

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Kristian Ronneburg (LINKE)**

vom 16. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Oktober 2017)

zum Thema:

**Aktueller Stand auf dem Gut Hellersdorf**

und **Antwort** vom 02. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Nov. 2017)

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 / 12481  
vom 16.10.2017  
über Aktueller Stand auf dem Gut Hellersdorf

---

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

Warum konnte bisher nicht der Übertragungsprozess der Flächen an das kommunale Wohnungsunternehmen GESOBAU abgeschlossen werden?

Antwort zu Frage 1:

Die Einbringung der Flächen des nördlichen Stadtgutes in den Bestand der GESOBAU AG ist überwiegend bereits im Oktober 2016 und Januar 2017 erfolgt. Die Flächen des südlichen Teils des Stadtgutes sind noch nicht in den Bestand der GESOBAU AG eingebracht worden. Die Einbringung ist für das 4. Quartal 2017 vorgesehen. Ursächlich für die verzögerte Einbringung waren Anpassungserfordernisse der vorgelegten Verkehrswertgutachten. Die Flächen des südlichen Stadtgutes Hellersdorf waren in zwei getrennten Einbringungsverträgen an die GESOBAU AG zu übertragen. Das Gutachten war an diese Flächenaufteilung anzupassen.

#### Frage 2

Was wird seitens des Senats unternommen, damit die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) die Flächen wie beabsichtigt an die GESOBAU übergibt?

#### Antwort zu Frage 2:

Es erfolgte eine Anpassung des Verkehrswertgutachtens, um die zukünftige Einbringung der restlichen Grundstücke zu ermöglichen. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und die GESOBAU AG stehen in enger Abstimmung, um den Prozess zügig zum Abschluss zu bringen.

#### Frage 3

Welche Ziele verbindet der Senat mit der Übertragung bezogen auf die Aspekte Wohnungsbau, Sicherung des traditionellen Denkmalsensembles und Gewerbestandort? Was wird bei dem Umbau des Areals erhalten bleiben?

#### Antwort zu Frage 3:

Im Bereich des historischen Stadtgutes wird ein Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles durch geeignete Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer integrierten Entwicklung geplant. Ziel ist es, mit einer denkmalgerechten Sanierung und der Ergänzung des Ensembles um Neubauten, das historische Denkmalensemble neu zu beleben. Der Erhalt der historischen Bausubstanz hat dabei hohe Priorität.

Durch die Übertragung an die GESOBAU AG kann eine langfristige Betreuung der bestehenden Gewerbe im Stadtgut und die Berücksichtigung der Interessen der Gewerbenmieter auch bei der Sanierung des historischen Stadtgutes gewährleistet werden. Ziel ist dabei der Erhalt und die Erhöhung der Attraktivität des Standortes.

#### Frage 4

Welche Auflagen hat der Senat dem Wohnungsunternehmen erteilt, Bürger\*innen, Anwohner\*innen und Gewerbetreibende zu beteiligen und in den Prozess einzubinden?

#### Antwort zu Frage 4:

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die zwischen dem Berliner Senat und den kommunalen Wohnungsunternehmen abgeschlossen wurde, wurden Rahmenbedingungen zur Partizipation mit den Bürgerinnen und Bürgern festgelegt. Auf dieser Grundlage und in Abstimmung mit dem Bezirk Hellersdorf sind Partizipationsverfahren mit allen betroffenen Bürgerinnen und Bürgern, Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den Gewerbetreibende geplant.

#### Frage 5

Wann werden, wie angekündigt, die vorzeitige Informationsveranstaltung von GESOBAU und Bezirk sowie die Auslegung der Bebauungspläne stattfinden?

#### Antwort zu Frage 5:

Die Informationsveranstaltungen werden derzeit vorbereitet. Die Veranstaltungen sind in Abhängigkeit von der Einbringung der verbleibenden Flächen an die GESOBAU AG sowie dem Abschluss von städtebaulichen Gutachten, z.B. zur Regenentwässerung, für Anfang des Jahres 2018 vorgesehen. Die Auslegung der Bebauungspläne erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal des kommenden Jahres.

#### Frage 6

Welches Kommunikationskonzept verfolgt die GESOBAU? Konnte das Konzept bereits erarbeitet werden? Wann wird die angekündigte Internetplattform online gehen?

#### Antwort zu Frage 6:

Das Kommunikations- und Partizipationskonzept entsteht in Zusammenarbeit mit dem Bezirk sowie mit Unterstützung eines Berliner Moderationsbüros. Das Konzept zielt darauf ab, kontinuierlich zu informieren und Partizipationsveranstaltungen in unterschiedlichen Veranstaltungsformaten aktiv zu begleiten. Die Kommunikations- und Informationsvermittlung wird auch über die Internetpräsenz der GESOBAU AG für Neubauprojekte ([www.gesobaut.de](http://www.gesobaut.de)) erfolgen. Erste Informationen zum Projekt und dem geplanten Partizipationsprozess werden nach der Einbringung der Flächen des südlichen Stadtgutes auf dem Portal der GESOBAU AG veröffentlicht.

#### Frage 7

Welche konkreten Ergebnisse konnten bei den Begehungen und Kontaktaufnahmen mit den Mieter\*innen des Gutes erzielt werden?

#### Antwort zu Frage 7:

Erste Wünsche und Erwartungen der Mieterinnen und Mieter im Stadtgut wurden im Rahmen einer Begehung am 24. März 2017 aufgenommen. Hierbei äußerte ein Teil der Mieterschaft ihr Interesse an einer regelmäßigen Information zum Projektstatus. Auf die an die Mieterschaft versandten Mittelungen zum Status Quo mit dem Verweis auf die Verzögerung des Projektes erfolgten bislang keine Rückmeldungen oder Nachfragen an die GESOBAU AG. Nach der Einbringung der Flächen des südlichen Stadtgutes plant die GESOBAU AG eine Informationsveranstaltung für die Gewerbetreibenden, um zu informieren und Bedarfe und Ziele der einzelnen Gewerbenieter strukturiert zu sammeln.

#### Frage 8

Ist das angekündigte Bewirtschaftungskonzept in der Zwischenzeit erstellt worden? Wenn ja, welche Aussagen werden darin getroffen?

#### Antwort zu Frage 8:

Das Bewirtschaftungskonzept zum Stadtgut wurde im Juli 2017 fertiggestellt und dem Bezirk am 20.07.2017 präsentiert. Das Konzept gibt einen Gesamtüberblick über die Potentiale und Herausforderungen einer zukünftigen Nutzung des Stadtgutes. Es wurde die nachhaltige Entwicklung des historischen Stadtgutes unter Einbeziehung der vor Ort bereits aktiven Akteure empfohlen.

#### Frage 9

Welches Büro wurde mit der Erstellung des Entwicklungsgutachtens für „Gewerbestandort und kreative Räume“ (denkmalgeschützte Sanierung im „westlichen Teil des Gutes“) beauftragt? Wer ist der Auftraggeber und wer arbeitet „vor Ort“ daran? Wie werden die Bürger\*innen in die Erarbeitung einbezogen?

#### Antwort zu Frage 9:

Ein Entwicklungsgutachten wurde noch nicht beauftragt. Das Büro RETIS Gesellschaft für energieeffizientes Planen und Bauen mbH wurde von der GESOBAU AG zur Entwicklung der Gewerbestandorte und kreativen Räume (Sanierung denkmalgeschützter Gebäude) beauftragt.

Das Büro Urbanizers hat im Rahmen des vorgelegten Bewirtschaftungskonzeptes mögliche Nutzungsvarianten aufgezeigt. Die spätere Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen des Kommunikations- und Beteiligungskonzeptes.

Frage 10

Welche Rolle spielt aus Sicht des Senats der Gewerbe- und Produktionsstandort Gut Hellersdorf? Welche finanziellen Mittel fließen in die Förderung des Standorts?

Antwort zu Frage 10:

Aus Sicht des Senats besteht großes Interesse an der Entwicklung des wohnungsnahen Gewerbebestandes „Gut Hellersdorf“. In den vergangenen vier Jahren wurden Projekte zur touristischen Wegeerschließung, zur Gewerblichen Erschließung und zur Be- und Entwässerung mit insgesamt 4,1 Mio. € gefördert.

Frage 11

Wie bewertet der Senat die Entwicklung des Gutsgartens im Gut Hellersdorf, der vom PrinzessinnenGartenBau in Kooperation mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf initiiert wurde? Welche Perspektive wird dieses Projekt auf dem Gut Hellersdorf haben?

Antwort zu Frage 11:

Das Projekt des Gutsgartens wird durch die Nomadisch Grün gGmbH durchgeführt. Es wird als Entwicklungschance für das historische Stadtgut gesehen. Von diesem Projekt können in Zukunft sinnvolle Impulse für die Entwicklung des Stadtgutes ausgehen. In enger Abstimmung zwischen dem Bezirk und der GESOBAU AG ist ein längerfristiges Engagement der Nomadisch Grün gGmbH am Standort denkbar.

Frage 12

Welche Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen werden auf dem Gut entstehen?

Antwort zu Frage 12:

Es ist geplant, dass im Stadtgut Hellersdorf eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle errichtet werden. Diese sozialen Infrastruktureinrichtungen werden zentral in einem Infrastrukturband und in räumlicher Nähe zur Pustebume Grundschule verortet.

Frage 13

Welches Verkehrskonzept ist für die Erschließung des Standorts vorgesehen?

Antwort zu Frage 13:

Das Verkehrskonzept für das Stadtgut Hellersdorf sieht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und die Förderung des Fahrrad- und Fußverkehrs vor. Der Straßenraum ist geprägt von Mischverkehrsflächen und einer geringen Anzahl von Parkplätzen. Der Parkraumbedarf soll durch die Errichtung zweier Quartiersgaragen gewährleistet werden. Mögliche Straßenquerschnitte, die Verkehrsführung und die Parkraumgestaltung werden derzeit zwischen dem Bezirk und der GESOBAU AG abgestimmt.

Frage 14

Welche Perspektiven gibt es für den Liberty Park, der mit seiner Skateranlage dem Bauvorhaben weichen soll? Kann eine Ausweichfläche geschaffen werden?

Antwort zu Frage 14:

Die aktuelle Planung sieht keine Veränderung des Liberty Park in seiner jetzigen Form vor. Zukünftige Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Skateranlage (insbesondere der Halfpipe) sind nicht auszuschließen. Derzeit werden zwischen dem Bezirk und der GESOBAU AG Optionen zum Umgang mit den Lärmkonflikten erörtert. Eine abschließende Lösung wird zurzeit erarbeitet.

Frage 15

Geht der Senat davon aus, dass weiterhin nach aktuellem Planungsstand Erschließungsmaßnahmen in 2018/2019 und die Errichtung des Wohnungsneubaus von 2020-2022 realisiert werden können?

Antwort zu Frage 15:

Nach aktueller Planung der GESOBAU AG ist der Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen im B-Plangebiet 10-44 für das Jahres 2019 vorgesehen. Der Wohnungsbau im B-Plangebiet 10-44 soll sukzessive bis 2022 abgeschlossen werden.

Für das südliche Baugebiet des B-Plangebietes 10-45 wird aufgrund der komplexeren Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich eine getrennte Durchführung der Erschließungs- und Wohnungsbaumaßnahmen angestrebt. Vorbehaltlich der rechtzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen für das südliche Plangebiet für Ende 2019 vorgesehen. Der Bau der Wohnungen ist für Mitte 2020 geplant. Eine sukzessive Fertigstellung der Wohnungen wird bis 2023 angestrebt.

Berlin, den 2.11.17

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen