

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Mario Czaja (CDU)**

vom 20. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. November 2019)

zum Thema:

Entwicklungsmaßnahme Gut Hellersdorf

und **Antwort** vom 05. Dezember 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Dez. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mario Czaja (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21675

vom 20.11.2019

über Entwicklungsmaßnahme 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 zu den Fragen 1,2,4,5 und 6 den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, zu den Fragen 3,7,8,9,10 und 11 die GESOBAU AG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die folgenden Antworten eingeflossen:

Frage 1:

Wie ist der Stand der Gesamtentwicklungsmaßnahme Gut Hellersdorf?

Antwort zu 1:

Das Bebauungsplanverfahren 10-44 ist abgeschlossen. Die Verkündung der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-44 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt am 10. September 2019. Für den Bebauungsplan 10-45 Gut Hellersdorf erfolgt zum gegenwärtigen Planungsstand durch den Bezirk die Vorbereitung des erneuten Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs.2 AG BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung. Sollte der Bebauungsplan nach erneuter Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung als beanstandungsfrei erklärt werden, könnte er zeitnah festgesetzt werden.

Frage 2:

Wie hoch ist der Anteil an geförderten Wohnraum gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen?

Antwort zu 2:

Für die Flächen innerhalb der Bebauungspläne 10-44 und 10-45, für die durch getroffene Festsetzungen die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum gesichert werden

(allgemeine Wohngebiete), wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche (im Bebauungsplan 10-45) bzw. nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten (im Bebauungsplan 10-44), die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit soll die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet gesichert werden. Es wird hierbei die Ausnahme eingeräumt, dass Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden können, wenn der erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes zusätzlich erbracht wird.

Frage 3:

Wie viele barrierefreie und wie viele Wohnungen, die speziell für Rollstuhlnutzer geeignet sind, werden entstehen?

Antwort zu 3:

Die nachstehenden barrierefreien und für Rollstuhlnutzer geeigneten Wohnungen sollen entstehen:

Baufelder der Neubauprojekte	Anzahl Wohnungen insgesamt	Anzahl barrierefrei	Anzahl rollstuhl-gerecht
1	133	73	2
2	134	69	4
3	417	331	8
4	256	132	6
5	500	350	5
Gesamt	1440	955	25

Frage 4:

Welches Verkehrskonzept wird für das Areal verfolgt?

Antwort zu 4:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45 ist allseitig an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Hauptverkehrsstraßen des Planungsgebietes sind die Hellersdorfer Straße und die Alte Hellersdorfer Straße im Westen und im Osten die Kastanienallee. Über die im Norden liegende Zossener Straße ist das Planungsgebiet 10-44 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan 10-45 soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen historischen Straßenverkehrsflächen als prägendes Element des historischen Gutes Hellersdorf die planungsrechtliche Sicherung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen zwischen dem Gut Hellersdorf und der Kastanienallee erfolgen. Dies erfolgt zur Bewältigung des erwarteten Verkehrsaufkommens und zur Erschließung der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen. Um die Attraktivität des geplanten Wohngebietes WA 3 und WA 4 zu erhöhen und große Bereiche vom Durchgangsverkehr freizuhalten, wird die Verkehrsfläche zwischen der Wohnbaufläche und Gewerbeflächen sowie den Gemeinbedarfsflächen als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Im Sinne einer hohen Wohnqualität soll der Durchgangsverkehr hier vermieden werden. Der verkehrsberuhigte Bereich dient dem Kfz-Verkehr lediglich für die Andienung der angrenzenden Grundstücke.

Eine Anwendung des Mischprinzips mit Führung des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche im Straßenraum ist damit möglich. Nutznießer ist der Fuß- und Radverkehr, der konfliktfreier und mit einem geringeren Gefahrenpotenzial abgewickelt werden kann, ohne die Erschließungsqualität für den Kfz-Verkehr einzuschränken.

Die Verbindung zwischen dem nördlich anschließenden Bebauungsplangebiet 10-44 und dem Bereich des Bebauungsplanes 10-45 dient im Sinne einer hohen Wohnqualität lediglich eine Fuß- und Radverbindung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 10-45 ermöglichen die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes der GESOBAU AG, welches die Einordnung eines Garagengebäudes zur Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzenden Fläche vorsieht. Mit dieser Quartiersgarage soll der Park-Suchverkehr vermieden und der individuelle Erschließungsverkehr im Quartier im Sinne der Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche in den neuen Wohngebieten gebündelt werden.

Frage 5:

Wie wird sichergestellt, dass die durch das Vorhaben resultierenden Bedarfe an Schulplätzen rechtzeitig zur Verfügung stehen?

Antwort zu 5:

Der sich ergebene Bedarf an Grundschulplätzen kann an vorhandenen Grundschulen der Schulplanungsregion Hellersdorf nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt eine Grundschule in der Schulplanungsregion Hellersdorf zu erweitern oder eine neue Grundschule zu errichten. Entsprechend dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen GESOBAU AG und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist die kostenmäßige Beteiligung des Projektentwicklers an Maßnahmen zur Erweiterung einer Grundschule oder dem Neubau einer Grundschule in der Schulplanungsregion Hellersdorf innerhalb der geltenden Fristen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geregelt.

Frage 6:

Welche Planungen für den Neubau bzw. Erweiterung einer Schule im Umfeld bestehen?

Antwort zu 6:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die Vorbereitung der Planung für die Errichtung einer 4-zügigen Grundschule am Standort Naumburger Ring 1-5/Weißenfelser Straße 43 als Maßnahme der Berliner Schulbauoffensive.

Frage 7:

Wie ist der Stand der Rückübertragung an den Bezirk der für die Erweiterung der Kleingartennutzung vorgesehenen Flächen?

Antwort zu 7:

Die GESOBAU AG ist Eigentümerin der Flächen. Der Antrag zur Übertragung der Flächen wurde am 15.11.2019 beim Unterausschuss Vermögensverwaltung (UA VermV) durch die GESOBAU AG eingereicht. Sofern die erforderlichen Genehmigungen vorliegen, die Identitätserklärung beurkundet und der Bebauungsplan 10-45 festgesetzt ist, kann die Rückübertragung der Flächen erfolgen.

Frage 8:

Wie hoch ist der Anteil der bisher am Standort befindlichen Gewerbetreibenden, die während der Baumaßnahme am Standort verbleiben können und denen ein entsprechendes Angebot unterbreitet wurde?

Antwort zu 8:

Derzeit sind noch 16 Gewerbetreibende unterschiedlicher Branchen auf dem Gelände ansässig. 5 Firmen konnte bisher eine konkrete Nutzung während und nach der Maßnahme angeboten werden. Mit drei Firmen, die nicht in das Konzept des zukünftigen Stadtgutes passen (u.a. Transportfirma mit ca. 40 LKW), wurden alternative Standorte sowie eine Beendigung des Vertrages erörtert. Diese Firmen können in Absprache die Räume und Flächen bis zur Sanierung weiterhin nutzen, haben jedoch teilweise schon mit der Umsiedlung begonnen.

Für zwei Mieter wurde in Absprache mit dem Bezirk die Möglichkeit einer temporären Ersatzhalle für 5 Jahre vereinbart, die durch die Mieter auf einer Pachtfläche errichtet wird. Ein Rückzug in neu zu errichtende Werkstattgebäude wurde mit den betreffenden Mietern abgestimmt.

Es werden jedoch nicht alle Gewerbetreibende während der massiven Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem Gelände verbleiben können. Die GESOBAU AG ist hier um Alternativen im Umkreis bemüht und ist in enger Abstimmung mit der Bezirksbürgermeisterin, Frau Pohle, sowie der zuständigen Bezirksstadträtin, Frau Zivkovic, um Ersatzstandorte vermitteln zu können. Es ist weiterhin geplant, den Unternehmen während der Bauzeit alternative Flächen mit Umsetzungen auf dem Gelände zur Verfügung zu stellen, so weit dies möglich ist.

Eine Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist auf Grund der denkmalrechtlichen Vorgaben erst im Zuge der Konzeptabstimmung mit dem Bezirk möglich. Daher sind endgültige Lösungen erst sukzessive im Laufe des Projektes umzusetzen.

Die GESOBAU AG ist mit allen Gewerbetreibenden im Gespräch und strebt einvernehmliche Lösungen an.

Frage 9:

Welche Lösungen wurden für diejenigen Gewerbemieten gefunden, deren Mietobjekte im Zuge der Maßnahme abgerissen werden?

Antwort zu 9:

Alle derzeit zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind bereits leer gezogen. Die Mieter konnten eigenständig bzw. mit Hilfe des Bezirksamtes sowie der GESOBAU AG Ersatzstandorte finden. Einige Firmen wurden auf dem Gelände umgesiedelt.

Frage 10:

Wie hoch ist der Anteil der Bestandsgewerbemieten, denen die Möglichkeit offeriert wurden, nach Abschluss der Maßnahme am Standort zu verbleiben bzw. zurückzukehren?

Antwort zu 10:

Siehe Antwort zu 8 und 9.

Frage 11:

Wie hoch sind derzeit die Gewerbemieten und wie hoch werden sie nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme sein?

Die derzeitigen Mietpreise für Gewerberäume liegen auf Grund des schlechten Zustandes der Bausubstanz, mangelnder Ausstattung (Beheizung, Sanitärausstattung, etc.) sowie fehlender Infrastruktur zwischen 3,40 € und 6,00 € netto/Quadratmeter. Teilweise sind Außenflächen als Lagermöglichkeit angemietet.

Nach einer Sanierung geht die GESOBAU AG von ortsüblichen Gewerbemieten von ca. 7,00 € bis 14,00 € pro qm aus. Die zukünftige Miete hängt von der jeweiligen Nutzung, der Größe sowie der Ausstattung und Lage auf dem Areal ab und kann daher entsprechend variieren. Mit den Gewerbetreibenden wurde die voraussichtliche Nutzung sowie mögliche Mietentwicklungen besprochen, so dass die GESOBAU AG zuversichtlich ist, einem Teil der Mieter/innen entsprechende Gewerberäume anbieten zu können. Insbesondere werden soziale Träger am Standort weiterhin etabliert und unterstützt. Hierzu finden bereits Gespräche über mögliche Erweiterungen des Angebotes und gemeinsame Projekte statt.

Berlin, den 05.12.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen