

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Kristian Ronneburg (LINKE)**

vom 19. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2018)

zum Thema:

Gut Hellersdorf – Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage 18/12481

und **Antwort** vom 09. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13242
vom 19.01.2018

über Gut Hellersdorf- Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage 18 / 12481

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen GESOBAU AG um Stellungnahme gebeten zu den Aspekten, die diese betreffen. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Fläche (m²) hat das denkmalgeschützte Areal „Stadtgut Hellersdorf“ („südlicher“ Teil des insgesamt übertragenen Areals mit Gewerbeperspektive)? Welche Flurstücke im Kataster umfasst das B-Plangebiet 10-45?

Antwort zu 1:

Das B-Plangebiet 10-45 umfasst folgende Flurstücke (ohne Flurstücke der GESOBAU und ohne Straßenflurstücke):

- Flurstücke innerhalb der Gemeinbedarfsflächen:
1271, 1272, 1275, 407, 409, 410, 411, 415, 416, 418, 465
- Flurstücke Kleingartenflächen:
366, 1214, 362, 360, 359, 309
- Flurstücke entlang Alte Hellersdorfer Straße, Alt-Hellersdorf und Havelländer Ring:
1213, 1215, 1216, 880, 1217, 1218, 1219, 1411, 1412, 1413, 1414, 461, 462, 1169

Im Eigentum der GESOBAU AG befinden sich die Flurstücke: 410, 412, 413, 423, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 461, 462, 880.

Frage 2:

Auf welcher Grundlage hat die Berliner Immobilienmanagement GmbH diese Fläche an die GESOBAU AG wann übertragen bzw. in sie eingebracht.

Antwort zu 2:

Der Beschluss zur Einbringung der Flächen des Stadtgutes Hellersdorf wurde vom Berliner Abgeordnetenhaus per 22.06.2016 gefasst. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH setzte diesen Beschluss in 2017 um.

Frage 3:

Zu welchem Preis hat die GESOBAU AG die Fläche „10-45“ von der Berliner Immobilienmanagement GmbH übernommen und auf welcher Grundlage erfolgte dies?

Antwort zu 3:

Die Übertragung erfolgte im Zuge einer Einbringung in das Gesellschaftsvermögen der GESOBAU AG als Sachwerteinlage. Die Einbringung ist an eine Bebauungsverpflichtung und Mietenaufgaben gekoppelt. Die Übertragungswerte wurden im Zuge der Verkehrswertermittlung bestimmt. Zu den Grundlagen und dem Stand der Einbringung von landeseigenen Grundstücken in die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird dem Abgeordnetenhaus berichtet (Bericht an das Abgeordnetenhaus vom 14.03.2017 - Liste 105- grüne Nummer 0009 B, behandelt im UA VermV am 29.03.2017).

Frage 4:

Welches Immobilienverwertungsbüro hat das Verkehrswertgutachten erstellt? Welche Anpassungen wurden am Verkehrswertgutachten vorgenommen?

Antwort zu 4:

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Es erfolgte eine Anpassung der Wertermittlung, um den zukünftigen Bereich des Wohnungsbaus im nordöstlichen Teil vom zukünftigen westlich gelegenen Gewerbebereich gesondert zu betrachten. Bei der Bewertung wurde zum einen die künftige Wohnbebauung und zum anderen gesondert die gewerbliche Nutzung berücksichtigt.

Frage 5:

Welche zivilgesellschaftlichen Akteure (Verbände, Bürgerinitiativen etc.) wurden aufgefordert, Vorschläge zur „Erhöhung der Attraktivität des Standortes“ bzw. zur Gestaltung des „sozial-ökologischen Gewerbegebiets mit Naherholungsqualität“ zu unterbreiten?

Antwort zu 5:

Bereits seit September 2017 wurden intensiv Gespräche mit lokalen Akteuren geführt. Diese wurden über die weitere Vorgehensweise informiert und sind bereits für Mitte Februar zur Abstimmung über ihre Mitwirkung am Partizipationsverfahren eingeladen. Eingeladene Akteure sind: Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule, Pustebume-Grundschule, Alice-Salomon-Hochschule, Evangeliums-Christengemeinde Berlin e.V., Quartiersmanagement „Hellersdorfer Promenade“, Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost, Kinderforschungszentrum Helleum, pad gGmbH-Familienhaus Kastanie, pad gGmbH-KITA Grünschnabel, SOS- Familienzentrum Berlin, KIDS & CO d e.V.,

Freiwilligen Agentur Marzahn-Hellersdorf, Hellersdorf hilft e.V., Kunstraum Marzahn-Hellersdorf, Wohnungsbaugenossenschaft „Grüne Mitte“ Hellersdorf eG, Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk, Erste DVI Berlin Fonds GmbH & Co. KG c/o Claus Immobilienmanagement GmbH, Evangeliums-Christengemeinde Kontaktmission e.V.

Frage 6:

Welches Ingenieurbüro hat das „städtebauliche Gutachten zur Regenentwässerung“ des Geländes Gut Hellersdorf erstellt? In welcher Weise wurden die Gewerbetreibenden bzw. Anlieger am Standort in die Erarbeitung des Gutachtens einbezogen? Welche Maßnahmen beinhaltet das „städtebauliche Gutachten zur Regenentwässerung“ konkret?

Antwort zu 6:

Das vom Ingenieurbüro Obermeyer erstellte Gutachten (für das B-Plangebiet 10-45 noch im Entwurfsstand) dient der Grundlagenermittlung für das laufende Bebauungsplanverfahren. Wesentliche darin vorgesehene Maßnahmen dienen der Einhaltung der Vorgabe einer Einleitung von höchstens 2 l/ha/sec in die öffentliche Regenentwässerung. Es wird der Nachweis geführt, dass hinreichend Möglichkeiten der Regenrückhaltung durch Gründächer, Mulden und Rigolen sowie Versickerung auf den Grundstücken besteht, um die Einleitbeschränkungen einzuhalten. Im Rahmen des Projektes werden derzeit weitere Möglichkeiten zur Regenwassernutzung geprüft und mit den Berliner Wasserbetrieben diskutiert. Die weitere Konzeption wird u. a. im Zuge des für April 2018 vorgesehenen Partizipationsverfahrens unter Beteiligung der Gewerbetreibenden und Anlieger konkretisiert. Im Rahmen der geplanten Workshops wird die Thematik einen wesentlichen Punkt im Beteiligungsverfahren darstellen.

Frage 7:

Welche Abstimmungen erfolgten bereits mit den Gewerbetreibenden am Standort?

Antwort zu 7:

Da der Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1.01.2018 stattgefunden hat, erfolgte die erste Mieterveranstaltung unter Mitwirkung des Bezirksamtes (Bereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) am 18.01.2018. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Gewerbetreibenden über Mitwirkungsmöglichkeiten im Verfahren informiert und erste Angebote zur Unterstützung unterbreitet. Ferner wurden Rückmeldebögen ausgereicht, um die Bedarfe der Gewerbemieten zu erfassen. Auf dieser Grundlage sollen Einzelgespräche erfolgen, um in Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden mit der Wirtschaftsförderung und der GESOBAU AG individuelle und bedarfsorientierte Lösungen zu erzielen.

Frage 8:

Aus der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage auf Drs. 18/12481 geht hervor, dass bislang auf die an die Mieterschaft versandten Mitteilungen zum Status Quo keine Rückmeldungen oder Nachfragen an die GESOBAU AG erfolgt seien: Welche Gründe liegen dafür vor? Wird die GESOBAU AG auf dem Gelände des Guts Hellersdorf zeitnah ein permanentes „Ansprechbüro“ einrichten?

Antwort zu 8:

Die GESOBAU AG hat bereits vor dem Nutzen-Lasten-Wechsel die Gewerbetreibenden über den Sachstand informiert. Weitere Informationen erfolgten am 18.01.2018 (vgl. Antwort zu Frage 7). Es erfolgen weiterhin enge Abstimmungen mit den Mieterinnen und Mietern.

Die Einrichtung eines Büros vor Ort wird noch geprüft. Die Anwesenheit von Hausmeistern ist vorgesehen. Die Projektbeteiligten der GESOBAU AG sind jederzeit für die Gewerbemietler als Ansprechpartner erreichbar und regelmäßig vor Ort.

Frage 9:

Wie werden Informationen zur Entwicklung des Guts Hellersdorf auf der Internetpräsenz der GESOBAU AG für Neubauprojekte gestaltet? Wird es beispielsweise Aufrufe an die Anwohnerschaft geben, Aktivitäten o.Ä. auf dem Gutsgelände vorzuschlagen? Wer hat die Federführung für die Öffentlichkeitsbeteiligung und wie werden sich an der Entwicklung des Guts Interessierte insgesamt in den weiteren Prozess einbringen können?

Antwort zu 9:

Es wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne 10-44 und damit voraussichtlich drei Monate vor der Auslegung des Bebauungsplans 10-45 ein Partizipationsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Partizipationsverfahrens werden sowohl lokale zivilgesellschaftliche Akteure als auch die Bürgerinnen und Bürger und die Gewerbetreibenden eingeladen, in Informationsveranstaltungen und Workshops an der Gestaltung und zukünftigen Nutzung des Stadtgutes mitzuwirken.

Diese Veranstaltungen werden durch regelmäßige Informationen über die Website www.gesobaut.de, Pressemitteilungen und eine Planungszeitung flankiert. Die Bezirksghremien werden außerdem direkt informiert.

Frage 10:

Welche Aussagen werden im Bewirtschaftungskonzept des externen Planungsbüros (URBA-NIZERS) getroffen? Wie werden diese den Bürgerinnen und Bürgern, allen voran den Gewerbetreibenden, nachvollziehbar präsentiert und zur Diskussion gestellt?

Antwort zu 10:

Grundsätzlich wird empfohlen, eine iterative Strategie bei der Entwicklung des Stadtgutes zu verfolgen, d. h. die Entwicklung soll sukzessive und mehrstufig erfolgen und aus den vorhandenen Potenzialen heraus entstehen. Eine ad hoc-Entwicklung des Geländes mit einhergehender unnötiger Verdrängung der Gewerbemietler soll vermieden werden. Eine laufende Anpassung an sich verändernde Gegebenheiten, Bedarfe und Erfordernisse soll möglich bleiben. Es wird ein allmähliches Wachstum und Zusammenwachsen des Quartiers angestrebt.

Das dabei zugrunde gelegte Konzept konzentriert sich weiterhin im Wesentlichen auf die folgenden vier alternativen Entwicklungspfade:

- Das Stadtgut als lernender Quartiersmittelpunkt:
Akteure und Mieter: Bildungsträger, Hochschule, Seminaranbieter
- Das Stadtgut als kreativer Quartiersmittelpunkt:
Akteure und Mieter: Handwerker, Manufakturen, kreative Start-Ups
- Das Stadtgut als grüner Quartiersmittelpunkt:
Akteure und Mieter: Gartenbau, Recycling, Forschungseinrichtung
- Das Stadtgut als gesunder Quartiersmittelpunkt:
Akteure und Mieter: Dienstleister im Gesundheitsbereich, Start-ups im Gesundheitsbereich, Produzenten pharmazeutischer oder medizinischer Erzeugnisse, Alice-Salomon-Hochschule

Im Rahmen des Partizipationsverfahrens werden die Ergebnisse dieser Konzeption der Öffentlichkeit präsentiert. Auf dieser Grundlage sowie Impulsbeiträgen anderer lokaler Akteure und Pioniere soll im Rahmen eines Workshops eine Diskussion der zukünftigen Nutzung des Gewerbeareals hinsichtlich einer Profilbildung erfolgen.

Frage 11:

Aus der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage auf Drs. 18/12481 geht hervor, dass in den vergangenen vier Jahren Projekte zur touristischen Wegeerschließung, zur gewerblichen Erschließung und zur Be- und Entwässerung mit insgesamt 4,1 Mio. € gefördert worden seien: Welche dieser Projekte betrafen tatsächlich das Areal „Stadtgut Hellersdorf“? Wieso ist von den benannten Fördereffekten nichts zu sehen?

Antwort zu 11:

Die vier genannten Projekte betrafen Maßnahmen im Umfeld des Areals "Stadtgut Hellersdorf", z.B. den Um- und Neubau von Wegen vom Areal "Helle Mitte" zum Areal "Stadtgut Hellersdorf" oder den Neubau von Trink- und Abwasserleitungen zur Gothaer Straße. Die Maßnahmen unterstützen und stärken die regionale Wirtschaftsstruktur im Umfeld und wirken sich somit indirekt auch auf das Areal "Stadtgut Hellersdorf" aus.

Frage 12:

Wo sollen die Quartiersgaragen auf dem Areal errichtet und wie viele Stellplätze sollen damit zur Verfügung gestellt werden? Welche ökologischen Kriterien sollen bei der Gestaltung der Quartiersgaragen angewandt werden? Inwiefern wird das Verkehrs- und Parkkonzept mit Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren beraten?

Antwort zu 12:

Die Details zum städtebaulichen Konzept befinden sich in Abstimmung mit dem Bezirk und werden im Rahmen des Partizipationsverfahrens konkret vorgestellt. In Abstimmung mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist je B-Plangebiet jeweils eine Quartiersgarage (in Summe 2) vorgesehen. Die Errichtung der Quartiersgaragen ist ein Beitrag zur Reduzierung von PKW-Verkehr im Wohnquartier, insbesondere zur Vermeidung des Suchverkehrs. Das Verkehrskonzept wird im Rahmen des Partizipationsverfahrens vorgestellt und diskutiert.

Frage 13:

Inwiefern sollen auf dem Gut Hellersdorf alternative Mobilitätsformen gefördert werden? Welche Rolle werden Elektromobilität und CarSharing auf dem Gut spielen?

Antwort zu 13:

Es ist vorgesehen, die Stellplätze im öffentlichen Raum neben Kurzzeitparken zum Be- und Entladen sowie für Pflegedienste, vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen, Carsharing und Elektroladestationen vorzubehalten. Abstimmungen zur Festlegung dieser Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag erfolgen zurzeit mit dem Straßen- und Grünflächenamt.

Insbesondere die Reduzierung des Parkens sowie die Konzentration auf die Quartiersgaragen dienen der Reduktion des PKW-Verkehrs und fördern damit die anderen Verkehrsträger, bspw. den Fahrradverkehr. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, Quartiersstraßen als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Dies wird im Rahmen des Partizipationsverfahrens weiter konkretisiert.

Frage 14:

Welche Pläne existieren schon jetzt zur besseren Anbindung des Guts Hellersdorf an den öffentlichen Personennahverkehr?

Antwort zu 14:

Das Areal ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Im Norden ist die Anbindung über die Straßenbahnlinien 18 und M6 sichergestellt. Im Süden befinden sich die U-Bahnstationen Hellersdorf und Cottbusser Platz der Linie 5. Insgesamt ist festzuhalten, dass von jedem Ort im Stadtgut die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels innerhalb von maximal 900 m erreichbar ist. Die Wege der nördlichen Wohnbebauung, in der rund 70 % der Wohnungen vorgesehen sind, verkürzen sich zum Teil bis auf weniger als 100 m. Die Anbindung an die Helle Mitte ist wiederum auch von den nördlichsten Baufeldern in maximal 1 km fußläufig oder per Fahrrad sichergestellt.

Frage 15:

Inwiefern sind die Kleingärtnerinnen und Kleingärtner der Anlagen „Am Storchennest“ sowie „Alt Hellersdorf“ in den weiteren Prozess der Entwicklung des Guts eingebunden? Werden die Kleingartenanlagen erhalten bleiben können? Wird es auf dem neuen Gut künftig Platz für neue Kleingarten-Parzellen geben bzw. ist vorgesehen, Flächen für eine gärtnerische Nutzung in Verknüpfung mit Bildungsangeboten bereitzustellen?

Antwort zu 15:

Mit den Kleingärtnern sowie dem Bezirk befindet sich die GESOBAU AG bereits seit geraumer Zeit in enger Abstimmung zur zukünftigen Gestaltung. Die Kleingartenflächen sollen erweitert und die Erschließung der Kleingartenflächen optimiert werden.

Frage 16:

Welche Auffassung vertreten Senat und Bezirk hinsichtlich der Einbeziehung des Guts Hellersdorf in die vorhandenen Tourismuskonzepte? Welche Pläne werden verfolgt, um das Gut als identitätsstiftenden Ort für Hellersdorf auszubauen und die historische Bedeutsamkeit des Areals zu vermitteln?

Antwort zu 16:

Das Vorhaben der GESOBAU AG, die Flächen des historischen Stadtguts Hellersdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu entwickeln, schließt an eine Phase wiederholter Versuche zur Entwicklung des Areals an. Ziel ist es, das denkmalgeschützte Stadtgut wieder zu einem zentralen Bestandteil des Stadtteils zu entwickeln und auf den umliegenden, ungenutzten Grundstücken bezahlbaren Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner zu errichten. Der Bau von Wohnungen wird dabei durch die Entwicklung sozialer Infrastruktur ergänzt. Im Bereich des historischen Gutes wird der Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Ensembles durch entsprechend geeignete Sanierungsmaßnahmen geplant. Der Erhalt der Bausubstanz und des historisch geprägten Wertes hat in diesem Zusammenhang hohe Priorität. Durch die Verbesserung der Wegeführung wird sowohl die Erschließungssituation als auch die Erreichbarkeit optimiert.

Berlin, den 09.02.18

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen