

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker und Harald Laatsch (AfD)**

vom 22. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2025)

zum Thema:

**Neu-Lichterfelde- Fragen zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers**

und **Antwort** vom 14. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. August 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker und Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23416

vom 22. Juli 2025

über Neu-Lichterfelde - Fragen zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers

---

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben bzw. ist in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Neu-Lichterfelde?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Der B-Plan ist in Kraft getreten. Zurzeit erfolgen bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baumfällungen und Baufeldfreimachung. Entwurfsplanungen für die Straßenerschließung im Quartier 2 sowie für drei öffentliche Parkanlagen liegen zur Prüfung dem Bezirksamt vor. Drei öffentliche Plätze befinden sich in der Abstimmung im Rahmen von qualitätssichernder Verfahren.“

Frage 2:

Wie sieht der konkrete Zeitplan für die weitere Umsetzung des Projekts aus? Wird dieser Zeitplan bisher eingehalten? Wenn es zu Verzögerungen gekommen ist, aus welchen Gründen ist dies geschehen? Wie weit liegen die Arbeiten hinter dem bisherigen Zeitplan?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Der Zeitplan ergibt sich aus der Anlage 8 zum Städtebaulichen Vertrag (StäV). Darauf bezogen sind derzeit keine größeren Verzögerungen erkennbar.“

Frage 3:

Wann beginnt die Degewo mit den Bauarbeiten auf dem ihr zugewiesenen Gelände?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Der Degewo wurde kein Gelände zugewiesen.“

Frage 4:

Wann ist mit der ersten Bezugsfertigkeit von Wohnungen in Neu-Lichterfelde zu rechnen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Gemäß StäV ist die Bezugsfertigkeit des 1. Bauabschnittes spätestens im 2. Quartal 2033 vorgesehen. Aus heutiger Sicht kann dies nach Aussage des Eigentümers zwei bis drei Jahre früher erfolgen.“

Frage 5:

Wer ist der derzeitige Eigentümer der Flächen, auf denen die Degewo und das Land Berlin bauen werden? Wird das Eigentum an den Grundstücken auf die Degewo bzw. an das Land Berlin übergehen? Wenn dies der Fall ist, wie hoch ist der Kaufpreis jeweils für diese Grundstücke?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Eigentümer des Gesamtgrundstücks ist die Groth u-invest Zehnte GmbH & Co. Lichterfelde-Süd KG. Die Übertragung der künftig öffentlichen Flächen (Straßen, Plätze, Grünflächen usw.) an Berlin wurde mit notariellem Vertrag vom 20.02.2024 gesichert.

Die geplanten Flächen für Sport- und Schulnutzung werden durch Berlin in einem wesentlich größeren Umfang errichtet, als der Investor nach dem Berliner Modell dazu verpflichtet ist. Für diese Mehrfläche wurde ein Ausgleich zum Marktwert vereinbart.

Eine Übertragung von Flächen an die Degewo erfolgt zu einem marktüblichen Preis.“

Der Senat teilt ergänzend mit, dass in Neu-Lichterfelde 539 mietpreisgebundene Wohnungen entstehen werden. Dieser Anteil entspricht 25 % der geplanten Wohneinheiten und erfüllt damit die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des StäV geltenden Vorgaben des Berliner Modells.

Frage 6:

Werden Grundstücke, Gebäude oder Wohnungen, die derzeit von der Groth-Gruppe entwickelt werden, künftig an Dritte veräußert? Wenn ja, in welchem Umfang und an wen?

Antwort zu 6:

Hierzu gibt es derzeit noch keine Informationen.

Frage 7:

Welche Maßnahmen wurden in Bezug auf Altlasten oder Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Truppenübungsplatzes in Lichterfelde-Süd durchgeführt?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Im Rahmen des B-Planverfahrens wurden umfangreiche fachtechnische Untersuchungen vorgenommen und Gutachten erstellt. Im StäV wurden detaillierte Regelungen zum Umgang mit Belastungen vereinbart. Der Sanierungsvertrag vom 06.09.2021 wurde zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt. Ferner wurde ein MKW-Schaden beseitigt.

2018 wurden insgesamt 77 Bohrungen, an geplanten „sensiblen Nutzungen“ ausgerichtet, durchgeführt. 2019, 2020 und 2021 erfolgten ergänzende Grundwasseruntersuchungen. 2020 sind ergänzende Bodenluftuntersuchungen und Untersuchungen zu Bombenverdachtspunkten durchgeführt worden.“

Frage 8:

Falls ja, wie wird mit diesen Altlasten bzw. Kontaminationen umgegangen? Welche Arten von Altlasten oder Kontaminationen wurden in welchem Umfang gefunden? Wer war für die Beseitigung verantwortlich und welche Kosten hat dies verursacht?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Die Beseitigung von entsprechenden Altlasten/ Kontaminationen erfolgt grundsätzlich baubegleitend durch den jeweiligen Bauherrn. Lediglich zwei umfangreichere Schäden (vgl. Antwort zu 7.) wurden vorab beseitigt. Dies erfolgte durch den Investor. Dem Bezirk sind die Kosten für die Altlastenbeseitigung auf den an Berlin zu übergebenden Flächen für Schule und Sportplatz, die hydraulische Grundwassersanierung und die bodenkundliche Baubegleitung bekannt. Für diese durch den Investor zu übernehmende Verpflichtungen wurden gemäß den Regelungen des StäV Bürgschaften hinterlegt, sodass auf Berlin keine diesbezüglichen Kosten zukommen. Wenn der Investor beabsichtigt, diese Verpflichtungen an die Käufer weiterzugeben, dann geht das nur unter der Maßgabe des § 27 StäV. Dort ist festgelegt, dass der Investor auch bei einer Veräußerung seiner Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen haftet und nur im Einvernehmen mit Berlin aus dieser Verpflichtung entlassen wird. Hierzu müssen die Rechtsnachfolger ausdrücklich die Übernahme aller verbleibenden Verpflichtungen –hier der Altlastensanierung- einschließlich der Bürgschaften- übernehmen.“

Frage 9:

Ab wann und in welchem Umfang ist eine Erweiterung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) für das neue Quartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Das geplante Quartier Neu-Lichterfelde ist bereits in Teilbereichen durch die S-Bahn-Linien S25 und S26 sowie die Buslinien 186 und 284 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Zur Herstellung einer vollständigen ÖV-Erschließung aller Neubaubereiche soll die Buslinie 284 in den südwestlichen Quadranten des neuen Stadtquartiers verlängert werden, die Linie 186 zu einem neuen Endpunkt in der Nähe des geplanten neuen südöstlichen S-Bahn-Zugangs des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd geführt werden. Zudem wird eine neue Expressbuslinie aus Neu-Lichterfelde zum Rathaus Steglitz geplant. Die Angebotsausweitungen erfolgen sukzessive und in enger zeitlicher Abstimmung zum tatsächlichen Baufortschritt in Neu-Lichterfelde.

Frage 10:

Wie wird dabei mit dem aktuellen Personalmangel im Berliner Busverkehr umgegangen?

Antwort zu 10:

Die BVG hat die im Dezember 2024 das Konzept Stabilität vor Wachstum beschlossen. In den Jahren 2025 bis 2027 ist es laut BVG vorrangiges Unternehmensziel, das System zu konsolidieren, damit das danach angestrebte Wachstum auf solider Grundlage erfolgen kann. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die BVG bei wesentlichen Baufertigstellungen in Neu-Lichterfelde wieder in einer Wachstumsphase ist und die aktuellen Personalprobleme gelöst hat.

Frage 11:

Werden für die künftigen Buslinien neue Busse beschafft, oder reicht der bestehende Fuhrpark aus? Falls neue Fahrzeuge beschafft werden, welche Antriebsarten sind für diese Busse vorgesehen (z. B. Elektroantrieb oder konventioneller Dieselantrieb)? Wenn mit E-Bussen geplant wird, soll dann für diese Busse Ladeinfrastruktur im Quartier für diese Busse errichtet werden? Gibt es einen aktuellen Stand der Umsetzung dieser Infrastruktur und wie sieht dieser aus?

Antwort zu 11:

Durch die in der Antwort zu Frage 9 beschriebenen Angebotsausweitungen entsteht voraussichtlich ein zusätzlicher Fahrzeugbedarf, der im Rahmen der laufenden und anstehenden Elektrobuss-Fahrzeugbeschaffungen oder durch angepasste Ausmusterungszeitpunkte der Bestandsfahrzeuge gedeckt wird. Für den neuen Endpunkt in Lichterfelde Süd ist hierbei die Vorrichtung von Ladetechnik vorgesehen.

Frage 12:

Gibt es bereits konzipierte Linienführungen für Buslinien im neuen Quartier (also eine Art Papierplanung)? Falls ja, wie sehen diese konkret aus?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„In den Planungen zum neuen Stadtquartier wurde die Erschließung durch Busse umfassend berücksichtigt. Die Haltestellen im Plangebiet sind darauf ausgerichtet, dass fast alle geplanten Wohngebäude im 300 m Einzugsbereich liegen. Damit entspricht die Planung der im Nahverkehrsplan Berlin definierten maximalen Entfernung zu den Zugangsstellen des ÖPNV für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte (Toleranzwert: 400 m). Für die Erschließung der Thermometersiedlung und des Stadtplatzes steht weiterhin die westliche Réaumurstraße zur Verfügung. Die neue Straße zur Erschließung des am weitesten entfernten Quartiers in Neu-Lichterfelde ist für Busse konzipiert und endet mit einer Wendeschleife, die auch für Busse geeignet ist.“

Frage 13:

Muss die Kapazität der S-Bahn-Linien im Einzugsbereich (insbesondere der Linie S25/S26 am Bahnhof Lichterfelde Süd) erhöht werden? Wenn ja, in welchem Umfang und wie soll dies erfolgen?

Antwort zu 13:

Nein. Bei der Linie S26 wurden bereits im Dezember 2023 unter anderem im Vorgriff auf die Errichtung des Baugebiets Neu-Lichterfelde die Züge von vier auf sechs Wagen verlängert. Die S25 verkehrte auch schon zuvor mit 6-Wagen-Zügen, so dass beide Linien nach derzeitigem Planungsstand eine ausreichende Platzkapazität für die zusätzlichen Fahrgäste aus Neu-Lichterfelde haben werden.

Frage 14:

Wer ist für den Bau der inneren und äußeren Erschließungsstraßen sowie weiterer Infrastrukturelemente (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen) im Quartier zuständig? Sind Erschließungsverträge bereits abgeschlossen, wenn ja mit wem?

Antwort zu 14:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Diese Leistungen werden durch die Groth u-invest Zehnte GmbH & Co. Lichterfelde-Süd KG als Partner des StäV abschnittsweise erbracht. Für den Um- und Ausbau der Kreuzung Osdorfer Straße/ Landweg sowie für den ersten Erschließungsabschnitt wurden Erschließungsverträge geschlossen. Der Vertrag für den zweiten Erschließungsabschnitt ist weitgehend endverhandelt. Alle weiteren Verträge werden im Zuge der Projektumsetzung geschlossen.“

Frage 15:

Wer übernimmt nach Abschluss der Baumaßnahmen die Unterhaltung und Wartung dieser Straßen und Infrastruktureinrichtungen?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Die öffentlichen Straßen werden vom Land Berlin übernommen, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur von den jeweiligen Versorgungsträgern.“

Frage 16:

Wird dieses neue Quartier einen anhand der Straßennamen zu erkennenden thematischen Bezug haben? Welche Planungen sind hier bereits erfolgt?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Hierzu liegen dem Stadtentwicklungsamt keine Informationen vor. Dies wird von der Bezirksverordnetenversammlung entschieden.“

Frage 17:

In welchem Umfang sind öffentliche Investitionen (seitens des Landes Berlin oder anderer öffentlicher Stellen) in die Entwicklung von Neu-Lichterfelde vorgesehen, z. B. für Infrastruktur oder Bildungseinrichtungen? Welche Investitionsleistungen sind in welcher Höhe bereits erfolgt und welche sind bereits an welchen Stellen eingeplant?

Antwort zu 17:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Eine Grundschule mit Sporthalle sowie ein Großspielfeld werden vom Land Berlin errichtet. Ferner ist langfristig eine Umweltbildungseinrichtung in Zusammenhang mit der Lichterfelder Weidelandchaft vorgesehen.“

Frage 18:

Mit welchen Einnahmen bei der Grunderwerbssteuer kann das Land Berlin durch den Verkauf der einzelnen Wohnungen im neuen Stadtquartier rechnen?

Antwort zu 18:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 19:

Wie haben sich die Baukosten für die Degewo entwickelt, seitdem feststeht, dass sie in Neu-Lichterfelde mietpreisgebundenen Wohnraum errichten wird? In welchen Zeiträumen werden die Baukosten für diese Häuser aktualisiert? Wie ist der aktuelle Planungsstand der Kosten je Quadratmeter in Euro, einschließlich Planung, Baunebenkosten und Steuern, auf welche Summe werden die Gesamtbaukosten taxiert?

Antwort zu 19:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Hierzu können wir keine Angaben machen. Kaufverträge mit der Degewo wurden nach Aussage des Eigentümers noch nicht abgeschlossen.“

Frage 20:

Wie wird die Historie des Ortes als Kriegsgefangenenlager (Zeit des Nationalsozialismus) und Truppenübungsplatz der US-Amerikaner in das Bauvorhaben mit einbezogen? Welche Überlegungen sind mit welchen Ergebnissen bisher erfolgt?

Antwort zu 20:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„In einer mit dem Landesdenkmalamt ausgehandelten Vereinbarung zum denkmalpflegerischen Umgang mit dem ehemaligen Kriegsgefangenenlager „Stalag III D“ wird der Umgang mit den Denkmalen unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten umfassend geregelt. Zwei Baracken werden demzufolge erhalten und in das Bauvorhaben integriert und vom Investor, entsprechend der Anforderungen der künftigen Nutzung als Jugendfreizeitstätte und als Lern- und Gedenkort, hergerichtet. Hinsichtlich der Anlagen des ehemaligen amerikanischen Truppenübungsplatzes bestand seitens des Denkmalschutzes kein Regelungsbedarf.“

Berlin, den 14.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen