

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik

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. 19/19901

vom 2. August 2024

über Neue Stadtquartiere: Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (GESOBAU) und den Bezirk um Stellungnahmen gebeten, die in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik?

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 Gelände der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts, welches sich aus dem rechtskräftigen Baunutzungsplan ergibt, ist kein Bauleitplanverfahren erforderlich. Die Zeitschiene mit den wesentlichen Meilensteinen für das Bauvorhaben sieht aktuell wie folgt aus:

- 2024 ff. vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen
- 2024 voraussichtlich Rückbau der Sternhäuser
- 2024-2025 Erstellung Kompensationsmaßnahmenkonzept
- 2025/2026 Erarbeitung und Abschluss eines Dispensvertrags
- 2026 Einreichung Bauantrag
- 2026 Baugenehmigung
- 2026/2027 Beginn der Baumaßnahmen
- 2028/2029 Voraussichtliche Fertigstellung von ca. 558 Wohneinheiten

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:

Ein Mobilitäts- und Erschließungskonzept für das Wohnungsbauvorhaben wird derzeit von der GESOBAU ausgeschrieben, in dem die angesprochenen Themen vertiefend bearbeitet und in Abstimmung mit dem Bezirksamt weiter konkretisiert werden.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung werden entsprechende Gutachten sowie auch ein Ersatzpflanz-/Kompensationsmaßnahmenkonzept erstellt, aus denen sich konkrete naturräumliche, landschaftsräumliche und raumplanerische Aspekte und Maßnahmen ergeben werden. Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Vorschriften bspw. Bundesnaturschutzgesetz, Baumschutzverordnung sowie planungs- und baurechtliche Vorgaben usw. Zudem ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens u.a. ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen, der die nachfolgenden Aspekte darstellt:

- o Die zu bebauenden Flächen sind teilweise durch einen großen, prägenden und wertvollen Altbaumbestand geprägt. Eingriffe in diese Bestände sind soweit wie möglich zu vermeiden, zu vermindern und wenn notwendig auszugleichen.
- o In Berlin besteht die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Regenwassers. Ökologische Zielsetzung ist der sparsame Umgang mit Wasser, die Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sowie der Schutz des

Grundwassers. Das nicht genutzte Niederschlagswasser ist über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Grundsätzlich ist überschüssiges Oberflächenwasser von Dach- sowie von sonstigen versiegelten Flächen zur Grundwasseranreicherung und zur Entlastung der Kanalisation flächig zu versickern oder zu verdunsten. Es sind daher Retentionsdächer und ausreichend große Bereiche für Flächen- und Muldenversickerung unter Vermeidung von Eingriffen in Wurzelbereiche von Bestandsbäumen vorzusehen.

- o Weitere Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen z.B. Dachbegrünung, Solaranlagen auf Dächern und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind als Aspekte verpflichtend zu berücksichtigen, damit sich die lokalklimatische Situation nicht verschlechtert. Die begrünte Tiefgarage und ein verkehrsaarmes Quartier tragen zur nachhaltigen Mobilität und zur CO²-Einsparung bei.
- o Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich, da geschützte Tierarten kartiert wurden. Dafür wird ein eigenes Konzept erarbeitet.
- o Aus städtebaulich-raumplanerischer Sicht sind die Übergangsbereiche zu angrenzenden Nutzungen differenziert zu gestalten, um Übergänge zu ermöglichen und Störungen zu vermeiden.
- o Innerhalb des Quartiers müssen Spielplätze und Begegnungsorte als Treffpunkte für alle Generationen sowie wohnungsnahe Grünflächen errichtet werden, die in Teilen auch den Anwohnenden der angrenzenden Wohnquartiere zur Verfügung stehen.
- o Das neue Stadtquartier soll außerdem an die umliegenden Stadtquartiere mit Fuß- und Radwegen soweit wie möglich angebunden werden.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die GESOBAU hat 2022 auf dem Gelände eine Fläche von ca. 72.000 m² von Vivantes angekauft. Über weitere Eigentumsverhältnisse auf dem Gelände liegen keine Kenntnisse vor.

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Alle neu zu errichtenden Wohnungen werden im Geschosswohnungsbau errichtet.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Der geförderte Anteil beträgt 50 % der Mietwohnbaufäche sowie der errichteten Wohneinheiten.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Es sind keine Wohnbauflächen für Genossenschaften vorgesehen.

Frage 9:

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

Antwort zu 9:

Es gibt noch keine Baugenehmigung, weshalb keine konkreten Termine benennbar sind.

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:

Eine Aussage zur Schaffung notwendiger Kita- und Grundschulplätze kann erst mit der Konkretisierung der tatsächlichen Wohnungskennzahl erfolgen. Die Benennung der real umzusetzenden Wohnungskennzahl erfolgt erst in einer späteren Planungsphase mit Einreichung der Baugenehmigung. Weitere soziale Infrastruktur ist im Rahmen des Neubauvorhabens geplant. Genaue Festlegungen zu Art und Umfang werden ebenfalls erst in einer späteren Planungsphase getroffen.

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:

Derzeit befindet sich das Vorhaben noch in Planung und der weiteren Konkretisierung, somit sind noch keine Kenndaten bekannt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden ausreichend soziale Wohnfolgeeinrichtungen zur Schaffung eines lebenswerten neuen Wohnquartiers mit berücksichtigt und im Rahmen eines Dispersvertrages rechtlich gesichert. Dazu zählen bspw. die Sicherstellung von ausreichenden Kita- und Schulplätzen, öffentlich zugänglichen Freizeit- und Erholungsflächen usw.

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:

Alle angesprochenen Konzepte werden in der Planungsphase durch die GESOBAU geprüft und unter Berücksichtigung der Zielstellung sowie des Zwecks im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt.

Die GESOBAU und der Bezirk beabsichtigen die Schaffung eines nachhaltigen, lebenswerten und autoarmen Stadtquartiers. Dafür werden alle angesprochenen Konzepte in der Planungsphase geprüft und unter Berücksichtigung der Zielstellung im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt. Welche konkreten Maßnahmen und Konzepte hierzu umgesetzt werden, wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert und abgestimmt (siehe auch Antwort zu Frage 4).

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 GESOBAU wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beauftragen. Erst mit Vorliegen der Bilanzierung können die tatsächlichen Maßnahmen und deren Umfang benannt werden.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der Bodenrichtwert liegt bei 430 €/m².

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Es gibt keine Maßnahmen nach Besonderem Städtebaurecht.

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 GESOBAU hat das Grundstück im Jahr 2022 von der Vivantes erworben. Die Bestandsgebäude sowie die durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten genutzte Fläche für die Tempohomes sind damit in das Eigentum der GESOBAU übergegangen. Die sogenannten Sternhäuser sind leergezogen. Mit der Schadstoffbeseitigung wurde im Juli 2024 begonnen. Darauf erfolgt der Abriss der Gebäude. Der Tempohome-Standort wird nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit durch die BIM geräumt. Hinsichtlich der Erschließung werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen. Von Seiten der GESOBAU ist vorgesehen, die Straße zwischen Rondell und Neubauvorhaben vor dem Hintergrund des zukünftigen Verkehrsaufkommens zu ertüchtigen.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Aufgrund des historisch geprägten Areals in Verbindung mit dem hohen Baum- und Grünraumbestand ist ein sensibler Umgang bei der Entwicklung des Vorhabens erforderlich. Um dem nachzukommen, wird bspw. ein Großteil der Gebäude auf bereits versiegelten Flächen (ehem. Sternhäuser) geplant und auch die bestehende Topographie des Geländes wird in den Entwürfen berücksichtigt werden. Gleichzeitig wird die Erschließung des Stadtquartiers sorgfältig geplant.

Hier gibt es Herausforderungen aufgrund des Denkmalschutzes und des großen Altbaumbestandes. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sollen geeignete und nachhaltige Lösungen entwickelt und abgestimmt werden.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen