

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Stadtgut Hellersdorf

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. 19/19905
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Stadtgut Hellersdorf

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 das Bezirksamt und den Vorhabenträger um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Stadtgut Hellersdorf?

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 Stadtgut Hellersdorf? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan 10-44 ist im September 2019 festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan 10-45 ist im Juli 2020 festgesetzt worden.

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:

Die Erschließung des Stadtquartiers Stadtgut Hellersdorf war Gegenstand der Bebauungsplanverfahren. Detaillierte Ausführungen können den Begründungen der Bebauungsplänen entnommen werden. Mit der bereits weitestgehenden Fertigstellung der Wohnbauflächen ist auch der Großteil der Verkehrsflächen fertiggestellt worden.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Übergeordnete Grünverbindungen wie der Landschaftsraum der Wuhle und die Hönower Weiherkette sowie kleingärtnerisch genutzte Flächen wurden in den Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. In den Begründungen zu den Bebauungsplänen sind alle raumplanerischen Konzepte aufgeführt, die bei der Erstellung der Bebauungspläne berücksichtigt wurden, darunter Stadt- und Bereichsentwicklungsplanungen sowie für naturschutz- und landschafts-planerische Aspekte das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Im Programmplan "Erholung und Freiraumnutzung" ist die Grünverbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zu den Grünzügen Wuhle und Hellersdorfer Graben vorgesehen. Darüber hinaus ist das Plangebiet mit der Dringlichkeitsstufe 4 zur Verbesserung der Freiraumversorgung ausgewiesen. Wichtige Ziele und Maßnahmen umfassen die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Der Programmplan "Landschaftsbild" sieht unter anderem den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur besseren Stadtgliederung, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und den Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente vor. Die im Programmplan "Naturhaushalt/Umweltschutz" geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen können durch die Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl und somit einer verhältnismäßig geringen Flächenversiegelung umgesetzt werden. Aus den Programmplänen "Landschaftsbild" und "Biotop- und Artenschutz" ergeben sich unter anderem

die geplante Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Beerenpfuhlgrabens sowie die Festsetzung eines Grünzugs entlang des Grabens. Zusätzlich soll durch die Ausweisung und Sicherung der Kleingartenanlagen im Zusammenhang mit der Festsetzung niedriger Gebäudehöhen der Effekt einer guten Durchlüftung innerhalb der geplanten Bebauung sowie der Austauschprozess zu den angrenzenden Freiräumen erreicht werden.

Die umliegenden Grünflächen des historischen Gutes dienen als Verbindungselemente zum Landschaftsraum der Wuhle und zur Hönower Weiherkette. Ziel ist die Erhaltung des Grünpotentials und die planerische Einbeziehung als prägendes Gestaltungselement. In Ableitung bisher erfolgter Planungskonzepte und in Übereinstimmung mit den übergeordneten landschaftsplanerischen Entwicklungszielen besteht das Ziel des Bebauungsplans in der Sicherung einer übergeordneten Gründurchwegung in Nord-Süd-Richtung durch die KGA „Alt-Hellersdorf“ sowie in der Sicherung einer Grünverbindung, im Wesentlichen als nicht überbaubare Grundstücksfläche, zum Landschaftsraum des Wuhletals.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Die Eigentumsverhältnisse gestalten sich wie folgt:

Im Bereich des Bebauungsplans 10-44: 88 % Land Berlin; 12 % Privateigentümer

Im Bereich des Bebauungsplans 10-45: 67 % Land Berlin; 33 % Privateigentümer

Frage 6:

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

Antwort zu 6:

Der überwiegende Anteil der Flächen im Stadtquartier wurde in Geschosswohnungsbau errichtet. Im historischen Bereich des Stadtgebietes Hellersdorf (Teilbereich Bebauungsplan 10-45) ist die Entstehung von Wohnraum in Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in kleinteiliger Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes möglich. Von insgesamt 1.593 Wohnungen, werden 28 Reihenhäuser und 1.565 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet.

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Bebauungsplan 10-44 = 25 % förderfähiger Wohnraum

Bebauungsplan 10-45 = 30 % förderfähiger Wohnraum

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Das gesamte Areal wurde durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU entwickelt.

Frage 9:

Für wann ist die letzte Bezugsfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Nach dem Baustart Anfang 2020 ist das Quartier sukzessive gewachsen, sodass bereits im Sommer 2021 die ersten Mieterinnen und Mieter eingezogen sind. Die letzte Bezugsfertigkeit ist für das IV. Quartal 2026 geplant.

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:

Entsprechend dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung entstand ein Bedarf von 32 Kitaplätzen. Der Projektträger hat die finanziellen Mittel zur Realisierung dieser 32 Plätze dem Land Berlin zur Verfügung gestellt. Diese Mittel dienen als Co-Finanzierung für den Bau einer Kita für 120 Kinder durch Kindergärten NordOst auf dem Grundstück Havelländer Ring 46. Die Inbetriebnahme ist voraussichtlich für März 2025 geplant.

Darüber hinaus entstand ein Bedarf an 37 zusätzlichen Grundschulplätzen, der an der Pustebume-Grundschule abgedeckt wird. Im Plangebiet wurde zudem das Jugendforscherzentrum Helleum II neu errichtet.

Zu den Einrichtungen der Stadtteilarbeit in der Bezirksregion Hellersdorf-Nord, die Angebote für das neue Quartier bereitstellen, gehören:

- das 2024 eröffnete, landesfinanzierte Stadtteilzentrum Hellersdorfer Terrassen des Trägers Mittendrin leben e.V.,
- das seit 2008 bestehende, bezirksfinanzierte Stadtteilzentrum des Trägers SOS-Kinderdorf e.V.,
- das bezirksfinanzierte Stadtteilzentrum „Stadtteiltreff Hellersdorf-Nord“ des Trägers AWO Spree-Wuhle e.V., das seit 2001 im Familienzentrum Kastanie gemeinsam mit dem Träger pad gGmbH Angebote bereitstellt.

Zu den Angeboten für Seniorinnen und Senioren gehören diese drei Stadtteilzentren sowie weitere Orte der Seniorenarbeit und Treffpunkte im Quartier. Es wird erwartet, dass durch die Fertigstellung des alten Guts Kerns und die Sanierung der denkmalgeschützten Altbauten ein Ort entsteht, der auch für Seniorinnen und Senioren eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

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:

Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurden alle Kennzahlen der anerkannten Kenn- und Richtwerte der Versorgung mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen umgesetzt.

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:

Diese Themen waren, sofern sie nicht im Rahmen der B-Plan-Verfahren bewältigt wurden, durch den Bauherrn in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Festsetzungen zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen waren im Rahmen der Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Der Bodenrichtwert lag mit Stand 01.01.2019 bei 500,00 EUR/m² Wohnbauland bei einer typischen GFZ von 1,0.

Frage 15:

Gab oder 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, hier nicht zutreffend.

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 noch vorgesehen?

Antwort zu 18:

Keine.

Frage 19:

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

Antwort zu 19:

Als problematisch stellt sich die Sanierung und Aktivierung der denkmalgeschützten gewerblichen Baufelder dar.

Frage 20:

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

Antwort zu 20:

Nein, allerdings werden im angrenzenden Bereich gegenwärtig Quartiersmanagementverfahren durchgeführt.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen