

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 02. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Januar 2018)

zum Thema:

Baurecht und Planungsfragen in der Europacity Berlin

und **Antwort** vom 16. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Jan. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13 013
vom 2. Januar 2018
über Baurecht und Planungsfragen in der Europacity Berlin

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

Frage 1:

Wie ist der Umsetzungsstand des Masterplans Europacity, welche Planungen wurden umgesetzt, welche wurden fallengelassen und welche sollen noch umgesetzt werden; wie ist der dafür vorgesehene Zeitplan?

Antwort zu 1:

Für den überwiegenden Teil des Projektgebietes sind die Ziele des Masterplans umgesetzt bzw. im Bauprozess. Dazu gehören neben zahlreichen privaten Bauvorhaben die öffentlichen Maßnahmen Ausbau Heidestraße, Uferpromenade, Stadtplatz und Brücke über den Schifffahrtskanal. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen erfolgte bzw. erfolgt bis Ende 2019. Für eine zweite Brücke über den Schifffahrtskanal wurden keine Fördermittel bereitgestellt. Die öffentlichen Flächen auf der Westseite der Europacity (Nordhafenplatz und Erschließungsstraßen) werden zusammen mit den privaten Baumaßnahmen bis ca. 2021 fertiggestellt. Der Grünzug West kann erst realisiert werden, wenn die Fläche nicht mehr für den Bau der S21 logistisch benötigt wird. Dies wird vsl. nicht vor 2023 der Fall sein. Für die Brücke über die Gleise gilt dies analog. Aktuell werden mit den privaten Eigentümern Strategien für die Belegung gewerblich genutzter Erdgeschosszonen abgestimmt.

Frage 2:

Wie steht es um das vorhandene Baurecht für die geplanten Gebäude, resp. welche Planungen sind bereits mit vorhandenem Baurecht unterlegt und für welche Bauvorhaben müssen noch Bauanträge gestellt werden?

Antwort zu 2:

Für die Ostseite der Europacity decken die festgesetzten B-Pläne 1-62b, 1-92VE und 1-93VE das gesamte Gebiet ab. Für alle Gebäude auf dieser Seite wurden Bauanträge genehmigt bzw. Freistellungsbescheide erteilt und mit dem Bau für fast alle Gebäude wurde begonnen.

Auf der Westseite deckt der festgesetzte B-Plan 1-62a das überwiegende Gebiet ab. Unmittelbar an der Invalidenstraße gilt der 2010 festgesetzte B-Plan II-201c.

Für die dazwischen liegende Fläche des aufgestellten B-Plans 1-62c ruht die Planung gegenwärtig, da diese Fläche bauplanmässig durch die DB für die S21 belegt ist. Vorgesehen ist dort ein Bürogebäude für die Eigentümerin CA Immo.

Frage 3:

Für welche noch nicht realisierten Bauvorhaben liegen bereits Bauvoranfragen vor und für welche dieser Bauvoranfragen wurden positive Bauvorbescheide ausgestellt?

Antwort zu 3:

Keine.

Frage 4:

Welche der Flächen, für die bereits Baurecht besteht und/oder positive Bauvorbescheide ausgestellt wurden, haben in den vergangenen fünf Jahren ihre Eigentümer*innen gewechselt (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 4:

50Hertz Transmission GmbH
Familie Enst Basler & Partner
Groth Gruppe
O1/Vesper
Richard Ditting GmbH und Co KG
6B47 Germany GmbH
DWI Grundbesitz GmbH
BUWOG Group
KAURI CAB Development Berlin GmbH (aktuell veräußert an die Adler AG)
Quartier Heidestraße GmbH
[zur Lokalisierung s. Faltblatt Europacity – Urbanes Quartier am Hauptbahnhof]

Frage 5:

Hat der Senat Kenntnis über die monetären Gewinne, die sich durch Weiterveräußerungen ergeben haben und wer davon profitierte; welche Preise wurden für die Erwerbung der Liegenschaften beim Ankauf durch die Ersteigentümer bezahlt, wie hoch waren die Preise für die jeweiligen Weiterveräußerungen und bei welchen Weiterveräußerungen wurde zuvor geschaffenes Baurecht mitveräußert (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen keine Kenntnisse hierzu vor.

Frage 6:

Welche Bebauungspläne in der Europacity werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, welche vom Bezirk Mitte bearbeitet und in welchem Verfahrensstand befinden sich die Pläne aktuell?

Antwort zu 6:

Alle Bebauungspläne werden auf Bitte des Bezirksamtes Mitte hin von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bearbeitet. Bis auf den B-Plan 1-62c sind alle B-Pläne festgesetzt. S. a. Antwort zu 2. Für die Brücke über die Bahngleise ist noch zu klären, welches Planverfahren anzuwenden ist.

Frage 7:

Welche Möglichkeiten einer Umfeldgestaltung als Bereicherung der Bebauungsplanung bestehen aus Senatssicht und wie könnte das relativ leblose Quartier belebt werden; welche planungsrechtlichen Maßnahmen könnten dafür angewendet werden?

Antwort zu 7:

Es werden eine Promenade, zwei Stadtplätze, Pocketparks, der Nordhafenpark und der Grünzug West realisiert. Darüber hinaus entstehen private Flächen, die öffentlich zugänglich sein werden. Nach Fertigstellung dieser sowie der privaten Baumaßnahmen wird die Europacity ein urbanes Gebiet mit attraktiven Freiflächen und Nutzungen sein.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen werden die genehmigten und wie viele die in Aussicht gestellten Bauvorhaben beinhalten, wie viele davon werden durch Förderung zu Mieten von 6,50/m² mtl. angeboten?

Antwort zu 8:

Insgesamt werden ca. 3.000 Wohnungen entstehen. Das Modell der kooperativen Baulandentwicklung konnte nur auf der Westseite im Rahmen des B-Plans 1-62a zur Anwendung gebracht werden. Öffentlich gefördert werden daraus 215 Wohneinheiten.

Frage 9:

Wie viel Wohnraum wäre dem gegenüber gemäß dem Planungsrecht in der Europacity realisierbar?

Antwort zu 9:

Ca. 3.000 Wohneinheiten.

Frage 10:

Ist aus Senatssicht denkbar, dass die (laut Zeitungsbericht im Tagesspiegel vom 6.12.2017) von Investoren angestrebte überwiegende Gewerbenutzung zugunsten bezahlbarer Wohnungen verändert wird; dass also auf die Bauvorhaben so eingewirkt wird, dass dem übergeordneten Ziel im Land Berlin, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, auch in der Europacity in angemessener Weise Rechnung getragen wird?

Antwort zu 10:

Die Festsetzungen der Bebauungspläne beinhalten überwiegend Misch- und Allgemeines Wohngebiet sowie Sonder- und Kerngebiet und zum westlichen Rand Gewerbegebiet. Aus diesen Nutzungen leitet sich das Planungsrecht für die Art der zu realisierenden Bebauung ab. Auf dieser Basis ist eine Änderung der Nutzungsanteile nicht mehr möglich. Insgesamt entstehen ca. 661.000 m² Geschossfläche. Davon beträgt der Gewerbeflächenanteil ca. 360.000 m² Geschossfläche und der Wohnflächenanteil ca. 301.000 m² Geschossfläche.

Frage 11:

Unterstützt der Senat die Ansicht, dass für die Schaffung eines lebendigen Quartiers, als welches die Europacity dargestellt wird, eine große zusätzliche Kraftanstrengung notwendig ist und hierfür insbesondere die Schaffung sozialer Infrastrukturen und Begegnungsräume zu fordern ist?

Antwort zu 11:

Neben den sozialen Infrastrukturen (4 Kindergärten und 1 Grundschule) werden öffentliche Freiflächen geschaffen, die auch hinreichend Raum zur Begegnung bieten. Darüber hinaus soll im Rahmen eines von Privaten und öffentlicher Hand getragenen Standortmanagements eine vielfältige Erdgeschossnutzung mit öffentlichen Nutzungen unterstützt und gemanaged werden.

Frage 12:

Was ist der aktuelle Planungsstand zum S-Bahnhof Perleberger Straße, um für ein lebendiges Quartier eine angemessene ÖPNV-Anbindung herzustellen?

Antwort zu 12:

Die Deutsche Bahn hat im Dezember 2017 die Aufgabenstellung für den Bahnhof einschließlich einer Kostenschätzung an die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima übersandt. Nach interner Prüfung wird ein Dienstleister mit der Erstellung einer Nutzen-Kosten-Untersuchung beauftragt.

Berlin, den 16.01.2018

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen