

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Iris Spranger (SPD)**

vom 10. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Januar 2018)

zum Thema:

Wohnungsbau in neuen Stadtquartieren

und **Antwort** vom 05. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Iris Spranger (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13174

vom 10. Januar 2018

über Wohnungsbau in neuen Stadtquartieren

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

Frage 1:

In der Koalitionsvereinbarung wurde der Bau von 11 neuen Stadtquartieren mit ca. 37.000 Wohnungen vereinbart:

- Blankenburger Süden, ca. 70 ha (geplantes Entwicklungsgebiet),
- Buch, ca. 54 ha,
- Buckower Felder, ca. 10 ha (§ 9 AGBauGB),
- Wasserstadt Oberhavel, ca. 76 ha,
- Gartenfeld, ca. 34 ha,
- Europacity/Lehrter Straße, ca. 44 ha (§ 9 AGBauGB),
- Michelangelostraße, ca. 30 ha,
- Schumacher Quartier, ca. 48 ha (§ 9 AGBauGB),
- Johannistal/Adlershof, ca. 20 ha (Entwicklungsgebiet),
- Köpenick, ca. 50 ha (z.T. geplantes Entwicklungsgebiet),
- Lichterfelde Süd, ca. 96 ha.

Hält der Senat unverändert an dieser Zielsetzung fest? Falls nicht, welche erheblichen Änderungen der quantitativen und qualitativen Zielsetzungen gab es seit Jahresanfang 2017?

Antwort zu 1:

Ja. Änderungen der Zielsetzung liegen nicht vor, jedoch ergeben sich aus den jeweiligen Sachständen veränderte Erkenntnisse bezüglich der Herausforderungen, Möglichkeiten und Termine. Dies betrifft insbesondere die nicht langfristig vorbereiteten Projekte. Änderungen im Detail und ggf. auch an wesentlichen Zielsetzungen können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden; im Gegenteil ist dies wahrscheinlich. Dies liegt im Wesentlichen begründet in den laufenden bzw. intendierten Beteiligungs-Prozessen, den erforderlichen rechtlichen Verfahren und den sich ändernden Rahmenbedingungen.

Frage 2:

Für wie viele Wohnungen wurde im Jahr 2017 bzw. wird nach gegenwärtigem Planungsstand ein physischer Baubeginn in den folgenden Jahren realisiert? (Bitte für jedes der 11 Quartiere die Zahl der Wohnungen in folgenden Jahresschritten angeben: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022-26, nach 2026; bitte dabei auch jeweils nach folgenden Bauherrngruppen differenzieren: Private Bauherren, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen).

Antwort zu 2:

Stadtquartier	Anzahl WE	Baubeginn	Baubeginn						
			bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022-26	nach 2026
Europacity	2.700	2015	1.600	400	500	200			
Adlershof	2.970	2018		320	1.150		500	1.000	
Wasserstadt Oberhavel (Wohnungsbau- gesellschaften)	3.100	2018		890	500	580	500	630	
Wasserstadt Oberhavel (privat)	4.400	2017	1.000	500	500	500	500	1.400	
Gartenfeld <i>derzeit in Klärung</i>	3.700	2020				1.000	1.000	1.700	
Lichterfelde Süd	2.500	2019			1.000	1.000	500		
Buckower Felder	900	2020				500	400		
ehem. Güterbahnhof Köpenick	1.770	2018					420	500	850
Buch	5.000	2021				200	500	2.800	1.500
Michelangelostraße	1.500	2023						1.500	
Schumacher Quartier <i>derzeit in Klärung</i>	5.000	2022						1.600	3.400
Blankenburger Süden	5.000	2027							5.000
	38.540		2.600	2.110	3.650	3.980	4.320	9.330	12.550

Stand: Ende Januar 2018

Eine weitere Differenzierung nach Bauherrngruppen ist zum derzeitigen Planungsstand aufgrund der in der in der Antwort zu 1 beschriebenen Unsicherheiten nicht möglich.

Frage 3:

Wie viele der genannten Wohnungen wurden bzw. sollen jeweils öffentlich gefördert werden?

Antwort zu 3:

Entsprechend der politischen Zielsetzungen wird geplant, letztlich ein Drittel der Wohneinheiten (WE) im geförderten Segment zu realisieren. Zugleich müssen aber bereits bestehende Bindungen in den begonnenen Projekten akzeptiert und fortgeführt werden. In bestimmten Quartieren – insbesondere bei Realisierungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften – können auch höhere Förderquoten angestrebt werden.

Detaillierte Festlegungen für zukünftige Projekte erscheinen zum jetzigen Planungsstand nicht sinnvoll. Für jedes Quartier ist ein eigenständiges wohnungswirtschaftliches Konzept anzustreben – dies ist in den vorläufigen Zielsetzungen für die jeweiligen Quartiere vorgegeben.

Frage 4:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die angegebene Realisierung zu beschleunigen?
Welche Maßnahmen wären in der Planung der einzelnen Quartiere dafür erforderlich?

Antwort zu 4:

Die Gestaltungsmöglichkeiten divergieren, weil ein physischer Baubeginn die Klärung aller planerischen, rechtlichen und innerhalb der Sphäre der Bauherrenschaft liegenden projektbezogenen (insbesondere der wirtschaftlichen) Aspekte voraussetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu den einzelnen genannten Quartieren bzw. Teilquartieren Folgendes mitzuteilen:

4.1 Adlershof

In Adlershof stehen derzeit zwei Bebauungspläne (B-Pläne) für den Wohnungsbau zur Beschlussfassung im Abgeordnetenhaus auf der Tagesordnung.

Im Falle des Projekts „Straße am Flugplatz“ mit ca. 320 WE hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) in Kommunikation mit dem Fachausschuss des Abgeordnetenhauses zur Beschleunigung des Verfahrens bereits das Instrumentarium der „Planreife“ gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ergriffen. Die Baugenehmigung für das Projekt wird kurzfristig erteilt. Es kann daher mit einem Baubeginn im Frühjahr 2018 gerechnet werden, wenn die Ausschreibung der Bauleistungen durch die HOWOGE erfolgreich ist.

Der Baubeginn für das Projekt „Wohnen am Campus II“ mit voraussichtlich ca. 570 WE, die ebenfalls durch die HOWOGE umgesetzt werden, kann auf der Grundlage des im Beschlussverfahren befindlichen B-Plans für das Frühjahr 2019 vorbereitet werden.

Für weitere 580 WE ist in 2019 der Baubeginn durch einen privaten Investor vorgesehen; diese Wohnungen werden voraussichtlich von der degewo übernommen werden.

An der Vorbereitung des Wohnquartiers auf dem ehemaligen Müller-Grundstück wird gemäß dem Terminplan gearbeitet. Eine hierfür erforderliche Abwendungsvereinbarung inklusive Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und den Alteigentümern ist in Vorbereitung. Ein Baubeginn ist ab 2021 möglich. Ein Teil dieser Wohnungen wird durch die degewo realisiert werden.

4.2 Wasserstadt Oberhavel

Das ehemalige Entwicklungsgebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel (WOH) ist ein Schwerpunktpotential im Wohnungsneubau der nächsten Jahre, da noch erhebliche Flächenpotentiale (privat und landeseigen) vorhanden sind. Vorteil in der WOH sind die flächendeckend vorhandenen festgesetzten B-Pläne, die allerdings nicht in allen Fällen den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechen und daher in Teilen überplant werden müssen. Die gesamte technische Infrastruktur als Voraussetzung der Flächenentwicklung ist hier bereits vorhanden! Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wird aktuell überprüft und an die neuen Zielzahlen im Wohnungsbau angepasst.

4.2.1 Potenziale der Wohnungsbaugesellschaften

Nachdem die Einbringung der landeseigenen Flächen in der WOH in die Gewobag und WBM weitestgehend abgeschlossen ist, bereiten die Gesellschaften in einem kontinuierlichen Prozess – in enger Abstimmung mit SenStadtWohn – die Entwicklung und Realisierung der einzelnen Projekte vor. Die ersten Grundsteinlegungen finden in 2018 statt; ca. 2022/23 werden die Projekte abgeschlossen sein. Beschleunigungsmöglichkeiten im Prozessablauf werden verfolgt – liegen aber zum geringeren Teil in der Entwicklungsmöglichkeit der SenStadtWohn. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass auch aus sozio-ökonomischen Gründen eine kontinuierliche Entwicklung und Fertigstellung der Wasserstadt über mehrere Jahre angestrebt wird.

4.2.2 Potenziale der Privaten

Die Realisierungszeiträume der privaten Investoren können nur schwer eingeschätzt werden, da bislang ein „Durchhandeln“ der privaten Grundstücke lukrativer war/ ist als die Projektrealisierung. Es ist allerdings erkennbar, dass bereits ab 2017 die ersten größeren privaten Projekte in den Bau gegangen sind.

Die zeitnahe Projektrealisierung von privaten (als auch landeseigenen) Grundstücken steht in Abhängigkeit der Verfahrensdauer der jeweiligen B-Plan-(Änderungs-)Verfahren. Die Planungshoheit und Zuständigkeit für diese von den Eigentümern gewünschten Überarbeitungen liegt beim Bezirk.

4.3 Blankenburger Süden

Um eine schnellstmögliche Bebauung der landeseigenen „Kernfläche“ (Rieselfeld zwischen Blankenburg und Heinersdorf) mit einem neuen Stadtquartier zu ermöglichen, müssen die vor Ort schon jetzt vorhandenen infrastrukturellen Defizite – insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (v.a. Straßennetz und ÖPNV-Netz) wie auch der sozialen Infrastruktur (v.a. bzgl. Grundschule und ISS) – im Vorfeld behoben werden. Dies erfordert eine sowohl integrierte wie auch großräumige Betrachtungs- und Vorgehensweise. Um diese sicherzustellen, werden mit Senatsbeschluss vom 30. August 2016 vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB durchgeführt, deren Abschluss aus heutiger Sicht für Ende 2018 geplant ist. Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU wird der Senat aus heutiger Sicht Anfang 2019 in enger Abstimmung mit dem Abgeordnetenhaus über die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme entscheiden.

Die VU werden so zügig wie möglich durchgeführt. Aufgrund der Komplexität der stadträumlichen Situation wie auch der vor Ort schon jetzt vorhandenen infrastrukturellen Defizite ist aber davon auszugehen, dass auch bei schnellstmöglichem Abschluss der VU und schnellstmöglichem Start der daran anschließenden Entwicklungsmaßnahme die Lösung der infrastrukturellen Probleme vor Ort mehrere Jahre erfordern wird.

4.4 Buckower Felder

Die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Planentwurf eingearbeitet. Wie auch das Bebauungsplanverfahren wurde die Erarbeitung eines Entwicklungsleitfadens unter intensiver Bürgerbeteiligung im 2. Halbjahr 2017 durchgeführt. Gemeinsam mit dem Bezirksamt Neukölln und der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land werden die Ergebnisse aus dem Dialogprozess derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-66 „Gerlinger Straße/Buckower Damm“ in einen planungsrechtlichen Rahmen überführt. Parallel dazu werden die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge erarbeitet.

Bei der Angabe des voraussichtlichen Baubeginns wurden bereits alle potenziellen Beschleunigungsmöglichkeiten berücksichtigt.

4.5 ehem. Güterbahnhof Köpenick

Mittels einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll das Gebiet des ehem. Güterbahnhof Köpenick innerhalb der nächsten 15 Jahre zu einem Wohnquartier mit 1.700 WE entwickelt werden. Der Hauptteil der Wohnungen soll in fünf bis zehn Jahren errichtet werden; Dies steht in Abhängigkeit der Realisierung einer übergeordneten verkehrlichen Erschließung sowie erforderlicher sozialer Infrastruktureinrichtungen. In Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme (Beschluss und Verordnung voraussichtlich Anfang 2. Quartal 2018) werden derzeit vorbereitende Untersuchungen abgeschlossen. Der Zeitplan ist bereits optimiert.

4.6 Gartenfeld

Als Voraussetzung für die Entwicklung der Insel Gartenfeld (ca. 3.700 WE) sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der entsprechende Bebauungsplan 5-109 (Plangeber Bezirk Spandau) hat im Dezember 2017/ Januar 2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfahren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB steht noch aus. Ggf. ist eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Spandau wird derzeit verhandelt.

Nach gegenwärtiger Einschätzung des Bezirks Spandau und der Wohnungsbauleitstelle ist die Klärung der großräumigen Erschließung der Insel Gartenfeld (Straße und ÖPNV) noch offen und mit SenUVK abzustimmen. Erst nach Baubeginn der Erschließung kann der Baubeginn des Hochbaus erfolgen.

Sämtliche sonstigen fachlichen bzw. sektoralen Probleme sind bereits gelöst bzw. im weiteren Verfahren lösbar.

Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans ist die FNP- Änderung Nr. 01-16. Es ist beabsichtigt, dass diese noch 2018 in das weitere Verfahren geht. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen Tegel steht die Planung des neuen Stadtquartiers allerdings unter dem Vorbehalt einer endgültigen Entscheidung in Bezug auf die Schließung bzw. Offenhaltung des Flughafens Tegel.

4.7 Buch

Zunächst muss die Flächeninanspruchnahme grundsätzlich neu geklärt werden. Aufgrund diverser Änderungen in den natürlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen muss daher zunächst der FNP geändert werden. Darauf folgt das Bebauungsplan-Verfahren. Der Baubeginn auf Flächen mit bereits vorhandener Erschließung erfolgt somit frühestens im Jahr 2022; der Baubeginn auf Flächen ohne bereits vorhandene Erschließung 2024/25. Die Zuständigkeit für Buch liegt derzeit im Bezirk. Beschleunigungsmöglichkeiten bestehen in der Entwicklung und Abstimmung von Ersatz- und Ausgleichskonzeptionen für Wald und Naturschutzbereiche für große Wohnbauprojekte mit gesamtstädtischer Bedeutung. Eine teilweise Überlagerung der Verfahren (Parallel-Verfahren) erscheint sinnvoll, wenn inhaltlich Konsens besteht.

4.8 Europa City

Für die Europacity ist für fast alle Gebäude, in denen Wohnungsbau erfolgen soll, die Realisierung bis Ende 2020 abgeschlossen. Beschleunigungsmöglichkeiten gibt es keine mehr.

4.9 Lichterfelde Süd

Mit dem B-Plan 6-30 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd mit ca. 2.500 WE, einer Grundschule, mehreren Kindertagesstätten, einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung, Nahversorgungseinrichtungen, einem Landschaftspark „Grüne Mitte“ und weiteren Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Zuständigkeit liegt beim Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Derzeit findet die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Konzentriert arbeiten alle Beteiligten u.a. an der Abstimmung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Wald und Artenschutz, der Finalisierung des Versickerungs-, Verkehrs- und Grundschulkonzepts sowie der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags, die es zu beschleunigen gilt.

Angestrebt wird ein Baubeginn Ende 2019/ Anfang 2020.

4.10 Michelangelostraße

Die Zuständigkeit des Projekts obliegt dem Bezirksamt Pankow.

Derzeit wird im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens das Ergebnis der aktuellen Machbarkeitsstudie mit einem gewählten Gremium aus Bürgerinnen und Bürgern, lokalen Wohnungsmarktakteuren und der Berliner Verwaltung diskutiert, mit dem Ziel eine einvernehmliche Lösung zu finden. Dieses Verfahren soll im Jahr 2018 abgeschlossen werden.

Zugleich sind rund 40 % der Planungsflächen restitutionsbefangen. Das formelle Restitutionsverfahren läuft.

Die o.g. Rahmenbedingungen sind im Verlauf der kommenden Monate zu klären.

4.11 Schumacher Quartier

Die Realisierung des Schumacher Quartiers ist direkt abhängig von der Schließung des Flughafens Tegel. Die Terminplanung ist darauf abgestellt, ab Übergabe des Flughafengeländes an das Land Berlin mit ersten Baumaßnahmen zu beginnen. Eine Möglichkeit zur weiteren Beschleunigung besteht nicht.

Frage 5:

Welche Baubeginne von Wohnungen haben in den alten Entwicklungsgebieten Rummelsburger Bucht, Eldenaer Straße und Biesdorf-Süd stattgefunden bzw. sind dort geplant (bitte nach demselben Schema beantworten wie in Ziffer 2 erbeten).

Antwort zu 5:

5.1 Rummelsburger Bucht

In den bereits 2008 entlassenen Teilen des Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht wurden in über 20 Jahren rund 3000 WE errichtet. Seit 2008 wurden rund 50 Wohnungen realisiert (Baubeginn 2016, bezugsfertig 2018). In Abhängigkeit von Zustimmungen des Abgeordnetenhauses zu Grundstücksverkäufen, der Festsetzung eines Bebauungsplans durch den Bezirk Lichtenberg und der Klärung der Schulversorgung ist innerhalb der nächsten ca. 6 Jahre für weitere etwa 700 WE ein Baubeginn zu erwarten. Davon entfallen 300 WE auf eine städtische Wohnungsbaugesellschaft und 400 WE auf zwei private Investoren.

5.2 Eldenaer Straße und 5.3 Biesdorf-Süd

Die Entwicklungsverordnungen für die Entwicklungsmaßnahmen Alter Schlachthof/ Eldenaer Straße und Biesdorf-Süd sind nach Abschluss der Kernbereiche bereits vor gut zehn Jahren (Alter Schlachthof 12/2007 und Biesdorf-Süd 11/2007) aufgehoben worden. Die Zuständigkeit für die weitere Entwicklung der Gebiete liegt damit wieder - bis auf das Controlling abgeschlossener und noch nicht abgewickelter Verträge - in der jeweiligen Bezirkszuständigkeit.

Frage 6:

Wurden weitere Entwicklungsstandorte für den Wohnungsbau inzwischen definiert (s. Koalitionsvereinbarung Zeilen 197-199:

„Im Zuge der Aktualisierung der gesamtstädtischen Planungsgrundlagen wird die Koalition weitere Entwicklungsstandorte für den Wohnungsbau definieren.“)?

Wie viele Wohnungen sollen dort jeweils insgesamt und wie viele noch in dieser Legislaturperiode in die Realisierung (physischer Baubeginn) gehen?

Antwort zu 6:

Die beteiligten Senatsverwaltungen arbeiten intensiv an der Vorbereitung zusätzlicher Wohnungsbaupotentiale.

Berlin, den 05.02.18

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen