

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Robbin Juhnke (CDU)**

vom 31. Juli 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Aug. 2017)

zum Thema:

**Ist die Katze aus dem Sack – entsteht auf den Buckower Feldern nun doch eine  
Großsiedlung!?**

und **Antwort** vom 18. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Aug. 2017)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11932

vom 31. Juli 2017

über Ist die Katze aus dem Sack – entsteht auf den Buckower Feldern nun doch eine  
Großsiedlung!?

---

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

Frage 1:

Ist dem Senat noch bekannt, dass der rot-schwarze Senat im Februar 2015 beschlossen hat, dass am dortigen Standort „ein Wohnungsbaustandort mit etwa 50.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 450-480 Wohnungen, vor allem für Familien) entstehen“ soll?

Antwort zu 1:

Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses im Land Berlin und der deutlich veränderten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die Angebotssituation im Segment von bezahlbarem Wohnraum angespannt. Um den bestehenden Bedarfen gerecht zu werden und breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu versorgen war eine Anhebung der Geschossfläche erforderlich, um so eine höhere Anzahl von Wohnungen realisieren zu können und gleichzeitig mehr geförderte Wohnungen zu schaffen; daher wurde die ursprüngliche Absicht des Bezirkes Neukölln, an dem Standort vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser zu bauen, aufgegeben. Der Senat verfolgt nach wie vor das Ziel, vor allem Familien mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus sollen auch Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, ein Angebot finden.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass nach aktuellen Planungen mit bis zu 950 Wohneinheiten von einer gegenüber dem Beschluss von 2015 verdoppelten Anzahl von Wohneinheiten auszugehen ist?

Antwort zu 2:

Die Anzahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt. Es wird von einer Geschossfläche von rd. 84.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, dies entspricht ca. 75 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergeben sich rd. 840 Wohnungen. Da die geförderten Wohnungen kleiner sind als im dargestellten Berechnungsansatz wird von einer Realisierung von rd. 900 Wohnungen ausgegangen.

Der Senat bewertet es positiv, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der erforderlichen Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs die Anzahl der realisierbaren Wohnungen erhöht wurde. Es ist aufgrund der weiterhin moderaten Dichte nicht erkennbar, dass dadurch Nachteile für die bestehende Wohnbevölkerung entstehen; im Gegenteil werden durch verbesserte Öffentliche Nahverkehr-Bedienungen und zusätzliche Versorgungs- und Infrastrukturangebote Mehrwerte für die Nachbarschaft in der Zukunft erwartet.

Frage 3:

Schon die alten Planungen sind durchaus kritisch zu betrachten, was nur allein die Aspekte Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation anbelangt. Wie soll dann aus Sicht des Senates eine Verdoppelung der Wohneinheiten verkehrverträglich gestaltet werden, wenn man ideologische Vorstellungen zugunsten der Realität hinten anstellt, dass in den Außenbezirken mehr Pkw in Benutzung sind, als vom autofeindlichen Senat erträumt?

Antwort zu 3:

Im Plangebiet soll ein moderat-innovatives Verkehrskonzept realisiert werden, das der derzeitigen Umbruchsituation im Stadtverkehr Rechnung trägt und weiterentwickelt werden kann. Die privaten Pkw-Stellplätze sollen in einer Quartiersgarage, entlang privater Straßen und im Sockel der Gebäude am Quartiersrand untergebracht werden. Zur Stärkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier sollen hier keine Stellplätze zugelassen werden. Die höhere Dichte ermöglicht Maßnahmen zur Stärkung der Nahversorgung ohne Fahrbedarf. Ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen/je Wohnung berücksichtigt die Lage am Stadtrand. Vor dem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass angrenzende Quartiere durch Parksuchverkehr aus dem neuen Quartier belastet werden.

Durch die Sicherung einer Buswendeschleife wird eine Verbesserung der Buserschließung ermöglicht.

Eine differenzierte Verkehrsführung im Gebiet soll ausschließen, dass das neue Quartier als Schleichweg genutzt wird.

Insgesamt kann der zusätzlich entstehende Verkehr verträglich abgewickelt werden.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat die Vorstellungen, dass die ganz überwiegende Mehrzahl der Wohnungen sozial gefördert sein soll (50-70% aller Wohnungen) im Hinblick auf eine Konzentration sozial schwacher Menschen und die dort schon heute belastete sozialräumliche Lage? Wird die Tatsache berücksichtigt, dass dort bereits jetzt ein Tempo-Home errichtet ist und Planungen bestehen, an dieser Stelle ein MUF zu errichten? Wenn ja, wie sehen diese Planungen bezogen auf die Sozialquote konkret aus?

Antwort zu 4:

Im April 2017 wurde mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" abgeschlossen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bieten für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich 50 % der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten an. Diese Kooperationsvereinbarung findet auch beim Vorhaben auf den Buckower Feldern Anwendung, hier sollen 50% der Wohnungen gefördert werden. Das Tempohome wurde befristet bis 2020 genehmigt. Es ist daher davon auszugehen, dass es zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hochbaus im Plangebiet nicht mehr relevant ist.

Frage 5:

Ist der Senat bereit anzuerkennen, dass nicht nur die Anwohner, sondern praktisch alle Akteure auf der Bezirksebene gegen die Verdoppelung der Anzahl der Wohneinheiten, mit der Aussicht dort einen sozialen Brennpunkt zu schaffen, sind?

Antwort zu 5:

Weder die angestrebte bauliche Dichte noch ein Anteil geförderter Wohnungen, der deutlich unter dem Anteil der WBS- Berechtigten an der Bevölkerung liegt, schaffen Rahmenbedingungen für das Entstehen eines sozialen Brennpunkts.

Frage 6:

Wird die Schaffung von selbst genutztem Eigentum an diesem Standort nun nicht einmal mehr als Feigenblatt aufrechterhalten, sondern völlig aufgegeben?

Antwort zu 6:

Mit öffentlichem Eigentum soll grundsätzlich verantwortungsvoll und nachhaltig umgegangen werden. Daher soll im Plangebiet Buckower Felder grundsätzlich keine Veräußerung von öffentlichen Grundstücken erfolgen. Dies schließt andere Regelungen für einzelne Parzellen oder die Vereinbarung von Erbbaurechten, nicht aus.

Berlin, den 18.08.2017

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen