

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Elisabeth-Aue

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. 19/19898
vom 02. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Elisabeth-Aue

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 Elisabeth-Aue?

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 Elisabeth-Aue? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret auführen.)

Antwort zu 2:
Die frühzeitigen Beteiligungen zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 3-89 (1. Bauabschnitt) sollen voraussichtlich im IV. Quartal 2024 erfolgen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll Mitte 2025 erfolgen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB ist für Anfang 2026 angedacht. Ziel ist die Baurechtschaffung bis Mitte 2026, um einen Baubeginn in 2026 zu ermöglichen. Der Zeitplan für die Bauleitplanverfahren der weiteren Bauabschnitte steht noch nicht fest.

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:

Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung des Neuen Stadtquartiers (NSQ) Elisabeth-Aue soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Dieses liegt noch nicht vor. Daher können keine Aussagen zu konkreten Verkehrsmengen oder Taktungen gemacht werden. Ziel ist ein autoarmes Stadtquartier mit attraktiven Fuß- und Radwegen. Die angedachte Verlängerung der Straßenbahnlinien M1 und 50 in das Quartier soll eine hochwertige ÖPNV-Anbindung sicherstellen.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Die vorhandenen natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten sind zu beachten und zu schützen. Hierzu gehören neben der Moorlinse (historische Landschaftsstruktur und Namensgeber der Elisabeth-Aue) das Schweinewäldchen, der Graben 5, der Gehölzstreifen an der B96a und die Grünfläche mit Röhrichtbestand im Südosten des Plangebietes. Das Neue Stadtquartier soll zudem als Bindeglied zu angrenzenden Nutzungen wie dem Botanischen Volkspark fungieren und das Freiraumgefüge der Umgebung sinnvoll ergänzen und stärken.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Das Grundstück befindet sich zu 100 % im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH.

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 projektiert.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Der Anteil mietpreisgebundener Mietwohnbaufäche bzw. der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen am Gesamtvorhaben ist mit mindestens 35 % projiziert.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Bis zu 30 % der Flächen sollen im Zuge von Konzeptverfahren mit gemeinwohlorientierter Zielstellung an Dritte (darunter Genossenschaften) vergeben werden.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Mit der ersten Bezugfertigkeit ist voraussichtlich ab 2028 zu rechnen. Die weiteren Fertigstellungen sind noch nicht in der Zeitplanung erfasst.

Frage 10:

Wie ist die soziale Infrastruktur projiziert (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:

Für das NSQ Elisabeth-Aue ist der Bau einer neuen Grundschule für 540 Grundschulkinder mitsamt der erforderlichen Freiflächen und Sportanlagen geplant. Zudem sollen insgesamt 490 Kitaplätze realisiert werden. Des Weiteren ist im 1. Bauabschnitt die Realisierung einer Integrierten Sekundarschule samt Sportanlagen geplant. Weitere Bedarfe für ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

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 unmittelbaren Umfeld ausgestattet. Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird anhand der maximalen planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche Wohnen der soziale Infrastrukturbedarf abgeleitet.

Frage 12:

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 12:

Zu allen genannten Zukunftsaufgaben werden im Rahmen der Projektentwicklung voraussichtlich Konzepte erstellt werden. Zum aktuellen Stand der Planung können jedoch derzeit keine Aussagen diesbezüglich getroffen werden. Die energie- und klimapolitischen Ziele des Landes Berlins sollen umgesetzt werden.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Hierzu können zum aktuellen Stand der Planung keine konkreten Aussagen getroffen werden. Es ist grundsätzlich vorgesehen, möglichst viele Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Projektgebiet oder der direkten Umgebung durchzuführen.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der Bodenrichtwert liegt derzeit bei 3,80 € für die gebietstypische Nutzarart „LF-A - Flächen der Land- u. Forstwirtschaft – Acker“ (Quelle: Boris, Bodenrichtwertnr.: 40872).

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Nein.

Frage 16:

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

Antwort zu 16:

Nein.

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:

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:

Die öffentlichen Flächen, welche im Rahmen der durchzuführenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden, werden gemäß gängiger Praxis in die jeweiligen städtischen bzw. bezirklichen Fachvermögen überführt werden. Ein Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern oder dergleichen wird nicht notwendig sein.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Das NSQ Elisabeth-Aue zeichnet sich nicht durch besondere Problemlagen aus. Die standortspezifischen Rahmenbedingungen sind zu beachten.

Frage 20:

Aus welchen Gründen hält der Senat beim Neuen Stadtquartier Elisabeth-Aue an einer Bebauung mit rund 5000 neuen Wohnungen anstelle einer kleineren Kompromisslösung oder einer „Null-Lösung“ fest, obwohl die naturschutzrechtliche Situation mit einem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und einer der letzten Dorflagen Berlins höchst anspruchsvoll ist und sich nicht mit einer neuen Großsiedlung verträgt?

Antwort zu 20:

Der Senat treibt die Beplanung der Elisabeth-Aue auf Grundlage der Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 voran. Die Elisabeth-Aue wird darin als Neues Stadtquartier benannt, das in seiner Entwicklung beschleunigt werden soll.

Es wird eine behutsame Entwicklung in dem Sinne angestrebt, dass die Bebauung der Elisabeth-Aue möglichst flächensparend erfolgen soll. So können die insbesondere in den Randbereichen gelegenen ökologisch wertvollen Flächen erhalten werden und mehr als die Hälfte der Fläche unversiegelt bleiben. Die Elisabeth-Aue stellt mit dem vorhandenen Straßenbahnanschluss ein wichtiges Potenzial zur Schaffung dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen dar.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen