

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Wasserstadt Berlin-Oberhavel

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. 19/19895
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Wasserstadt Berlin-Oberhavel

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 Wasserstadt Berlin-Oberhavel?

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 Wasserstadt Berlin-Oberhavel? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret auführen.)

Antwort zu 2:
Das Neue Stadtquartier (NSQ) Wasserstadt Berlin-Oberhavel ist seit dem Jahr 2012 kein städtebauliches Entwicklungsgebiet mehr. Die Zuständigkeit für Bauleitplanungsvorhaben liegt somit grundsätzlich beim Bezirk Spandau.

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:

Das NSQ Wasserstadt Berlin-Oberhavel ist verkehrlich vornehmlich über den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Man erreicht das Quartier über die Daumstraße auf der Ostseite und über die Streitstraße auf der Westseite der Havel. Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Insel Gartenfeld und des Spandauer Westraums wurden in einer Sondersitzung des Steuerungsausschuss Wohnungsbau der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 15.06.2020 beschlossen, dass Trassenvarianten für eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (ÜHVSt) untersucht werden. Eine Variante stellt die Rhenaniastraße dar. Für die Hauptverkehrsstraße ist ein Brückenneubau von der Insel Gartenfeld über den Alten Spandauer Schifffahrtskanal (ASSK) zur Rhenaniastraße erforderlich.

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel ist durch Buslinien an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes sind auf einigen Linien Taktverdichtungen geplant. Weiterhin wurde eine Machbarkeitsstudie zur Verknüpfung des S-Bahnhofs Spandau über Gartenfeld und die Paulsternstraße an die U7 mit einer Straßenbahn durchgeführt. Zudem wird auch eine mögliche Verlängerung der Siemensbahn über die Insel Gartenfeld bis in die Wasserstadt geprüft. Es gibt noch keine verbindliche politische Entscheidung zur Straßenbahn und deren Trassenführung sowie zu einer möglichen S-Bahn-Verlängerung.

Das ehemalige Entwicklungsgebiet ist hinsichtlich Radwegeverbindungen an den vorhandenen Radfernweg Berlin – Kopenhagen angebunden. Insgesamt gibt es in der Wasserstadt über 13,7 km Straßen, 8 Straßenbrücken, 7 Fußgängerbrücken und 6,5 km Uferweg.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden bereits 1992 Entwicklungsziele festgelegt, die als Ausgangspunkt für die Planung des neuen Stadtquartiers dienten.

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel hat sich von einem industriell und gewerblichen genutzten Standort zu einem attraktiven Wohnstandort am Wasser entwickelt. Folglich sind u.a. die Aspekte Altlastensanierung auf den ehemaligen Konversionsflächen, die Lage am Wasser inkl. die

Zugänglichkeit zum Ufer, die Grün- und Freiflächengestaltung sowie die verkehrliche Anbindung wesentliche Aspekte im Rahmen des Planungsprozesses gewesen.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel ist seit 2012 kein Städtebauliches Entwicklungsgebiet mehr. Dem Senat liegen keine aktuellen detaillierten Informationen zu den Eigentumsverhältnissen vor.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der Geschosswohnungsbau nimmt den größten Anteil ein. Der Ein- und Zweifamilienhausbau umfasst nur einen geringfügigen Anteil.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Bei Vorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegt der Anteil an mietpreisgebundenen Mietwohnbaufächen zwischen 30 – 50 %.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Die genossenschaftlichen Wohnbaufächen umfassen in der WOH eine Größe von rd. 8.000 m².

Frage 9:

Für wann ist die letzte Bezugfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Da sich noch mehrere Bebauungsplanverfahren in der Zuständigkeit des Bezirks im Verfahren befinden, ist eine abschließende Aussage hier nicht möglich. Für den B-Plan 5-98, der in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen war und seit Februar 2024 festgesetzt ist, ist ein Bezug der Wohnungen derzeit für die Jahre 2026 – 2028 vorgesehen.

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:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel war bis 2012 ein Städtebauliches Entwicklungsgebiet. Die Zuständigkeit liegt seither beim Bezirk Spandau. Bei den Projekten in den letzten Jahren wurden die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hinsichtlich sozialer Infrastruktur zugrunde gelegt.

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 Wohneinrichtungen?

Antwort zu 11:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel war bis 2012 ein Städtebauliches Entwicklungsgebiet. Die Zuständigkeit liegt seither beim Bezirk Spandau.

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 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden bereits 1992 Entwicklungsziele festgelegt, die als Ausgangspunkt für die Planung des Neuen Stadtquartiers dient. Die Zukunftsaufgaben hinsichtlich Regenwasserbewirtschaftung, Nutzung nachhaltiger Baustoffe und Energie- und Wärmeversorgung wurden schon damals in die Planung integriert und bis heute weitestgehend umgesetzt.

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 Wasserstadt Berlin-Oberhavel war bis 2012 ein Städtebauliches Entwicklungsgebiet. Die Zuständigkeit liegt seither beim Bezirk Spandau. Aufgrund der Vielzahl von verschiedenen Vorhaben in der Wasserstadt ist hier keine Aussage möglich.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der Bodenrichtwert lag im Entwicklungsgebiet (produzierendes Gewerbe/ industrielle Nutzung) zu Beginn in einer Spanne von 450-500 DM/m².

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Ja, die Wasserstadt Berlin-Oberhavel war von 1992 bis 2012 eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Frage 16:

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

Antwort zu 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 17:

Ja.

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 18:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel war bis 2012 ein Städtebauliches Entwicklungsgebiet. Die Zuständigkeit liegt seither beim Bezirk Spandau.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung stehen noch Planungen aus.

Frage 20:

Gibt es ein Nachbarschaftsmanagement und wenn ja, welche Aufgaben erfüllt es; wird das Management evaluiert?

Antwort zu 20:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel war bis 2012 ein Städtebauliches Entwicklungsgebiet. Die Zuständigkeit liegt seither beim Bezirk Spandau.

Für das Projekt Waterkant hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag ein Nachbarschaftsmanagement initiiert.

Frage 21:

Das Neue Stadtquartier Wasserstadt Berlin-Oberhavel wird am Ende mit rund 30.000 neuen Einwohner*innen das größte neue Stadtquartier in Berlin sein: wie ist die Verkehrs- und die soziale wie kulturelle Infrastruktur bis dahin nachgewachsen?

Antwort zu 21:

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel im Bezirk Spandau wird mit insgesamt 13.250 Wohnungen eines der größten Neuen Stadtquartiere in Berlin. Beidseitig der Havel erstreckt sich ein Quartier von 206 Hektar, in dem bis zum Jahr 2027 über 9.000 neue Wohnungen sowie Schulen und Kitas, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Grün- und Gewerbeflächen entstehen werden.

Die Wasserstadt ist Teil des sich stetig weiterentwickelnden Raums, der aus der Insel Gartenfeld, der Siemensstadt 2.0 und der Urban Tech Republic auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel besteht. In diesem Rahmen wird auch die verkehrliche Anbindung mitgedacht.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen