

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

- Bezirksstadtrat -



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Frau Kossok-Spieß

Herr Sonnenberg-Westeson

in der BVV Spandau

über

Frau Vorsteherin

der Bezirksverordnetenversammlung Spandau

Geschäftszeichen: BauDez

Bezirksamt Spandau von Berlin

Dienstgebäude:

Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin

Herr Thorsten Schatz

Tel.: 030 90279-2260

Fax: 030 90279-3262

Mail: thorsten.schatz@ba-spandau.berlin.de

Datum: 25.03.2022

Schriftliche Beantwortung der Großen Anfrage 0100/XXI

Leitlinien Stadtquartier Wasserstadt

TOP 18.3
5 BVV 11.03.2022

Sehr geehrte Frau Kossok-Spieß,
sehr geehrter Herr Sonnenberg-Westeson,

im Namen des Bezirksamtes beantworte ich Ihre Große Anfrage wie folgt:

Frage 1.:

Inwieweit werden die vom Berliner Abgeordnetenhaus in einem beschlossenen Antrag an die Senatsverwaltungen vorgeschlagenen Leitlinien zur Gestaltung neuer Stadtquartiere in dem Quartier Wasserstadt Oberhavel in Spandau umgesetzt bzw. berücksichtigt? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858.)

1.1 Inwieweit hat der Bezirk sich bei seinen eigenen Planungs- und Umsetzungsschritten daran orientiert? (Bitte die vorgenommenen Schritte mit Zeitpunkt angeben.)

1.2 Inwieweit hat er sich darüber hinaus bei den zuständigen Stellen dafür eingesetzt?

Antwort zu 1:

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den Leitlinien lediglich um eine Art Richtschnur und nicht um verpflichtende Vorgaben oder Handlungsanweisungen handelt. Diese müssen ggf. mit anderen politischen Zielen abgewogen werden.

Die städtebaulich-konzeptionelle Entwicklung der Wasserstadt ist im Grundsatz seit gut 15 Jahren abgeschlossen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden von 1992 bis 2007 die wesentlichen Entwicklungsziele in einem städtebaulichen Konzept festgelegt und in Planungsrecht übersetzt. Nach jahrelangem Stillstand und einer ab 2014 einsetzenden starken Nachfrage nach Wohnungen rückte die Wasserstadt mit ihren ungenutzten Potenzialen wieder in den Fokus. Das bestehende Baurecht ermöglichte eine schnelle Aktivierung der Bauflächen mit dem Ergebnis, dass in den letzten drei Jahren zahlreiche Wohnungen fertiggestellt werden konnten. Um den hohen Bedarf an Wohnraum zu decken, kam und kommt es in Einzelfällen zu städtebaulichen Anpassungen. Wo möglich, wird im Wege der Befreiung vom festgesetzten Nutzungsmaß befreit und wo nötig, wird das Planungsrechts durch Bebauungsplanänderungen angepasst (z.B. in Teilbereichen der Daumstraße).

Zahlreiche Aspekte aus den Leitlinien sind nicht neu und wurden bzw. werden in der baulichen Entwicklung der Wasserstadt berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Vergabe der landeseigenen Grundstücke an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Zu weiteren Punkten siehe Antworten zu Fragen 2 bis 6.

Frage 2.:

Inwieweit gilt Frage 1 insbesondere für Pkt. 8 der Leitlinien: „grün geprägte Quartiere mit geringer Bodenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung und neuen Formen urbanen Gärtnerns; darauf hinwirken, dass die anerkannten Richtwerte für die Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen eingehalten werden: wohnungsnaher Freiraum: $6 \text{ m}^2 / \text{EW}$, siedlungsnaher Freiraum: $7 \text{ m}^2 / \text{EW}$, ein Kleingarten pro acht Geschosswohnungen ($17 \text{ m}^2 / \text{Einw.}$); einschließlich der Behebung von Defiziten angrenzender Kieze bei der Freiflächenversorgung“? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858.)

2.1 Reicht die Fläche für die künftigen ca. 25.000 Bewohner*innen auf der Ost- und Westhavelseite der Spandauer Wasserstadt aus?

Antwort zu 2:

Insbesondere hier gilt, dass die städtebauliche Konzeption bereits seit mehreren Jahren abgeschlossen ist. Im Zuge der Entwicklung der Wasserstadt sind zahlreiche Freiflächen qualifiziert entwickelt worden. Dies betrifft den Grützmacher Park, den Krienickepark, den Haveleckpark und den Maselakepark mit insgesamt 13,3 ha.

Um die Größenordnung dieser Leitlinie bewusst zu machen, sei auf die folgende Rechnung hingewiesen: Wenn man nur den wohnungsnahen Freiraum mit 6 m^2 sowie die Versorgung mit Kleingärten mit 17 m^2 veranschlagt, also 23 m^2 pro EW, dann kommt man bei der langfristig zu erzielenden EW-Zahl von 25.000 auf einen Freiflächenbedarf von 57,5 ha. Diese Größenordnung entspricht fast annähernd der Fläche der Insel Gartenfeld (59 ha).

Daraus wird deutlich, dass die hohen und ambitionierten Richtwerte aus der Leitlinie aufgrund des bereits weitgehend bestehenden Planungsrechts nicht mehr zum Ansatz kommen können. Eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten von Freiflächen hätte zumindest bei den privaten Flächen einen

Planungsschaden zur Folge, der erhebliche haushalterische Auswirkungen hätte. Auf den landeseigenen Flächen obliegt es dem Land Berlin, seine stadtplanerischen Ziele zu realisieren und ggf. den Bau bezahlbaren Wohnraums mit einer freiraumbezogenen Nutzung abzuwägen.

Frage 3.:

Inwieweit gilt Frage 1 insbesondere für Pkt. 11 der Leitlinien: „zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung der für das Quartier erforderlichen sozialen Infrastruktur einschließlich der Behebung von Defiziten angrenzender Kieze bei der sozialen Infrastruktur“? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858)

3.1 Werden die in den Profilen der Bezirksregionen für Hakenfelde und Haselhorst aufgeführten Defizite reduziert?

Antwort zu 3.:

Die soziale Infrastruktur wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprechend den seinerzeit und zum Großteil heute noch gültigen Richtwerten geplant. Zahlreiche Einrichtungen wie eine Grundschule, eine Jugendfreizeiteinrichtung, mehrere Kitas und weitere soziale Einrichtungen sind bereits seit Jahren in Betrieb.

Im Zuge der baulichen Weiterentwicklung der Wasserstadt nach 2014 wurde jetzt mit dem Schulneubau für eine 4-zügige Grundschule in der Goltzstraße Ecke Mertensstraße begonnen. Ein Mobiler Ergänzungsbau wurde bereits an der Grundschule an der Pulvermühle fertiggestellt. Ein weiterer geplanter Schulstandort für eine 3-zügige Grundschule ist am Fehrbelliner Tor geplant. Damit wird es langfristig zu einer Entspannung im schulischen Bereich kommen, sofern nicht außergewöhnliche Umstände (wie derzeit der Krieg in der Ukraine) weiteren Schulplatzbedarf erfordern.

Im östlichen Bereich der Wasserstadt ist aktuell im Zuge der baulichen Entwicklung eine Kindertagesstätte errichtet worden. Eine weitere Kita mit 100 Plätzen ist im Neubaugebiet Daum-/Rhenaniastr. geplant.

Frage 4.:

Inwieweit gilt Frage 1 insbesondere für Pkt. 12 der Leitlinien: „Bereitstellung öffentlicher Flächen für (Frei-)Räume alternativer, nichtkommerzieller Kunst und Kultur, auch der Jugend; Stärkung der Berliner Clubkultur durch Vergabe landeseigener Liegenschaften; alternative Stadtfreiräume als integraler Bestandteil einer neuen Stadtentwicklung“? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858.)

4.1 Gibt es diese öffentlichen Flächen für (Frei-)Räume und wo?

Antwort zu 4.:

Die öffentlichen Flächen wurden weitestgehend im Wege der Übertragung an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Diese haben den Auftrag, Wohnungen zu errichten. Gleichwohl wurde im Bereich Rhenaniastraße auf der Fläche der GEWOBAG eine Fläche identifiziert, die ggf. für Ateliernutzungen in Frage kommen könnte. Hierzu werden Gespräche mit der Kulturverwaltung aufgenommen.

Frage 5.:

Inwieweit gilt Frage 1 insbesondere für Pkt. 13 der Leitlinien: „Umsetzung nachhaltiger Mobilität: sehr gute Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr, vordringlich ÖPNV auf der Schiene, sichere Fuß- und Radwege, Verkehrsberuhigung, Prüfung von Quartiersgaragen und autofreien Bereichen im Innern des Quartiers“? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858.)

5.1 Inwieweit werden Defizite im Mobilitätskonzept, welche auch von der DLR untersucht werden, noch behoben?

Antwort zu 5.:

Die großen Verkehrsinfrastrukturprojekte liegen in der Zuständigkeit der SenUMVK. Die Reaktivierung der Siemensbahn bis zum Bahnhof Gartenfeld ist bereits beschlossen, die Entscheidung über die Verlängerung bis nach Hakenfelde steht noch aus. Derzeit läuft eine Grundlagenermittlung für eine Straßenbahnverbindung zwischen der künftigen UrbanTechRepublic und dem Rathaus Spandau. Zudem finden regelmäßig Abstimmungsrunden mit der BVG zu neuen Buslinien und zu Interimslösungen bis zur Inbetriebnahme der schienengebundenen Infrastruktur statt.

Darüber hinaus steht die Trassenfestlegung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße zwischen Haselhorst und Hakenfelde über die Insel Gartenfeld aus, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist und insbesondere für die Buserschließung der Insel Gartenfeld, aber auch als Entlastung des Falkenseer Platzes notwendig ist. Im Zuge dieser Neubauplanung sind Radverkehrsanlagen gemäß Mobilitätsgesetz vorgesehen.

Im Quartier Waterkant sind eine Quartiersgarage sowie ein Mobility Hub mit innovativen Mobilitätsangeboten in der Planung. Am U-Bahnhof Haselhorst ist bereits eine Jelbi-Station entstanden, ein Fahrradparkhaus ist in Planung. Weitere Jelbi-Punkte entstehen in der Waterkant.

Ob weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung notwendig werden, entscheidet sich im Laufe des weiteren Baugeschehens.

Frage 6.:

Inwieweit gilt Frage 1 insbesondere für Pkt. 14 der Leitlinien: „Unterstützung von innovativen, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen; Sicherung architektonischer und städtebaulicher Qualität durch verbindliche Wettbewerbe“? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858.)

6.1 Wo gibt bzw. wird es diese Wohnformen geben?

Antwort zu 6.:

Innovative, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen sind im Baugenehmigungsverfahren nicht durchsetzbar.

Die Durchführung von Hochbauwettbewerben wird auch seitens des Bezirksamtes als entbehrlich erachtet. Dem Ziel, möglichst schnell neue Wohnungen zu errichten, steht die Verzögerung der baulichen Realisierung durch einen Wettbewerb von mindestens einem Jahr entgegen. Nach unserer Auffassung haben die bisherigen Wohnungsbauakteure mit ihren erfahrenen Architektinnen und Architekten bisher gute und vorzeigbare Lösungen erarbeitet.

Frage 7.:

Wie entwickelt sich der Zeitplan über den im letzten Zwischenbericht skizzierten Verlauf hinaus und welches sind die nächsten Schritte? (Vgl. Drucksachen 18/0724 und 18/0858 - Fünfter Bericht (06/2021).)

Antwort zu 7.:

Da in der Tabelle des genannten Berichtes die Bauvorhaben nicht einzeln aufgeschlüsselt sind, ist eine Überprüfung der Daten nicht leistbar. Nach unserem Kenntnisstand und einem Abgleich mit dem Wohnbauflächeninformationssystem sind die Zahlen (auch in der Summe) plausibel.

Um sämtliche Bauvorhaben genehmigen zu können, ist teilweise noch die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Voraussetzung hierfür ist allerdings (insbesondere auf der östlichen Seite der Wasserstadt) eine Klärung der Trassenverläufe der Verkehrsinfrastruktur (siehe Frage 5).

Frage 8.:

Befand oder befindet sich das Bezirksamt diesbezüglich im Austausch mit der Senatsverwaltung?

8.1 Wenn ja, seit wann und wie oft?

8.2 Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8.:

Um die Planungsabläufe besser zu koordinieren wurde seitens der SenSBW 2018 eine „Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus eingerichtet. Hier werden die erforderlichen Planungsschritte koordiniert und Maßnahmen priorisiert. Der Bezirk ist mit Vertreterinnen und Vertreter des Stadtentwicklungsamtes in den regelmäßig tagenden ressortübergreifenden Projektgruppen sowie im Lenkungsausschuss (auf Staatssekretärsebene) mit dem Baustadtrat vertreten.

Zudem findet ein regelmäßiger Austausch mit der Wohnungsbauleitstelle und dem Sonderreferat Wohnen statt.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schatz

Bezirksstadtrat