

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 6. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. März 2025)

zum Thema:

Welche Zukunft haben Genossenschaften im Schumacher Quartier?

und **Antwort** vom 26. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. März 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21885

vom 6. März 2025

über Welche Zukunft haben Genossenschaften im Schumacher Quartier?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 Tegel Projekt GmbH um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 16.09.2024 führte der Senat aus, dass anders als in der, wenige Tage zuvor dem Abgeordnetenhaus vorgelegten Vorlage zur Beschlussfassung zum Bebauungsplan 12-62aa (Drucksache 19/1869 vom 04.09.2024) keine Flächen mehr für Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen geplanter Direkt- und Konzeptvergabeverfahren vorgesehen sind. Wörtlich heißt es in der genannten Drucksache: „Die übrigen Baublöcke (WA 6 und WA 8) werden jeweils in mehrere Grundstücke geteilt, die an verschiedene Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen im Rahmen eines konzeptbasierten Vergabeverfahrens in Erbbaurecht vergeben werden. Die Beurteilungskriterien zur Vergabe entsprechen insbesondere den Leitlinien der Charta Schumacher Quartier sowie den Gestaltvorgaben und Optimierungshinweisen aus dem Quartiersbuch Schumacher Quartier.“ Wann wurde die in der genannten Sitzung dargelegte Entscheidung des Senats getroffen?

Antwort zu 1:

Die in der Sitzung vom 16.09.2024 dargelegte Entscheidung betrifft das Baufeld 29 (WA 8) im 1. Bauabschnitt und wurde von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung im Juni 2024 getroffen.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung beabsichtigt der Senat, für das Baufeld 26 (WA 6) kein Konzeptvergabeverfahren durchzuführen.

Frage 2:

Was waren die Gründe dafür, die oben genannten Blöcke nicht mehr wie ursprünglich geplant an Wohnungsbaugenossenschaften zu vergeben?

Frage 4:

In der oben genannten Sitzung des Ausschusses wurde außerdem ausgesagt, dass für die weggefallenen Baublöcke, welche für Genossenschaften vorgesehen waren, Ersatz an anderer Stelle im Schumacher Quartier geben soll. Wo sollen diese Flächen genau liegen bzw. um welche Baublöcke handelt es sich und zu welchen Bebauungsplanverfahren gehören sie?

Antwort zu 2 und 4:

Die Änderung der Akteursverteilung hinsichtlich des Baufeldes 29 (WA 8) war Folge der Teilung des Bebauungsplanes 12-62a in die Verfahren 12-62aa und 12-62ab. Die Teilung des Bebauungsplanes war geboten, um die komplexen Belange des Bundesfernstraßenrechts im westlichen Teil des Plangebietes zu lösen, während es galt, den östlichen Bereich des Plangebietes zur Festsetzung zu bringen.

Durch die Weiterbearbeitung der Bebauungsplanverfahren 12-62aa und 12-62ab wurde die Kontur der ersten Vergabeeinheit des 1. Bauabschnittes neu festgelegt. Sie umfasst nunmehr die westlichen Baufelder 12, 26, 27, 28, 29 und 30. Dies führte dazu, dass die Gesobau mit dem ihr zugordneten Baufeld 10 nicht mehr an der ersten Vergabeeinheit partizipierte. Um die Gesobau gegenüber den anderen am Schumacher Quartier beteiligten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht schlechter zu stellen und allen Wohnungsbaugesellschaften einen Baustart in der ersten Vergabeeinheit zu ermöglichen, wurde unter der Bedingung, dass der Anteil der Baufelder, die für eine Vergabe an gemeinwohlorientierte, selbstnutzende Akteure per Konzeptvergabe vorgesehen werden, nicht reduziert wird, eine neue Zuordnung vorgenommen. Das ursprüngliche Konzeptvergabebaufeld 29 wurde der Gesobau zugeordnet. Zum Ausgleich wird das Direktvergabebaufeld 32 (im 2. Bauabschnitt, Bebauungsplan 12-62b) als Konzeptvergabebaufeld weitergeführt. Die Baufelder liegen am Kurt-Schumacher-Damm und weisen ein gleichwertiges Bauvolumen auf.

Frage 3:

Wer wurde wann über diese Entscheidung informiert?

Antwort zu 3:

Über die Entscheidung hinsichtlich der veränderten Zuordnung der Baufelder 29 und 32 wurden folgende Projektbeteiligte informiert: Die Berliner Immobilienmanagement GmbH mit Schreiben vom 25.06.2024, die Gesobau mit Schreiben vom 25.06.2024, die Tegel Projekt GmbH per E-

Mail vom 24.06.2024 sowie das Stadtplanungsamt des Bezirks Reinickendorf von Berlin am 27.06.2024.

Frage 5:

Für welche Flächen im Schumacher Quartier plant der Senat nach aktuellem Stand eine Vergabe an Genossenschaften (bitte mit genauer Lage bzw. Lageplan angeben)?

Antwort zu 5:

Im Schumacher Quartier ist nach aktuellem Stand die Vergabe von Erbbaurechten durch Konzeptverfahren an gemeinwohlorientierte, selbstnutzende Wohnungsbauakteure, zu denen auch Genossenschaften zählen, für folgende Flächen vorgesehen:

1. Bauabschnitt:

Baufeld 9, 21.400m² BGF

Baufeld 11, 32.000m² BGF

2. Bauabschnitt:

Baufeld 2, 17.500m² BGF

Baufeld 7, 13.700m² BGF

3. Bauabschnitt:

Baufeld 15, 19.000m² BGF

Baufeld 16, 17.300m² BGF

Baufeld 19, 22.200m² BGF

Baufeld 22, 10.900m² BGF

Baufeld 23, 13.500m² BGF

Baufeld 31, 15.300m² BGF

Baufeld 32, 14.500m² BGF

Es wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

Frage 6:

Welche Schritte hat der Senat bisher unternommen, um den Bau und Betrieb von Wohnungen in Schumacher Quartier durch Genossenschaften zu realisieren?

Antwort zu 6:

In Zusammenarbeit mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH sind verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur aktuell angespannten Finanzierung von Bauprojekten diskutiert worden. z.B. Anpassung der Erbbaurechtverträge, Übernahme von Bodensanierungsmaßnahmen etc.

Frage 7:

Warum hatte der Senat bezüglich der Vergabe von Baugrundstücken im Schumacher Quartier seit 2021 keinen Kontakt mehr zu Genossenschaften, wie im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 03.03.2025 deutlich wurde?

Frage 8:

Wann wurde mit welchen Genossenschaften zuletzt über das Schumacher Quartier gesprochen (bitte mit Datum und jeweils beteiligter Genossenschaft angeben)?

Antwort zu 7 und 8:

Die Gespräche zwischen den Genossenschaften, dem Senat und der Tegel Projekt GmbH sind kontinuierlich auch nach 2021 in diversen Formaten geführt worden.

Berlin, den 26.03.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Berlin TXL - Schumacher Quartier

Wohnungsbauakteure - Konzeptvergaben

Bauabschnitte

- 1. Bauabschnitt
- 2. Bauabschnitt
- 3. Bauabschnitt

Konzeptvergabe

- gemeinwohlorientierte, selbstnutzende Akteure
- Baulose

Besonderheiten

- Kitastandort
- Mobility Hub
- Privatflächen

