

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Ziller (GRÜNE)

vom 17. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Oktober 2024)

zum Thema:

**Wie gehts rund um das Tal-Center in Marzahn weiter?**

und **Antwort** vom 4. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. November 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage 19/20648  
vom 17. Oktober 2024  
über: Wie gehts rund um das Tal-Center in Marzahn weiter?

---

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:  
Wie ist der aktuelle Stand zur geplanten Bebauung am Standort des „Tal-Center“?

Frage 3:  
Wurden seit der letzten Auskunft des Senats (Drucksache 19/15702) weitere Planungsinhalte im Stadtquartier geklärt? Wenn ja mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 1 und 3  
Seit der letzten Auskunft des Senats (Drucksache 19/15702) wurden weitere Planungsinhalte durch die „Quartiersstudie Tal-Center“ untersucht. Die Ergebnisse der „Quartiersstudie Tal-Center“ wurden in das Bebauungsplanverfahren überführt.

In der BA-Vorlage Nr. 0770/VI heißt es wörtlich:

„Umstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 10-29-1VE auf ein Normalverfahren 10-29-1 mit geänderten Planungsparametern unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele für das Gelände des Tal-Centers mit den Grundstücken Oberweißbacher Straße 2, 4, 7, 9 und der westlich angrenzenden Teilfläche bis zum parallel zur Straßenbahntrasse verlaufenden Gehweg (derzeitige Nutzung Grünanlage) sowie mit der Straßenfläche Oberweißbacher Straße...“.

Eine Klärung weiterer Planungsinhalte ist nicht erfolgt. Die Klärung erfolgt im Rahmen der weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens. Die weiteren Verfahrensschritte obliegen der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin. Die zeitnahe Einleitung der weiteren Verfahrensschritte wird begrüßt, um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, zugleich neuen Wohnraum zu schaffen sowie den derzeitigen städtebaulichen Missstand am Standort zu beheben.

Frage 2:

Haben seit der letzten Auskunft des Senats (Drucksache 19/15702) weitere Gespräche mit dem neuen Eigentümer stattgefunden? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2:

Seit der letzten Auskunft des Senats vom 20.06.2023 (Drucksache 19/15702) haben weitere Gespräche zwischen der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin und dem Eigentümer stattgefunden. Im Februar 2024 fand ein Abstimmungstermin zwischen der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin und dem Eigentümer statt. Darin wurde von der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin mitgeteilt, dass die „Quartiersstudie Tal-Center“ soweit abgeschlossen ist und in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen wird. Darüber hinaus wurden Abstimmungen zu Wohnfolgebedarfen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geführt.

Frage 4:

Liegen die Ergebnisse der Überprüfung des Nachverdichtungspotenzials hinsichtlich mehrerer stadtplanerischer Aspekte (städtebauliche Quartiersstudie) inzwischen vor? Wenn ja mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 4:

Die Ergebnisse der „Quartiersstudie Tal-Center“ liegen vor, sind der Eigentümerin auskunftsgemäß jedoch nicht vollumfänglich bekannt. Die erstellte Quartiersstudie stellt die insgesamt sozial verträglichen Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Quartiers in zwei Varianten mit unterschiedlichen Dichten und Bebauungstypologien dar. Dabei wurden die Wohnfolgebedarfe an sozialen Infrastrukturen sowie Potenziale zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen berücksichtigt.

Frage 5:

Laut Auskunft des Senats (Drucksache 19/15702) sind bisher 530 bis 600 Wohnungen geplant. Wieviele der geplanten Wohneinheiten werden belegungsgebundene Wohnungen sein?

Antwort zu 5:

Die Eigentümerin der Grundstücke beabsichtigt, einen hohen Anteil der Wohneinheiten belegungsgebunden zu planen und zu errichten. Zurzeit werden 30 % der Wohneinheiten im Förderweg 1, 20 % im Förderweg 2, 40 % im Förderweg 3 und 10 % freifinanziert angesetzt.

Frage 6:

Laut Auskunft des Senats (Drucksache 19/15702) waren frühzeitige Bürgerbeteiligungen einschließlich informeller Beteiligungsformate nach Ende des II. Quartals 2024 zu erwarten. Wann sind diese Bürgerbeteiligungen erfolgt bzw. wann ist mit deren Umsetzung zu rechnen?

Antwort zu 6:

Am 16.02.2023 fand eine informelle Bürgerbeteiligung am Tal-Center statt. Die formale frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde bisher nicht durchgeführt.

Frage 7:

In welcher Form wurde die Öffentlichkeit darüber hinaus über das Bauvorhaben "Tal-Center" informiert?

Antwort zu 7:

Über die unter 6. genannte informelle Beteiligung hinaus gab es bisher keine formellen Öffentlichkeitsbeteiligungen. Als informelles Beteiligungsformat ist die Zusammenarbeit mit dem vor Ort ansässigen „Bürgerbeirat Zukunft Tal Center“ hervorzuheben. In regelmäßigen Abständen fanden Abstimmungs- und Informationsrunden zwischen Vertretern/innen des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin und den Mitgliedern des Bürgerbeirates statt. Im Zuge des B-Planverfahrens werden die Instrumente der Bürgerbeteiligung voll ausgeschöpft.

Berlin, den 04.11.2024

In Vertretung

Dr. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen