

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

**des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)**

vom 15. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. November 2018)

zum Thema:

**Fortschritt des Projekts ehemaliger Güterbahnhof Köpenick**

und **Antwort** vom 30. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Dez. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17098  
vom 15. November 2018

über Fortschritt des Projektes ehem. Güterbahnhof Köpenick

---

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

Frage 1:

Bereits im Januar 2018 startete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die „Europaweite Ausschreibung / Bekanntmachung Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick: Projektkoordination und Planungsleistungen“. In den Unterlagen war eine Vergabe für Ende Mai 2018 avisiert.

- a) Welchen Status hat die Ausschreibung?
- b) Hat es geeignete Bewerber gegeben?
- c) Wurde der Zuschlag erteilt?

Antwort zu 1:

- a) Es handelt sich um ein zweistufiges Vergabeverfahren nach § 17 Vergabeverordnung (VgV). Am 25. Januar 2018 wurde über die Veröffentlichung im EU-Amtsblatt eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen für die ausgeschriebene Leistung „Projektkoordination und Planungsleistungen für das zukünftige städtebauliche Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick (inkl. Verkehrsplanung und juristische Beratung)“ aufgefordert. Der Aufforderung sind mehrere Planungs- / Ingenieurbüros nachgekommen. Die eingegangenen Teilnahmeanträge liegen ausgewertet vor. Die 1. Stufe des Vergabeverfahrens ist abgeschlossen.
- b) Ja.
- c) Nein. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird die geeigneten Bewerber/innen mit Vorlage des abgeschlossenen Berichtes über die Vorbereitenden Untersuchungen zu einem konkreten Angebot mit festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien auffordern. Sie wird im nächsten

Schritt mit den Bieter/innen, die ein Angebot eingereicht haben, mit dem Ziel verhandeln, die Angebote inhaltlich zu verbessern und nach Vorlage eines endgültigen Angebotes, das den Ausschreibungskriterien entspricht, den Zuschlag erteilen.

Frage 2:

Gab es bei der Ausschreibung gegenüber dem ursprünglichen Plan, der eine Vergabe bis Ende Mai 2018 vorsah, Verzögerungen? Falls ja, ist der geplante Fertigstellungstermin 31. Mai 2023 aufgrund der verzögerten Ausschreibung gefährdet?

Antwort zu 2:

Es gab Verzögerungen, da die ausgeschriebenen Leistungen erst beauftragt werden können, wenn die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick durch Senatsbeschluss bzw. durch den Erlass der entsprechenden Rechtsverordnung gesichert ist. Der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen, die die Festsetzung begründen und somit Voraussetzung für den Erlass der Rechtsverordnung sind, dauert wegen der erforderlichen umfassenden Rechtsprüfung einige Monate länger, als noch Anfang des Jahres 2018 vorhersehbar war. Derzeit werden die erforderlichen Beschlüsse und Befassungen durch Senat und Abgeordnetenhaus für das erste Quartal 2019 vorbereitet.

Die o. g. ausgeschriebenen Leistungen sollen über einen Zeitraum von 5 Jahren beauftragt werden. Wenn der Auftrag später erteilt wird, verlängert er sich entsprechend. Es sind keine Fertigstellungstermine daran gebunden.

Frage 3:

Vom ersten Senatsbeschluss bezüglich der Gebietsentwicklung im April 2016 bis zur geplanten Fertigstellung Mitte 2023 vergehen mindestens sieben Jahre. Ist diese Zeitspanne angesichts des eklatanten Wohnraum- und Gewerberaummangels für den Senat zufriedenstellend?

Antwort zu 3:

Es wurde in keinem Stadium der Vorbereitenden Untersuchungen von einem Fertigstellungstermin Mitte 2023 ausgegangen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist aufgrund der Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung, wenn auch gestaffelt durch Fertigstellungstermine von definierten Maßnahmen inklusive Wohnungsbau in erschlossenen Randlagen bis 2023, deutlich länger anzusetzen. Die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick (einschließlich angrenzender Flächen) ist, wie alle städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, über einen längeren Zeitraum von 13 bis 15 Jahren angelegt (Anlage: Plan Realisierungsabschnitte).

Von Anbeginn der Vorbereitenden Untersuchungen für den ehem. Güterbahnhof Köpenick ist bei allen Vorstellungen in der Öffentlichkeit sowie im Senat und im Abgeordnetenhaus transparent darüber informiert worden, dass es sich um die komplexe Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit der entsprechenden Zeitschiene handelt, in dem - neben der Schaffung von ca. 1.700 Wohnungen - eine übergeordnete Straßentrasse, drei Schulen sowie öffentliche Grünflächen gebaut werden sollen (Anlage: Strukturkonzept).

Aufgrund der Komplexität und der hohen externen Anforderungen, der Regelung der Finanzierung sowie eventueller Normenkontrollklagen ist eine rechtssicherere Vorbereitung und Festsetzung notwendig, damit es im Verlauf der Maßnahme nicht zu

zeitlichen Problemen kommt. Diese intensive Vorbereitung gewährleistet die zügige Durchführung der Maßnahme und verhindert somit Verzögerungen der Gesamtentwicklung.

Frage 4:

Die potenziellen Bauflächen befinden sich größtenteils im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens und privater Personen. Steht die zuständige Senatsverwaltung bereits in Gesprächen mit diesen Grundstückseigentümern?

Antwort zu 4:

Ja. Mit allen Eigentümer/innen wurden im Rahmen der gesetzlich vorschriebenen Betroffenenbeteiligung sowie deutlich darüber hinaus intensive Gespräche von Anbeginn der Vorbereitenden Untersuchungen bis heute geführt.

Frage 5:

Ist geplant,

- a) die Flächen über das Vorkaufsrecht zu erwerben bzw.
- b) ist eine einvernehmliche Lösung ohne Zwang möglich?

Antwort zu 5:

Für die Durchführung einer förmlich festgelegten Entwicklungsmaßnahme ist insbesondere § 166 BauGB beachtlich. Nach Abs. 3 soll die Gemeinde in diesen Gebieten unter Beachtung der dort genannten Ausnahmen die Grundstücke erwerben.

Frage 6:

Plant der Entwicklungsträger, auch private Bauherren an der Entwicklung des Güterbahnhofes zu beteiligen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6:

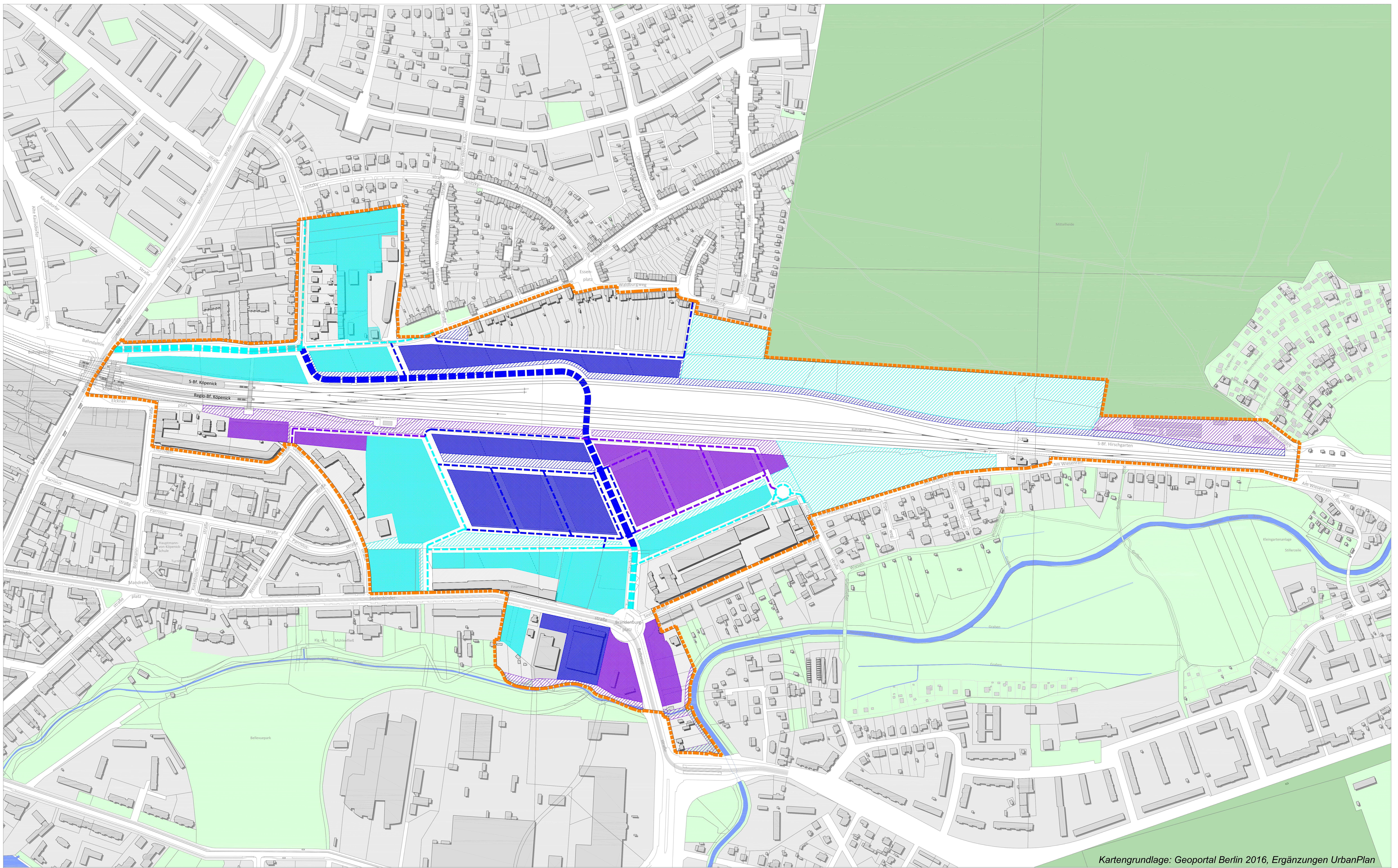
Ja; unter anderem sollen 20 % der vom Land Berlin erworbenen Flächen an Genossenschaften vergeben werden.

Berlin, den 30.11.18

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen



Kartengrundlage: Geoportal Berlin 2016, Ergänzungen UrbanPlan

## Realisierungsabschnitte der geplanten Neuordnungsmaßnahmen

Realisierungsabschnitt 1 (2018-2025)

Baufeld / Freifläche

Realisierungsabschnitt 2 (2022-2030)

Baufeld / Freifläche

Realisierungsabschnitt 3 (2026-2034)

Baufeld / Freifläche

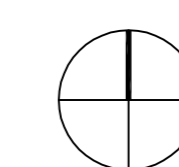
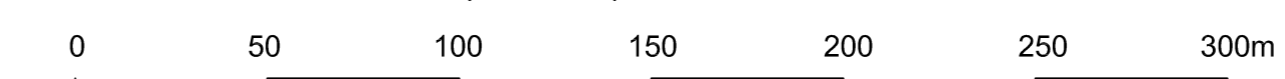
Bestandserhalt

Untersuchungsbereich

ENTWURF

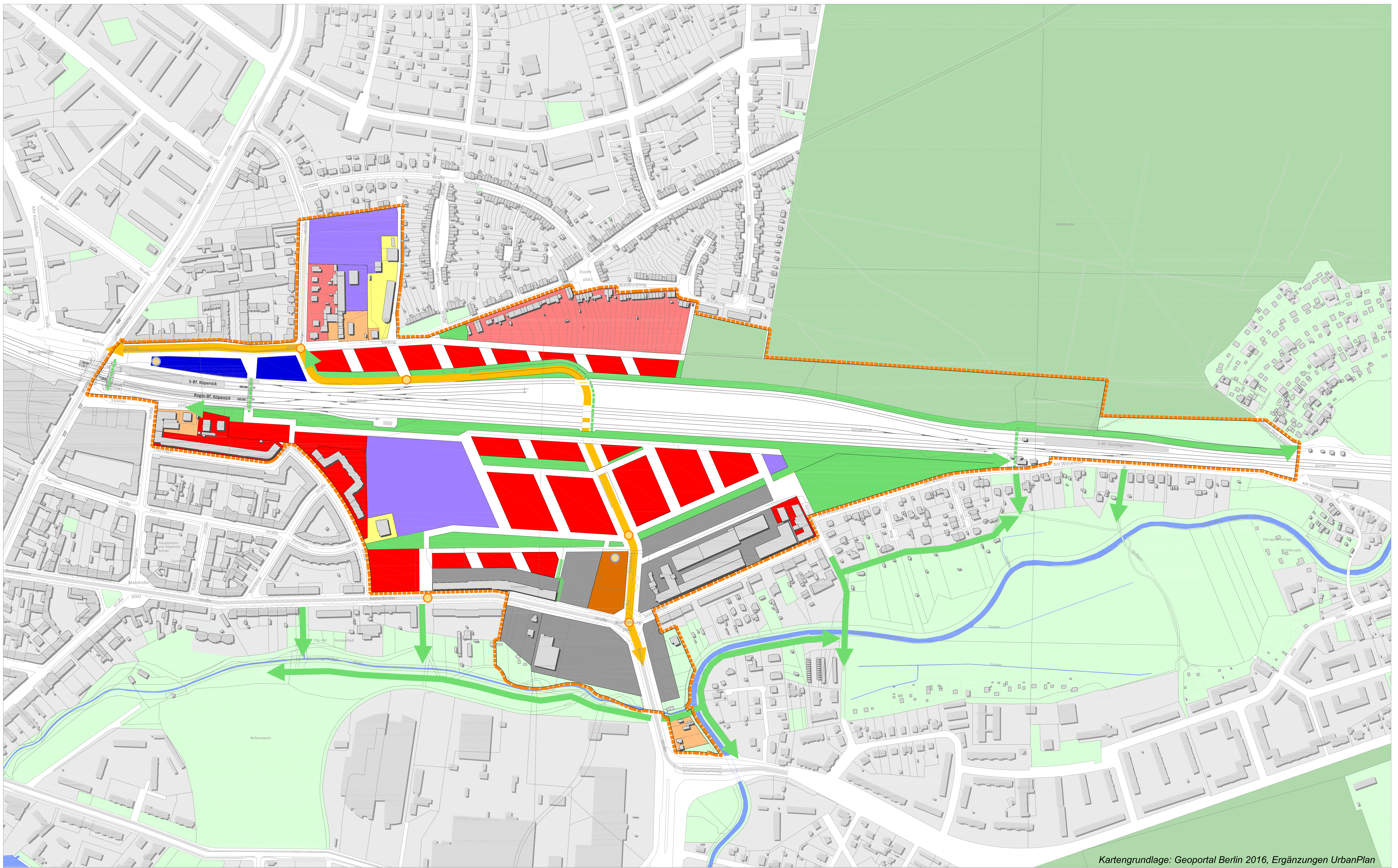
Maßstab ca. 1:2000 (DIN A0)

10/2018



**Vorbereitende Untersuchungen  
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Güterbahnhof Köpenick**

UrbanPlan + Partner im Auftrag der  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



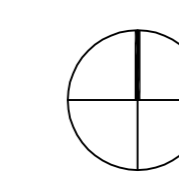
Kartengrundlage: Geoportal Berlin 2016, Ergänzungen UrbanPlan

### Strukturkonzept

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightcoral;"></span> Wohnen - landschaftlich geprägt | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span> Quartiersversorgung           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span> Landschaftsraum  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span> Ostumfahrung Bahnhofstraße                        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span> Wohnen - städtisch geprägt             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Mischnutzung             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:mediumseagreen;"></span> Forstfläche  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px dashed orange;"></span> Mobilitätsst. / Verknüpfung übergeordnete Straße |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple;"></span> Gemeinbedarfseinrichtung            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:grey;"></span> Gewerbe / Dienstl. / Verwaltung | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green;"></span> Grünfläche            | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgrey;"></span> Bestandsgebäude                                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span> Dienstleistungs- u. Mobilitätszentrum | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellow;"></span> Technische Infrastruktur      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border-bottom:1px solid green;"></span> Grünverbindung | <span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px dashed orange;"></span> Untersuchungsgebiet                              |

### ENTWURF

Maßstab ca. 1:2000 (DIN A0) 11/2018  
 0 50 100 150 200 250 300m



### Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Güterbahnhof Köpenick

UrbanPlan + Partner im Auftrag der  
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen