

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)

vom 11. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. April 2025)

zum Thema:

Bilanz der Ankäufe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

und **Antwort** vom 29. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22370

vom 11.04.2025

über Bilanz der Ankäufe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

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

Frage 1:

Welche städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (inkl. Gebiete mit Vorkaufsrechtssatzungen) nach § 165 BauGB gibt es in Berlin?

Antwort zu 1:

Siehe hierzu die Spalten „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme/ Vorbereitende Untersuchungen (Neues Stadtquartier/Projekt)“ und „Rechtsgrundlage“ der beigefügten Anlage 1.

Frage 2:

Für welche dieser Maßnahmen wurden in welchem Umfang (Quadratmeter und Ankaufswert je Maßnahme) bisher Flächen erworben? Bitte differenziert nach Ausübungen von Vorkaufsrechten, Enteignungen und sonstigen Ankäufen angeben; wenn möglich bitte auch differenzieren nach Erwerben zu Gunsten von Wohnungsbau, Gewerbeentwicklung, Erschließung und Infrastruktur!

Antwort zu 2:

Siehe hierzu die Spalte „Ankäufe“, im besonderen „Art und Umfang der Ankäufe“ und „Ankäufe zu Gunsten“ von der beigefügten Anlage 1.

Frage 3:

Für welche Gebiete bestehen welche Ankaufsziele? Wenn möglich bitte differenzieren nach Ankäufen zu Gunsten von Wohnungsbau, Gewerbeentwicklung, Erschließung und Infrastruktur!

Antwort zu 3:

Siehe hierzu die Spalte „Ankaufsziele“ der beigefügten Anlage 1.

Frage 4:

Für welche der im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 ausgewiesenen Neuen Stadtquartiere bestehen (noch) keine Festsetzungen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (inkl. Vorkaufsrechtssatzungen) nach § 165 BauGB? Warum jeweils nicht? Zu wann ist eine entsprechende Festsetzung ggf. geplant?

Antwort zu 4:

Für die nachfolgend aufgelisteten Neuen Stadtquartiere bestehen (noch) keine Festlegungen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (inkl. Vorkaufsrechtssatzungen) nach § 165 BauGB:

1. *Blankenburger Süden (Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB)*
2. Buch - Am Sandhaus
3. Buckower Felder
4. Europacity
5. *Wasserstadt Berlin-Oberhavel (abgeschlossene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)*
6. Das Neue Gartenfeld
7. Lichterfelde Süd
8. Michelangelostr.
9. Schumacher Quartier
10. Ehem. Rangierbahnhof Pankow (Pankower Tor)
11. Neue Mitte Tempelhof
12. Schöneberger Linse
13. Siemensstadt Square
14. Stadtgut Hellersdorf
15. Elisabeth-Aue
16. Georg-Knorr-Park
17. *Dreieck Späthsfelde (Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB)*
18. Alte Schäferei
19. Projektverbund Karow Süd
20. Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik
21. *Stadteingang West (Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB)*
22. TXL Nord

Für die Neuen Stadtquartiere *Blankenburger Süden*, *Dreieck Späthsfelde* und *Stadteingang West* wurden jeweils Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB beschlossen (siehe Antwort zur Frage 1) und werden aktuell ergebnisoffen durchgeführt. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird über die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entschieden.

Der Begriff der Neuen Stadtquartiere ist nicht mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und/ oder einer Vorkaufsrechtsverordnung gleichzusetzen. Die Entwicklungsmaßnahme darf nach der Systematik des Baugesetzbuchs nur dann zur Anwendung kommen, wenn andere städtebauliche Instrumente nicht zum gewünschten Ziel führen. Diese sind neben der Festsetzung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung insbesondere auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen (vgl. § 165 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch). Zudem muss das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern (vgl. § 165 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch).

Bis auf die abgeschlossene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel sowie die oben genannten Neuen Stadtquartiere, für die derzeit Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, kann die Entwicklung der weiteren oben genannten Neuen Stadtquartiere mit anderen städtebaulichen Instrumenten gemäß den gewünschten Zielen, also ohne die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden.

Die Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Absatz 1 Baugesetzbuch kann nur unter den jeweils in Nr. 1 - 3 genannten Voraussetzungen flankierend zur Sicherung von städtebaulichen Zielen eingesetzt werden. Sobald eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt ist, gilt gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch das allgemeine Vorkaufsrecht unmittelbar aus dem Gesetz. Eine etwa vorher bestehende Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Baugesetzbuch ist dann aufzuheben.

Frage 5:

Über welche anderen Instrumente der Flächensicherung verfügt das Land für solche Vorhaben? Wo sind diese jeweils zum Einsatz gekommen?

Antwort zu 5:

In einigen Neuen Stadtquartieren ist das Land Berlin bereits Flächeneigentümer (z. B. Elisabeth-Aue, Schöneberger Linse). Darüber hinaus verfügt das Land Berlin über unterschiedliche Instrumente der Flächensicherung für die Quartiersentwicklungen. Exemplarisch seien hier genannt:

- Sicherung der noch im Privateigentum befindlichen Flächen durch freihändigen Erwerb (u. a. angewandt im Neuen Stadtquartier Schumacher Quartier).
- Sicherung der noch im Privateigentum befindlichen Flächen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, z. B. für Erschließungsmaßnahmen oder grüne und soziale Infrastrukturen (u. a. angewandt im Neuen Stadtquartier Lichterfelde Süd).

- Flächenerwerb mit schlüsselfertigen Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen von privaten Investoren (u. a. angewandt im Neuen Stadtquartier Georg-Knorr-Park).

Berlin, den 29.04.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Schriftliche Anfrage S19-22370 zum Thema: Bilanz der Ankäufe durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (Anlage 1, Fragen 1-3)

Nummer	Frage 1		Frage 2		Frage 3
	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme / Vorbereitende Untersuchungen (Neues Stadtquartier/Projekt)	Rechtsgrundlage	Ankäufe		Ankaufsziele
			Art und Umfang der Ankäufe	Ankäufe zu Gunsten von	
1.	Blankenburger Süden	Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB sowie Vorkaufsrecht-Rechtsverordnung gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	Vorkaufrecht = 115.354 m ² Direktankauf = 18.049 m ² Rückkauf = 4.191 m ² Die Kaufpreise basieren auf dem gutachterlich ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zum Stichtag vor Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB.	Die Ankäufe dienen sowohl dem Wohnungsbau, der Gewerbeentwicklung, der Erschließung sowie zur Schaffung von Infrastruktur. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Erwerb von planungsbefangenen Grundstücken (Verkehrerschließung, Infrastruktur, Planungsziele gemäß Struktur- und Nutzungskonzept), von Tausch- und Ersatzgrundstücken für von der Entwicklung betroffene Grundstückseigentümer (Nutzungszweck Wohnen und Erholung) sowie von Grundstücken, die für Herstellung von natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet sind
2.	Johannisthal/Adlershof	Förmlich festgesetzte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit Anpassungsgebieten gem. §§ 165, 170 BauGB	Direktankauf = 607.775 m ² Die Kaufpreise basieren auf dem gutachterlich ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zum Stichtag vor Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB.	Die Ankäufe dienen sowohl dem Wohnungsbau, der Gewerbeentwicklung, der Erschließung sowie zur Schaffung von Infrastruktur. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Grunderwerb gemäß § 166 Abs. 3 BauGB für - Verkehrerschließung - Infrastruktur - Wohnen (Weiterveräußerungen mit Bauverpflichtung) - Gewerbe (Weiterveräußerung mit Bauverpflichtung)
3.	Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick	Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick Vom 12. Mai 2020 (GVBl. Nr. 23 S. 327), zuletzt geändert mit Verordnung vom 14.06.2022 (GVBl. Nr. 33 S. 380)	Direktankauf: 42.472 m ² Die Kaufpreise basieren auf dem gutachterlich ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zum Stichtag vor Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 BauGB.	Die Ankäufe dienen sowohl dem Wohnungsbau, der Erschließung sowie zur Schaffung von Infrastruktur und Ausgleichsflächen. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Erwerb von Schlüsselgrundstücken für Großteil des Wohnungsbaus, einer Gemeinschaftsschule, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, öffentliche Grünflächen und der übergeordneten Verkehrsstrasse Ostumfahrung Bahnhofstraße, Erwerb kleinteiliger Flächen für Erschließung
4.	Rummelsburger Bucht	Förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff BauGB (seit 1994); Aufhebung des Großteils der Entwicklungsmaßnahme in 2003 bis auf Bereich Ostkreuz an der Mole	Die Ankäufe sind in den 1990er Jahren bis Aufhebung des Großteils der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in 2003 erfolgt; in dem Bereich Ostkreuz an der Mole, der noch dem Entwicklungsrecht unterliegt, wurden keine Ankäufe getätigt.	Ehemalige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Die Ankäufe dienen sowohl dem Wohnungsbau, der Gewerbeentwicklung, der Erschließung sowie zur Schaffung von Infrastruktur. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Ehemalige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Grundstückserwerb ist abgeschlossen.
5.	Dreieck Späthsfelde	Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB sowie Vorkaufsrechtsverordnung gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	Vorkaufsrecht: rd. 49.000 m ² Nennung des Ankaufswertes aus rechtlichen Gründen nicht möglich.	Sicherung von Grundstücksflächen zur Erleichterung einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.	Frühzeitige Sicherung von Flächen zur Erleichterung einer künftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.
6.	Hauptstadt Berlin - Parlaments- und Regierungsviertel	Förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB	Ankäufe durch Direktankauf, Enteignung bzw. Flächentausch im Gesamtumfang von ca. 80,2 Mio. € zwischen 1996 und 2024. Ankauf von ca. 35 Grundstücken, teilweise bestehend aus mehreren Flurstücken. Es wurden 6 Enteignungsverfahren durchgeführt.	Die Ankäufe dienen sowohl dem Wohnungsbau, der Gewerbeentwicklung, der Erschließung sowie zur Schaffung von Infrastruktur. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Erwerb von planungsbefangenen Grundstücken für a) Verkehrerschließung, b) technische Infrastruktur c) soziale Infrastruktur (Kita, Schulen, Spielplätze) d) Freianlagen

7.	Stadteingang West	Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Absatz 4 BauGB sowie Vorkaufsrechtsverordnung gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	Vorkaufsrecht: 4.643 m ² Der Kaufpreis basiert auf einem Verkehrswertgutachten.	Der Ankauf diene der Erschließung. Eine differenzierte Erfassung liegt nicht vor.	Erwerb von planungsbefangenen Grundstücken für Verkehrserschließung oder technische Infrastruktur
----	-------------------	--	---	---	---