

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Michael Efler, Kristian Ronneburg, Niklas Schenker und Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 3. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Februar 2026)

zum Thema:

Neue Fragen zum Neuen Stadtquartier Georg-Knorr-Park/Konnekt

und **Antwort** vom 24. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Feb. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler, Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg,
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Frau Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (LINKE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25156

vom 3. Februar 2026

über Neue Fragen zum Neuen Stadtquartier Georg-Knorr-Park/Konnekt

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

Frage 1:

Trifft es zu, dass der Senator in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 29.09.2025 über eine Grundsteinlegung, nicht jedoch über die Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch informiert hat? („Senator Christian Gaebler (SenStadt) informiert, die Grundsteinlegung sei für Oktober terminiert. Im ersten Quartal 2026 werde der Bebauungsplan dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorgelegt.“)¹

Antwort zu 1:

Der Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat in der Ausschusssitzung am 29.09.2025 über den Sachstand und die Planinhalte des B-Plans sowie über eine für Oktober terminierte Grundsteinlegung informiert.

Frage 2:

Hat der Senat förmlich die Planreife beschlossen? Falls ja, wann gedenkt er den Ausschuss hierüber zu informieren? Falls nein, ist die Planreifeerklärung noch geplant?

Antwort zu 2:

Für die Zulässigkeit eines Vorhabens auf Grundlage von § 33 BauGB muss die Planung inhaltlich und zeitlich soweit fortgeschritten sein, dass prognostisch ein unverändertes Inkrafttreten des

¹ <https://www.parlament-berlin.de/ados/19/StadtWohn/protokoll/sw19-057-ip.pdf>

Bebauungsplans insgesamt hinreichend sicher voraussehbar ist. Im Zusammenhang mit dem eingereichten Bauantrag für den 1. Bauabschnitt wurde vom Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine derartige Prognose unter Bezugnahme auf die Sachstandsdarstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 29.09.2025 vorgenommen.

Frage 3:

Haben die Bauarbeiten zum Neuen Stadtquartier Georg-Knorr-Park/Konnekt auf der Grundlage der Planreifeerklärung begonnen oder handelt es sich lediglich um eine symbolische Grundsteinlegung, da diese auch nicht im Freien stattgefunden hat?

Antwort zu 3:

Die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt wurde am 01.12.2025 erteilt. Die Bauarbeiten haben begonnen.

Frage 4:

Trifft es zu, dass das Vorhaben „Wohnbauten“ im Zeitplan liegt, währenddessen für die Projekte „Gewerbehaus“ und „Parken“ noch offene Fragen zu beantworten sind? Falls ja, welche sind dies? Bitte um Darlegung der Zeit- und Umsetzungspläne.

Antwort zu 4:

Das Gesamtvorhaben liegt, ausgehend vom Zeitpunkt der Baugenehmigung, im Zeitplan. Die private Vorhabenträgerin ist aus eigenem Antrieb an einer zügigen Umsetzung interessiert. Die im städtebaulichen Vertrag gesetzten Fristen für den Bau der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand eingehalten. Demnach hat die Vorhabenträgerin die Baumaßnahmen für diese Wohnungen innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in vollem Umfang durchzuführen. Zur Realisierung des Gewerbebaus und der Quartiersgarage finden weiterhin intensive Abstimmungen statt.

Frage 5:

Ist für das Neue Stadtquartier auch ein Anteil an gewerblichem Servicewohnen vorgesehen? Falls ja, bitte in Quadratmetern, in Anzahl der Wohneinheiten und für welche Zielgruppen angeben! Wer wird der Betreiber sein?

Antwort zu 5:

Da der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festsetzt, ist die Ansiedlung von gewerblichem Servicewohnen ohne weiteres möglich. Es obliegt der privaten Vorhabenträgerin und insbesondere der Käuferin HOWOGE, die Nutzungszuordnung vorzunehmen.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil an gefördertem Wohnraum in der aktuellen Planung (bitte in Quadratmetern und in Anzahl der Wohneinheiten angeben!)?

Antwort zu 6:

Durch den Bebauungsplan und den verbundenen städtebaulichen Vertrag ist die private Vorhabenträgerin verpflichtet, 30 % der für Wohnen zulässigen Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum herzustellen. Das entspricht 43.350 m² Geschossfläche.

Darüber hinaus wird die HOWOGE entsprechend Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin weitere 20 % der Geschossfläche im Segment des gemeinwohlorientierten Wohnens bereitstellen. Dies entspricht 28.900 m². Der Anteil der geförderten Wohnungen beträgt mindestens 50 %.

Frage 7:

Wie ist Antwort 3 in Drs. 19/24709 („Im Zuge des aktuell durchgeführten Baugenehmigungs-verfahrens für den 2. Bauabschnitt wird voraussichtlich eine bauordnungsrechtliche Erleichterung bei der Herstellung von Abstellnischen anstatt von Abstellräumen in ca. 1/3 der Wohnungen gewährt.“) zu verstehen? Für wie viele Wohnungen gilt die Erleichterung? Inwieweit stellt diese Erleichterung einen geldwerten Vorteil für den Investor dar, insoweit, da der an Laborgh und Kondor Wessels fällige, von der HOWOGE zu entrichtende, Kaufpreis der HOWOGE schon notariell im Kaufvertrag vom 16. Dezember 2024 festgelegt wurde?

Antwort zu 7:

Es handelt sich um eine übliche bauordnungsrechtliche Erleichterung, die im laufenden Genehmigungsverfahren aufgrund der geometrischen Grundrissgestaltung voraussichtlich gewährt wird. Fragen, die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehen, können hier nicht beantwortet werden, da der Kaufvertrag der geschäftlichen Vertraulichkeit unterliegt.

Frage 8:

Aus welchen Gründen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Investor Laborgh dahingehend begünstigt, dass dieser nach dem vorangegangenen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung seinen Beitrag am Grundstückswertzuwachs durch das neu geschaffene Baurecht zu leisten hat und nicht nach dem aktuell gültigen?

Antwort zu 8:

Die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Kostensätze des Berliner Modells sind zur Anwendung gekommen. Eine Begünstigung des Investors liegt nicht vor.

Frage 9:

Aus welchen Gründen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Investor Laborgh des Weiteren dahingehend begünstigt, dass der Investor eine geringere Anzahl an Schulplätzen als nach dem Berliner Modell vorgesehen finanziert? Inwieweit spielt dabei eine Rolle, dass eine Strukturquote von 90% (10% der Schüler*innen des neuen Stadtquartiers würden demnach eine Privatschule besuchen) zugrunde gelegt wird und so genanntes Servicewohnen einen größeren Anteil an der Wohnfläche ausmacht, für den zugrunde gelegt wird, es würden dort keine Kinder wohnen?

Antwort zu 9:

Für den Bedarf an Grundschulplätzen wurde das berlinweit einheitliche Berechnungsmodell mit einer Strukturquote von 90 % angewandt (vgl. Leitlinie Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, S. 24). Da gemäß B-Planfestsetzung auf 17.500 m² Geschossfläche (von 144.500 m² Geschossfläche) nur Wohnungen für Studenten und Auszubildende sowie Senioren errichtet werden dürfen – und für diese Personengruppen keine Grundschulplätze vorzuhalten sind – reduziert sich die maßgebliche Geschossfläche auf 127.000 m². Entsprechend

Berechnungsmodell besteht ein Bedarf von 138 Grundschulplätzen. Eine Begünstigung des Investors liegt nicht vor.

Frage 10:

Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Planung des Ersatzneubaus der Fußgängerüber-führung am S-Bahnhof Marzahn?

Antwort zu 10:

Im Zuge der Umsetzung der Rahmenvereinbarung „Bahnhofsmodernisierungsprogramm Berlin“ haben Senat und DB InfraGO AG vereinbart, den Neubau der südlichen Personenüberführung inklusive Aufzügen als Nachrücker in die Rahmenvereinbarung aufzunehmen. Der erforderliche Nachtrag zur Rahmenvereinbarung befindet sich noch in der Verhandlung. Sowohl die begrenzten Haushaltsmittel des Senats als auch die beschränkten personellen Ressourcen der DB Infra GO AG erfordern Priorisierungen im Programm. Die Konsequenzen für die südliche Bahnbrücke sind nicht abzusehen.

Frage 11:

In welchem Zeitraum soll der Ersatzneubau realisiert werden?

Antwort zu 11:

Ein belastbarer Inbetriebnahmetermin kann derzeit nicht genannt werden.

Frage 12:

Wie werden die Kosten zwischen dem Land Berlin und der DB aufgeteilt? Wie hoch ist der Anteil Berlins und inwiefern wurde dafür finanziell im Haushalt bereits Vorsorge getroffen?

Antwort zu 12:

Da die Veröffentlichung von Kostenschätzungen die jeweilige Ausschreibung und Vergabe der Planungs- und Bauleistungen beeinflussen könnten, können im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine Kostenangaben gemacht werden.

Frage 13:

Wo werden künftig im neuen Stadtquartier wohnhafte Grundschüler*innen u beschult werden?

Antwort zu 13:

Die Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Grundschulbedarfs erfolgt über den Neubau der Grundschule in der Bruno-Baum-Straße. Andererseits gibt es veränderte Planungen zur (temporären) Erweiterung der Peter-Pan-Grundschule durch ein DFK (fliegendes Klassenzimmer) am Standort Bitterfelder Straße/Otto-Rosenberg-Straße zum Schuljahr 2030/31.

Frage 14:

Welche vom Stadtentwicklungssenator angekündigte Lösungen soll es für die Überquerung der Märkischen Allee für die Schüler*innen geben?

Antwort zu 14:

Die Schulwegplanung liegt in der Verantwortung des bezirklichen Schulamts. Auf Höhe der für den Schulweg relevanten Poelchaustraße (erreichbar zu Fuß und Rad über Dahmeweg bzw. mit S-Bahn bis S-Bahnhof Poelchaustraße) besteht eine Quermöglichkeit über die Märkische Allee mittels LSA. Für den Fall der Beschulung am Standort Bitterfelder Straße/Otto-Rosenberg-Straße müssten die Schüler und Schülerinnen die Märkische Allee nicht queren.

Berlin, den 24.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen