

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

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

zum Thema:

**Neue Stadtquartiere: Buch – Am Sandhaus**

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. 19/19899

vom 02. August 2024

über Neue Stadtquartiere: Buch - Am Sandhaus

---

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 Buch – Am Sandhaus?

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 Buch – Am Sandhaus? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Der aktuelle Zeitplan für das Neue Stadtquartier (NSQ) Buch – Am Sandhaus sieht einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren im IV. Quartal 2024 vor. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB sind im I. Quartal 2025 vorgesehen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ist im

IV. Quartal 2025 geplant. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ist im III. Quartal 2026 vorgesehen. Planreife gemäß § 33 BauGB kann ggf. nach Abschluss der Beteiligung festgestellt werden und stellt dabei den Beginn der Baumaßnahmen dar. Genehmigungsfreie Arbeiten, beispielsweise bei der Sanierung/Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit können, bereits vorher beginnen.

Aktuelle Herausforderungen sind Abstimmungen mit den privaten Grundstückseigentümern im Plangebiet.

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:

Für das NSQ Buch – Am Sandhaus wurde in Verbindung des am 13.06.2023 beschlossenen Rahmenplans ein wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine verkehrliche Zielstellung für das Neue Stadtquartier definiert. Auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes soll das Planungsgebietsumfeld- und umweltverträglich entwickelt werden. Ziel ist es, den Umweltverbund aus Fuß-, Rad und öffentlichem Verkehr mit geeigneten Maßnahmen nachhaltig zu fördern und den privaten Autobesitz sowie die damit verbundenen Stellplatznachfrage deutlich zu reduzieren. Im Bebauungsplanverfahren wird eine verkehrliche Untersuchung erstellt, die in Abhängigkeit der geplanten Maßnahmen einen plausiblen Modal-Split zu Grunde legen wird.

Die Einteilung und Dimensionierung der Verkehrsfläche wird aktuell mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen beginnt nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans.

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

Antwort zu 4:

Für das neue Stadtquartier sind insbesondere die auf den ehemaligen Rieselfeldern entstandenen Gewässer, die sog. Moorlinsen, zu beachten. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet auf der Ostbrandenburgischen Platte, auf der Grenze der Untergebiete Westbarnim und Barnimplatte. Es liegt am Rande des Panketals, einem Nebental des Berlin-Warschauer-Urstromtals, am Übergang zur Barnim-Hochfläche. Die Sedimente des Panketals bestehen zu großen Teilen aus sandigen und kiesigen Ablagerungen, in Teilen auch aus Torfen und Mulden, wie zum Beispiel die Moorlinse.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Ca. 95 % der Flächen mit Entwicklungspotenzialen für den Wohnungsbau befinden sich im Eigentum vom Land Berlin oder landeseigenen Gesellschaften. Die restlichen Grundstücke mit Wohnungsbaupotenzialen befinden sich in privatem Eigentum.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Es wird 100 % Geschosswohnungsbau geplant.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Der Anteil mietpreisgebundener WE steht noch nicht fest. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und der darin enthaltene aktuelle Ansatz von mindestens 30 % mietpreisgebundenen WE wird zur Anwendung kommen. Darüber hinaus ist auf die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und Howoge zu verweisen, die einen höheren Anteil vorsieht.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

SenStadt strebt an, dass landeseigene Flächen zu Errichtung von mindestens 200 WE an Genossenschaften vergeben werden.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Der Fertigstellungszeitraum beginnt ab 2029 und reicht bis Mitte der 2030er Jahre. Es wurden noch keine Bezugfertigkeiten verbindlich geregelt.

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:

Für das Neue Stadtquartier Buch – Am Sandhaus wird folgende soziale Infrastruktur geplant, dabei werden die Kennwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung herangezogen:

- neu entstehende Kitaplätze: 265
- neu entstehende Schulen: 1 Grundschule
- neu entstehende Schulplätze: 292

Folgende Sportflächen sind geplant:

- eine Sport- und Multifunktionshalle auf dem Grundstück der Grundschule sowie ein Kleinsportfeld.

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:

Dazu gibt es noch keine verbindlichen Festlegungen, die als Berechnungsgrundlage herangezogen werden können. Die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Richtwerte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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:

Das Konzept der Schwammstadt soll durch die Erstellung und Umsetzung eines Entwässerungskonzepts und Berücksichtigung in der Freiflächenplanung verfolgt werden. Auf die Klimafolgenanpassung wird u.a. durch die Auswahl von standortgerechten Bepflanzungen im Quartier sowie der Gestaltung der Ausgleichslandschaft auf den ehemaligen Rieselfeldern reagiert. Zur Wärmeversorgung wird im weiteren Verfahren ein Energiekonzept erstellt werden. Von einer Nutzung der Dachflächen auch für Solarenergie wird grundsätzlich ausgegangen.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Im Rahmenplan sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den ehemaligen Rieselfeldern dargestellt: Extensivacker, Extensivgrünland, Blühstreifen, Feldlerchenstreifen, Entwicklung von Mischwald, Entwicklung von Waldlichtung, Aufforstung von Mischwald, Entwicklung von Halboffenlandschaft, Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen, Hecken, Einbau Sohlgleiten, Erhalt von Oberflächengewässern, Entwicklung von temporären Wasserflächen, Feuchtflächen, strukturreiche Gestaltung von Gräben, Verfüllung von Gräben.

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren konkretisiert, angepasst und ergänzt. Die Umsetzung erfolgt nach einer Sicherung der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der Bodenrichtwert beläuft sich für Flächen mit Bauerwartung (Wohnbauland) auf 520 €/m<sup>2</sup> zum Qualitätsstichtag 19.12.2023.

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:

Nach Festsetzung des Bebauungsplans sind eine Bodenneuordnung, Freilegungen von Grundstücken, Altlastensanierungen, Abrisse und die Herstellung von Erschließungsanlagen vorgesehen. Nach Fertigstellung des Wohnungsbaus ist von Umzügen zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner in das Quartier auszugehen.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Der Ankauf der SEG Buch durch die Howoge hat eine Neuordnung erforderlich gemacht. Die landeseigene Gesellschaft wird dadurch einen erheblich größeren Anteil an der Entwicklung des Quartiers leisten. Dem Projekt stehen neben den üblichen Verfahrensschritten der verbindlichen Bauleitplanung keine Hürden mehr im Weg.

Frage 20:

Ist für das Neue Stadtquartier Buch – Am Sandhaus ein hydrologisches Gutachten erstellt worden; falls ja, was sagt dieses aus, welche Empfehlungen gibt es; falls nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 20:

Das hydrologische Gutachten sagt aus, dass die Bebauung mit entsprechenden Versickerungsmaßnahmen einen positiven Effekt auf den Wasserhaushalt der Moorlinsen haben wird.

Frage 21:

Wann wird die Moorlinse unter Naturschutz gestellt? Was plant die für Umwelt und Naturschutz zuständige Senatsverwaltung konkret?

Antwort zu 21:

Kernziel des Änderungsverfahrens für die Schutzgebiete in Buch ist die geplante Erweiterung des Naturschutzgebietes Bogenseekette und Lietzengrabenniederung um das Areal der Moorlinsen sowie die Anhebung des Schutzstatus für eine Halboffenfläche an der Grenze zu Brandenburg von bisher Landschaftsschutzgebiet auf künftig Naturschutzgebiet. Der offizielle Beginn des Verfahrens im Rahmen der Behördenbeteiligung ist für Ende August 2024 avisiert. Wie lange das Verfahren dauern wird, ist von unterschiedlichen Faktoren im weiteren Verfahrensverlauf abhängig und kann derzeit nicht abschließend prognostiziert werden.

Frage 22:

Aus welchen Gründen hält der Senat beim Neuen Stadtquartier Buch – Am Sandhaus an einer Bebauung mit rund 2.700 neuen Wohnungen anstelle einer kleineren Kompromisslösung fest, obwohl die naturschutzrechtliche und hydrologische Lage äußerst komplex ist (Selbstbeschreibung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: „wurden verschiedene Siedlungsmodelle geprüft, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Insbesondere der Schutz zusammenhängender, ökologisch wertvoller Bereiche, wie das Landschaftsschutzgebiet mit der Moorlinse auf den ehemaligen Rieselfeldern und wichtiger Waldbiotope waren zentrale Prüfkriterien“) und der Moorlinse und dem Hydrohaushalt durch einen in die Tiefe reichenden Bebauungsriegel im Bereich der unterirdischen Fließströme eine ökologische Verschlechterung droht, was nach dem Verschlechterungsverbot EU-rechtlich unzulässig ist?

Antwort zu 22:

Die aktuelle Bebauung stellt bereits einen Kompromiss gegenüber einer umfänglichen Bebauung der ehemaligen Rieselfelder dar. Die der Frage zu Grunde liegende Aussage, dass eine

Verschlechterung des „Hydrohaushalt“ droht, wird durch das hydrologische Gutachten widersprochen. Der gesamtstädtische Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum macht ökologische Eingriffe erforderlich. Darüber hinaus kann ein erheblicher Teil des Eingriffes durch Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen auf den angrenzenden Rieselfeldern ausgeglichen werden.

Frage 23:

Welche Flächen befinden sich noch im Eigentum der Deutschen Wohnen/Vonovia? Findet ein Ankauf durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen statt; falls ja, wann und zu welchen Konditionen?

Antwort zu 23:

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erwirbt die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit 4.495 Wohnungen in den Berliner Bezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick sowie gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH von der Vonovia SE. Der strategische Erwerb erfolgt im Rahmen eines Paket-Ankaufs. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften ist zum 1. Januar 2025 geplant.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen