlung des Baukollegiums gemeinsam mit SenStadt, dem Stadtplanungsamt des Bezirks Treptow-Köpenick, den Denkmalschutzbehörden durch die von Bauwert ausgewählten Architekturbüros weiter qualifiziert. Die überarbeiteten Entwürfe wurden der Senatsbaudirektorin vorgestellt.
- Die Eigentümerin hat ein qualifiziertes Gutachterbüro mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsuntersuchung zu einem möglichen Denkmalerhalt der Halle 4 in Varianten in Auftrag gegeben. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie einschließlich erforderlicher technischer Fachgutachten (Schadstoffuntersuchungen, Materialuntersuchungen Ziegel, Holzschutztechnische Untersuchungen, statische Untersuchungen) erfolgte in enger Abstimmung mit der SenStadt und den Denkmalschutzbehörden.
- Die Kosten für die Umsetzung der denkmalfachlich empfohlenen, kostengünstigsten Variante belaufen sich nach gutachterlicher Schätzung auf 25,25 Mio. € (zzgl. 20 % Unvorhergesehenes ca. 30,28 Mio €). Diese Summe kann von der Eigentümerin nach eigener Aussage nicht aufgebracht werden. Ein Ankauf durch das Land Berlin ist ebenfalls nicht realistisch. Daher wurden weitere Varianten zwischen SenStadt, den

---

<sup>1</sup> <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/PlenarPr/p19-023bs0463-1.pdf>

Denkmalschutzbehörden und der Eigentümerin diskutiert, die jedoch bislang zu keiner einvernehmlichen Lösung geführt haben.

- Im Fall einer Neubebauung anstelle der Halle 4 greifen die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-15a, die eine Kubatur, die sich an der historischen Hallenstruktur orientiert, sichern. Die Planungen für die Halle 4 sind ebenfalls dem Baukollegium vorzustellen.
- In der Abwendungsvereinbarung von 18.11.2021 wurden vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin getroffen, die die ordnungsgemäße Herstellung der Privatstraßen gewährleisten und eine dauerhafte Nutzung und Bewirtschaftung der Privatstraßen auch im Verkaufsfall sichern. Die Eigentümerin ist verpflichtet, die Privatstraßen entsprechend der von ihr im Einvernehmen mit Berlin zu erstellenden Genehmigungsplanung und gemäß den in Berlin gültigen Vorschriften herzustellen. Die dauerhafte Nutzung und Bewirtschaftung der Privatstraßen ist zudem durch die Verpflichtung zur Bestellung von Dienstbarkeiten, Reallasten und Eigentumsverschaffungsvormerkungen grundbuchlich gesichert. Außerdem ist die Eigentümerin verpflichtet, die Straßennutzung durch Baulastbestellungen öffentlich-rechtlich zu sichern.
- Die Vorsorge zur Sicherung der erforderlichen Kita- und Schulplätze wurde erbracht. Eine Kita mit rund 140 Plätzen wird im Plangebiet durch den Entwicklungsträger realisiert. Die Herstellung einer weiteren Kita mit ca. 40 Plätzen im Bereich des städtischen Wohnungsbaus wird vertraglich mit der verantwortlichen städtischen Wohnungsbaugesellschaft gesichert. Eine Gemeinschaftsschule ist im Bau. Eine weitere Grundschule ist direkt angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b in Planung.

Frage 22:

Wird Halle 4 nun tatsächlich entgegen des Abgeordnetenhaus-Beschlusses abgerissen?

Antwort zu Frage 22:

Die für den Abriss erforderlichen Genehmigungen wurden erteilt, da keine Versagungsgründe vorlagen. Die entgeltliche Entscheidung über den Abriss liegt bei der Eigentümerin.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen