

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Buckower Felder

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. 19/19896
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Buckower Felder

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 Buckower Felder?

Frage 4:
Welche naturräumlichen, landschaftsräumlichen und raumplanerischen Aspekte sind für das Neue Stadtquartier zu beachten?

Antwort zu 1 und 4:

Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die Aussagen der relevanten Planwerke, die in die Abwägung eingegangen sind, sind in der Fassung der Planbegründung zur Festsetzung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in Kapitel I ausführlich dargestellt. Die Planbegründung ist hier abrufbar:
https://www.berlin.de/ba-neukoelln/assets/dokumente/bebauungsplaene/bebauungsplan-festgesetzt/begruendung/8-66_festsetzung_begruendung_sen.pdf?ts=1612450991

Entsprechendes gilt für die Belange der Raumordnung sowie Natur und Landschaft. Sie sind in der Fassung der Planbegründung zur Festsetzung in Kapitel I und II dargestellt.

Frage 2:

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

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan 8-66 (Buckower Felder) ist seit dem 07.08.2019 festgesetzt. Der Baubeginn erfolgte in 2021.

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:

Eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung nicht erforderlich. An der Gerlinger Straße wird im Zuge der Realisierung ein Gehweg neu angelegt.

Die Verkehrserschließung im Quartier befindet sich in der Umsetzung und wird sukzessive mit dem Wohnungsbau durch die Stadt und Land Wohnbauten GmbH fertiggestellt. Teil davon ist beispielsweise der Bau einer neuen Buswendeschleife für die Ausweitung des Angebots des ÖPNVs für die Linien M44, 172 und 179. Aufgrund der Lage des Gebiets am Stadtrand ist ein Modal Split von ca. 60 % für den Umweltverbund und 40 % den MIV zu erwarten. Der private und öffentliche Straßenraum im Quartier, der auch dem Aufenthalt und der Erholung dienen soll und wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Dies ermöglicht eine hohe Attraktivität für zu Fuß gehende und Radfahrende. Darüber wurden Maßnahmen getroffen, um einen Durchgangsverkehr des MIV zu unterbinden. Für das Ziel eines verkehrsreduziertes Wohnens im NSQ werden zudem die Stellplätze am Gebietsrand konzentriert und der überwiegende Teil dieser in zwei Quarterisgaragen untergebracht. Zusätzlich werden weitere Maßnahmen für nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilitätsangebote geschaffen, wie Lademöglichkeiten für E-Autos, Car-Sharing-Angebote sowie überdachte und in Eingangsnähe befindliche Fahrradstellplätze.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin .

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Im Neue Stadtquartiere (NSQ) wird nur Geschosswohnungsbau umgesetzt. 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:

Mindestens 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen werden öffentlich gefördert sein. Für Großteile des NSQs, welches von der Stadt und Land Wohnbauten GmbH errichtet wird gilt darüber hinaus die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung". Insgesamt werden daher voraussichtlich etwa 370 geförderte Wohnungen entstehen. Dies entspricht einem Anteil von rd. 40 % der Wohnungen des Gesamtvorhabens.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Insgesamt 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche Wohnen werden von gemeinwohlorientierten Dritten (u.a. Genossenschaften) errichtet.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Die erste Bezugsfertigkeit (1. Bauabschnitt mit 25 % des Gesamtvorhabens) ist bis Ende 2024 vorgesehen. Bis Anfang 2026 soll die letzte Bezugsfertigkeit erfolgt 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)?

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 10 und 11:

Im NSQ wird eine Kita mit rd. 100 Plätzen errichtet, die den Bedarf aus dem Quartier von 77 Plätzen abdecken wird. Zudem werden Räumlichkeiten für eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Darüber hinaus werden in der öffentlichen Parkanlage (Landschaftspark) auch die Bedarfe hinsichtlich öffentlichen Kinderspielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen

gedeckt. Hier sind auch verschiedene Sport- und Bewegungsangebote möglich. Außerhalb des Plangebiets ist bereits zum Schuljahr 2023/24 eine Grundschule um 144 Plätze erweitert worden, die den Bedarf aus dem Neuen Stadtquartier von 86 Plätzen abgedeckt. Weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung. Darüber hinaus sind Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Räume für Ärzte oder andere öffentlichkeitswirksame Nutzungen insbesondere in den Angerhäusern vorgesehen. Diese können für weitere ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen genutzt werden. Insgesamt ist damit eine ausreichende Versorgung gegeben.

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:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-66 enthalten umfängliche Regelungen zu der Thematik. Unter anderem wird eine große öffentliche Parkanlage (Landschaftspark) umgesetzt, die multifunktional sowohl der Erholung als auch der Rückhaltung und Versickerung (mittelbar auch der Verdunstung) von Regenwasser (Retentionsflächen) dient. Insgesamt wird ein innovatives Regenwasserkonzept für öffentliche und private Flächen umgesetzt. Ziel ist eine am natürlichen Wasserkreislauf orientierte Oberflächenentwässerung mit vollständiger Rückhaltung und Versickerung im NSQ. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen von Dach-, Fassadenbegrünung bis Baumpflanzungen spielen hierbei eine wichtige Rolle. Die Verdunstung kann an Hitzetagen auch zur Kühlung beitragen. Insgesamt werden die Ziele der Schwammstadt sowie die Anforderungen der Klimafolgenanpassung damit umfänglich berücksichtigt.

Im NSQ wird eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung umgesetzt. Hierfür wird die Abwärme der vorhandenen Abwasserdruckleitung im Buckower Damm mittels Wärmetauscher und Nahwärmenetz genutzt. Über Solaranlagen auf den Dächern wird Strom erzeugt, welcher auch für Wärmepumpen genutzt wird.

Teile der Neubauten werden in Holz-Hybrid-Bauweise umgesetzt. Dies ergänzt den ganzheitlichen Ansatz zu einer verbesserten CO₂-Bilanz des Neubaus und ist ein weiterer Baustein des innovativen und nachhaltigen Stadtquartiers.

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 umfangreichen Begrünungsmaßnahmen (Dach-, Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen), die Begrenzung der zulässigen überbaubaren Fläche und der innovative Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet tragen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft bei und sorgen für einen hohen Grünanteil im Neuen Stadtquartier.

Außerhalb des Plangebiet ist darüber hinaus die Ausgleichsmaßnahme „Ertüchtigung und Aufwertung des Lolopfuhs“ im Ortsteil Rudow im Jahr 2021 abgeschlossen worden.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der jeweilige Bodenrichtwert ergibt sich aus den vom Gutachterausschuss jährlich ermittelten Grundstückswerten in Berlin. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens 8-66 im Jahr 2013 lag für die Flächen des NSQs noch kein Bodenrichtwert vor. Die Flächen sind damals als „Sonstige Flächen - SF“ ohne konkrete Angabe des Bodenrichtwerts aufgeführt worden.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Nein.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein.

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:

Nein.

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:

Ordnungsmaßnahmen nach besonderem Städtebaurecht im Sinne von § 147 BauGB sind nicht vorgesehen. Für die gebietsinternen Erschließungsmaßnahmen wurde mit der Stadt und Land Wohnbauten GmbH ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Etwaige Altlastensanierungsarbeiten waren Aufgabe der Grundstückseigentümerin.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Keine.

Frage 20:

Welche sind die Aufgaben des Nachbarschaftsmanagements und wird das Management evaluiert?

Antwort zu 20:

Das mit der Stadt und Land Wohnbauten GmbH vertraglich vereinbarte und von ihr durchgeführte Nachbarschaftsmanagement soll die Entwicklung des NSQs begleiten und zielt auf die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders und seine Vernetzung mit den umliegenden Gebieten ab. Es geht um die Förderung des Gebietes und der Interessen der Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibenden und sonstigen Nutzer des Gebietes.

Nach Ablauf der fünfjährigen Anfangsphase soll es ein neues Konzept zur Weiterführung des Nachbarschaftsmanagements geben, das das entstandene Engagement vor Ort als Basis hat.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen