

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

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

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Europacity

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. 19/19906
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Europacity

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 Europacity?

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

Antwort zu 2:
Die Bauleitplanverfahren für das Neue Stadtquartier (NSQ) Europacity sind bis auf eine Ausnahme abgeschlossen. Ausnahme bildet der Bebauungsplan 1-62c Heidestraße/Döberitzer Straße. Die Flächen des Geltungsbereiches waren bis dato durch den Bau der S 21 temporär planfestgestellt, sodass das Bauleitplanverfahren zunächst nicht fortgeführt wurde. Eine Wiederaufnahme des Verfahrens ist in 2025 geplant.

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 Verkehrserschließungsplanung ist abgeschlossen.

Frage 4:

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

Antwort zu 4:

Das NSQ wurde auf Grundlage des in 2009 vom Senat beschlossenen Masterplans entwickelt.

Frage 5:

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

Antwort zu 5:

Mit Ausnahme der Straßen und Plätze befinden sich alle Flächen im Eigentum zahlreicher Privatgesellschaften.

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 projektiert?

Antwort zu 7:

Der Anteil der geförderten Mietwohnbaufäche ergab sich aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Aufgrund der Stichtagsregelung konnte das Modell nur für den Bebauungsplan westlich der Heidestraße (1-62a) angewandt werden. Von den dort angerechneten Wohnungen sind 215 (25 %) mietpreisgebunden. Wohnungsbaufördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Im Gesamtprojekt befinden sich keine Flächen für Genossenschaften.

Frage 9:

Für wann ist die letzte Bezugfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Der Großteil der Bebauung ist bezugsfertig hergestellt bzw. bereits bezogen. Aufgrund der derzeit noch bestehenden temporären Planfeststellung für den Bau der S 21 kann nicht abschließend benannt werden, wann die Fertigstellung und Bezugfertigkeit der verbleibenden Baufelder erfolgen wird.

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:

Im NSQ sind eine Grundschule mit gedeckten und ungedeckten Sportplätzen sowie mehrere Kitas im Zuge der Entwicklung entstanden, die den Bedarf aus dem Stadtquartier abdecken.

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 Quartier und unmittelbaren Umfeld ausgestattet.

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:

Maßnahmen zum Wasserhaushalt und zur Klimafolgenanpassung wurden mit den BWB und den Fachbehörden abgestimmt und umgesetzt. Hinsichtlich der Wärmeversorgung, der Stromerzeugung sowie den Baustoffen haben sich die Bauherren mit den Versorgungsbetrieben abgestimmt. Die Wahl der Baustoffe obliegt den Bauherren im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

Frage 13:

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

Antwort zu 13:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den ökologischen Eingriff wurden öffentliche Grün- und Parkflächen angelegt, Baugebiete und Verkehrsflächen wurden begrünt, Ersatzpflanzungen erfolgten nach der Baumschutzverordnung, Schutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse wurden im Plangebiet (u. a. Nisthilfen/Nistkästen) umgesetzt und eine 6 ha große externe Ausgleichsfläche Biesenhorster Sand wurde angelegt.

Frage 14:

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

Antwort zu 14:

Zu Beginn des Projekts lag der Bodenrichtwert am Stichtag vom 01.01.2006 bei 160 € für die gebietstypische Nutzungsart Gewerbe (Quelle: Boris, Bodenrichtwertnr.: 1905).

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.

Frage17:

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.

Frage18:

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 Europacity aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 19:

Besondere spezifische Problemlagen liegen nicht vor. Herausfordernd ist der angestrebte Bau einer Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen.

Frage 20:

Wie ist der Sonderfall Heidestraße 45 zu werten, nachdem der Bewohner Christian Piechotta verstorben ist?

Antwort zu 20:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 21:

Trifft es zu, dass das Bundeseisenbahnvermögen im Jahr 2023 die Liegenschaft Heidestraße 45 für 5.200.000 € zum Verkauf angeboten hat?

Antwort zu 21:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 22:

Trifft es zu, dass Land und Bezirk vom existierenden Vorkaufsrecht nicht Gebrauch gemacht haben? Falls ja, aus welchen Gründen?

Antwort zu 22:

Da keine Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen vorliegt, besteht kein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Grundstück wurde im Jahr 2020 Wohnungsbaugesellschaften zum Kauf angeboten, die allerdings abgelehnt haben.

Frage 23:

Was ist innerhalb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen schief gegangen, als ein Eigentümer, der in der Europacity zum Bau geförderter Wohnungen verpflichtet war, im Oktober 2023 die Wohnungsbauleitstelle über die Absicht informierte, keine Sozialwohnungen zu errichten, stattdessen möblierte Apartments, woraufhin der Investor nie eine Antwort erhalten hat und seine Absichten umsetzte?

Antwort zu 23:

Im Herbst 2023 hat ein Unternehmen, das kein Vertragspartner ist, eine E-Mail an eine Mitarbeiterin geschickt, die nicht zuständig war.

Frage 24:

Wird die Pflicht des Eigentümers laut Vertrag, Wohnungen mit einer Fördermiete anzubieten, nun vor Gericht von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstritten? Falls ja, wie ist der Stand einer Klage; falls nein, aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu Frage 23 und 24:

Eine Klage gegen die aktuelle Grundstückseigentümerin sowie gegen die Vertragspartnerin von 2016 wird vorbereitet.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen