

**18. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dennis Buchner (SPD)**

vom 13. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. März 2018)

zum Thema:

**Blankenburger Süden**

und **Antwort** vom 04. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Apr. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dennis Buchner (SPD)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 790  
vom 13. März 2018  
über Blankenburger Süden

---

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

Frage 1:

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am Donnerstag, den 8. März 2018 beschlossen, zügig neue Stadtquartiere entwickeln zu wollen. Darunter ist der Blankenburger Süden mit einem Flächenpotential von 70 Hektar ausgewiesen. Um welche Fläche handelt es sich hierbei?

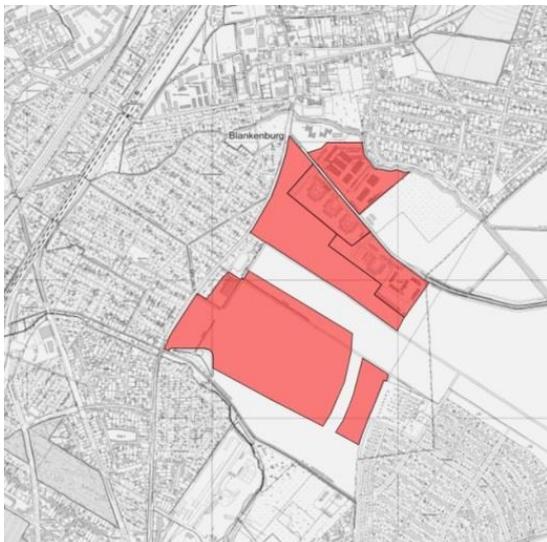
Frage 2:

Welche Flurstücke sind betroffen?

Frage 3:

In wessen Besitz befinden sich die einzelnen Flurstücke?

Antwort zu 1, 2 und 3:



Bei dem Flächenpotential von 70 ha handelt es sich um die landwirtschaftlich genutzten Flächen, weitestgehend im Eigentum des Landes Berlin (Abbildung rot dargestellter Flächen), ohne die im FNP dargestellten Grün- und Verkehrsflächen. Der Zuschnitt dieser Flächen resultiert insbesondere aus den Darstellungen von Bauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Das Flächenpotential (der sogenannte „Kernbereich“) setzt sich im Wesentlichen aus diesen Flurstücken zusammen:

**Tabelle: Eigentümerstruktur des benannten Flächenpotentials (Stand: August 2017)**

	Gemarkung	Flur	Flurstücks- Nummer	Flurstücksteilfläche innerhalb des VU- Getungsbereichs <i>[m<sup>2</sup>]</i>	Eigentümer
1.	545	295	014	11.921	Land Berlin
2.	545	304	018	1.276	Land Berlin
3.	545	304	017	13.746	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
4.	545	304	019	179	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
5.	545	305	021	25.067	Land Berlin
6.	545	305	019	379	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
7.	545	305	020	8.709	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
8.	545	305	002	944	Land Berlin
9.	545	305	003	2.068	Land Berlin
10.	545	305	008	245.547	Land Berlin
11.	545	305	017	23.829	Land Berlin
12.	545	305	018	5.544	Land Berlin
13.	545	305	022	8.153	<i>privat</i>
14.	545	306	020	551	Land Berlin
15.	545	306	021	835	Land Berlin
16.	545	306	022	31.519	Land Berlin
17.	545	306	414	561	<i>privat</i>
18.	545	314	148	1.383	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
19.	545	314	156	394	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
20.	545	314	157	4.634	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
21.	545	315	021	61.664	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
22.	545	315	044	850	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
23.	545	315	052	227	Berliner Wasserbetriebe Anstalt des öffentlichen Rechts
24.	545	315	053	49.501	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
25.	545	315	049	109.552	Land Berlin
26.	545	315	047	29.878	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
27.	545	315	048	3.508	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
28.	545	315	016	1.728	Land Berlin
29.	545	315	128	1.541	<i>privat</i>
			Σ =	<b>645.688</b>	

Frage 4:

Im Rahmen eines Bürgerforums am 3. März 2018 sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Pläne vorgestellt worden, die nun nicht mehr von 5.000 bis 6.000 Wohnungen ausgehen, sondern die nun rd. 10.000 Wohnungen und ein deutlich größeres Untersuchungsgebiet vorsehen. Wer hat den politischen Auftrag erteilt, auch die Anlage Blankenburg und den Golfplatz mit einzubeziehen?

Antwort zu 4:

Der Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) einschließlich der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 430 ha) wurde durch den Senat am 30. August 2016 gefasst und im Amtsblatt von Berlin am 09.09.2016 veröffentlicht. Für die mit dieser Senatsentscheidung erfolgte Abgrenzung des Untersuchungsgebietes waren der fachliche Zusammenhang von Planungsproblemen sowie der geltende Flächennutzungsplan maßgeblich, an dem sich die Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange zu orientieren haben.

Das Wohnbaukonzept Pankow von April 2016 stellt für die Erholungsanlage Blankenburg ein Wohnungsbaupotential von 1.500 Wohneinheiten sowie für die Erholungsanlage Familiengärten von 610 Wohneinheiten dar. Die genannten Flächen liegen außerhalb der Kernfläche von 70 ha, jedoch innerhalb des VU-Gebietes. Zusammen mit möglichen Entwicklungspotentialen im Gewerbegebiet Heinersdorf und der Verdichtung in der Erholungsanlage ist die Schätzungsgrundlage auf bis zu 10.600 Wohnungen entsprechend gestiegen.

Frage 5:

Wieviel Prozent der Anlage Blankenburg befindet sich in privatem Besitz?

Antwort zu 5:

Etwa 16 % der gesamten Erholungsanlage Blankenburg befinden sich in privatem Eigentum, circa 78 % befinden sich im Landeseigentum und 6 % sind über ein Erbbaurecht vergeben.

Frage 6:

Im Rahmen des Bürgerforums ist von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern auch die Frage angesprochen worden, zu welchem Preis Grundstücke und ggf. Bebauung entschädigt werden würde. Mit welchen konkreten Summen rechnet die Senatsverwaltung für Entschädigungsansprüche?

Antwort zu 6:

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind dreistufig aufgebaut. Erst in der dritten Stufe werden für dann definierte Sachverhalte eine Abschätzung von Betroffenheit und dessen Entschädigungsansprüche vorgenommen.

Die erste Stufe, in der für das gesamte VU-Gebiet relevante Grundlagen ermittelt und bewertet wurden, wurde Ende August 2017 abgeschlossen.

Im Rahmen der zweiten Stufe erfolgt in einem mehrstufigen Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess – zusammen mit anderen Fachverwaltungen wie auch der

Öffentlichkeit – die Erarbeitung der Entwicklungsziele und des „Struktur- und Nutzungskonzeptes“ wie dessen Beschluss durch den Senat.

Hierbei ist auch die Anwendung alternativer Instrumente – z.B. Umlegung – zu prüfen, ggf. wäre ein Sozialplan zu erstellen.

Mit Beginn der dritten Stufe, bisher vorgesehen im Herbst 2018, wird in dem durch den Senat beschlossenen räumlichen Zuschnitt und der verfolgten Entwicklungsziele und der anzuwendenden Instrumente mit allen betroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen jeweils die konkrete Betroffenheit wie auch die jeweilige ggf. bestehende Mitwirkungsbereitschaft erhoben. Im Rahmen dieser Erhebung werden dann auch, soweit es möglich ist, konkrete Entschädigungsansprüche erhoben und in die zu erarbeitende Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Dies wird zum Abschluss der VU – aus heutiger Sicht ca. Anfang / Mitte 2019 – möglich sein.

Frage 7:

Wie lange gilt der Pachtvertrag mit dem Pächter des Golfplatzes in Blankenburg?

Antwort zu 7:

Ein kleinerer Teil der Golfanlage befindet sich im VU-Gebiet. Das Golfplatz-Grundstück liegt im Fachvermögen des Bezirkes Pankow. Nach Kenntnisstand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde über den Golfplatz am 01.10.2004 ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen.

Frage 8:

Wie beurteilt der Senat, dass Abgeordnete des Berliner Abgeordnetenhauses und Mitglieder des Pankower Bezirksamtes noch wenige Tage vor dem Bürgerforum im Rahmen einer Sitzung des Projektbeirats „Blankenburger Süden“ über ein Wohnungsbaupotential von 5.000 bis 6.000 Wohnungen informiert wurden?

Antwort zu 8:

Bei der Konstituierung des Projektbeirates am 27. Februar 2018 wurden im Rahmen einer Präsentation die drei Entwicklungsalternativen vorgestellt.

In der Einladung zur Konstituierung des Projektbeirates wurde darauf verwiesen, dass der *„ursprüngliche Anlass für das gesamte Vorhaben [...] ca. 90 ha landeseigene „Rieselfeld-Fläche“ zwischen Blankenburg und Heinersdorf [sind], deren Entwicklungsfähigkeit gerade im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen für eine Entwicklungsmaßnahme geprüft wird“* und *„dass an diesem Ort neue Nachbarschaften entstehen [sollen], die neben den ca. 5.000 – 6.000 neuen Wohnungen neue soziale Infrastrukturen und qualitätsvolle Grünflächen bieten und die die vorhandenen Stadtstrukturen in der Umgebung ergänzen“*.

Dieser Hinweis auf den *„ursprünglichen Anlass für das gesamte Vorhaben“* wurde dann ergänzt um folgenden Hinweis: *„Um die Entwicklung eines solchen neuen Quartiers sorgfältig in die vorhandene Umgebung einzufügen und die aktuellen verkehrlichen und infrastrukturellen Probleme im Gebiet mit zu bewältigen, werden die **Vorbereitenden Untersuchungen nicht nur für diese landeseigene Fläche durchgeführt sondern für ein insgesamt 430 ha großes Gebiet.**“*

***Im Zuge der bisher durchgeführten Untersuchungen rückten dabei weitere Stadtentwicklungspotentiale in den Blick – das Quartiersneubauprojekt wird so zu einem zentralen Stadtentwicklungsprojekt, das große Wirkung im Berliner Nordosten haben wird.***

Dem Bezirksamt Pankow wurde in einer Sitzung am 27.02.2018, vormittags, die in den letzten Monaten gemeinsam mit den Fachämtern des Bezirksamts, in mehreren ämterübergreifenden Verwaltungsklausuren und Steuerungsunden erarbeiteten drei Entwicklungsalternativen vorgestellt. Dabei wurden auch Wohnungsbaupotentiale von ca. 10.000 Wohneinheiten im 430 ha großen VU-Gebiet, einschließlich der 5.000 - 6.000 Wohneinheiten für die „Kernfläche“ auf dem Rieselfeld, diskutiert.

Frage 9:

Welche vorbereitenden Veranstaltungen gab es im bisherigen Prozess mit den z.B. im Forum Blankenburger Süden organisierten Bürgerinnen und Bürgern?

Antwort zu 9:

Das „Forum Blankenburger Süden“ versteht sich eher als „halböffentlicher Ort, wo jedermann hinkommen kann, um insbesondere Informationen wie auch Haltungen auszutauschen“. Nach diesem Grundverständnis war z.B. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die regelmäßig an Terminen des „Forum Blankenburger Süden“ teilnimmt „Teil“ des „Forum Blankenburger Süden“.

Seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nahmen Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen regelmäßig an den von Oktober 2016 bis Februar 2018 stattgefundenen 14 Terminen teil. Im Fokus dieser 14 Termine stand bisher v.a. die Verständigung auf die konkrete Durchführung des Beteiligungsprozesses. So wurde u.a.

- im Herbst 2016 gemeinsam ein „**Grundverständnis und Grundansatz der Öffentlichkeitsbeteiligung**“ erarbeitet, welches zum einen Teil der Ausschreibungsunterlagen für die „partizipative Erarbeitung eines Kommunikations- und Partizipationskonzeptes“ wurde und zum anderen seit Freischaltung der Internetprojektseite dort eingestellt ist
- das „**Kommunikations- und Partizipationskonzept**“ – u.a. im Rahmen von vier Bürgerwerkstätten – partizipativ erarbeitet sowie
- im Rahmen zweier **Informationsveranstaltungen** Anfang 2017 über Anlass, Ansatz und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen und im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung über aktuelle verkehrliche Probleme informiert.

Weitere Themen und Inhalte bei den bisherigen Treffen des „Forum Blankenburger Süden“ waren insbesondere die gegenseitige Information – z.B. über vorliegende Untersuchungsergebnisse seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Entsprechend des Beteiligungskonzeptes wurde ein **Projektbeirat** gegründet, in dem durch die Einbindung sehr unterschiedlicher Perspektiven – neben Bürgerinnen und Bürger, Vertretungen der Nachbarschaft, des Gemeinwesens vor Ort, Perspektiven der zukünftig in dem Gebiet Wohnenden, Arbeitenden oder Bauenden / Investierenden, die Perspektiven von Politik und Verwaltung sowie die Perspektive der Fachwelt – eine bürgerschaftliche, politische,

verwaltungstechnische wie auch fachliche Begleitung des Planungs-, Beteiligungs- und Entwicklungsprozesses befördert werden soll.

Schließlich wurden mit besonders Betroffenen – wie z.B. dem Vorstand der „Erholungsanlage Blankenburg“ und einzelnen Eigentümern von „Schlüsselgrundstücken“ im VU-Gebiet – seit Anfang 2017 regelmäßig bilaterale Gespräche zu den planerischen Überlegungen und den daraus verbundenen Handlungserfordernissen und Handlungsmöglichkeiten einschließlich der Umwandlung in Einfamilienhaus- bzw. Geschosswohnungsbau geführt.

Frage 10:

Von welchen Wohnungsbaupotentialen war in diesen bisherigen Veranstaltungen die Rede?

Antwort zu 10:

Ausgangspunkt war bei allen Veranstaltungen das Wohnungsbaupotential von ca. 5.000 – 6.000 Wohneinheiten auf der ca. 70 ha großen „Kernfläche“. Gleichzeitig wurde frühzeitig darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vielzahl an – innerhalb der ca. 430 ha VU-Gebiet liegenden – „Sowieso-Problemen“ (insbesondere der verkehrlichen Probleme), „Sowieso-Handlungserfordernissen“ (z.B. im Bereich der „Erholungsanlage Blankenburg“ wie auch „Sowieso-Potentialen“ (z.B. auf der Fläche der „Alten Gärtnerei Heinersdorf“ in der Ortslage Heinersdorf) nicht mehr allein von einem „Quartiersneubauprojekt“ sondern viel mehr von einem „Stadtentwicklungsprojekt ´Stadt weiterbauen im Blankenburger Süden“ auszugehen ist, ohne dass konkrete Größenordnungen genannt werden konnten.

Frage 11:

Wie beurteilt der Senat den offiziellen Auftakt der Bürgerbeteiligung?

Antwort zu 11:

Der offizielle Auftakt der Bürgerbeteiligung fand am 08.02.2017 in der Dorfkirche Heinersdorf statt. Seitdem wurde gemeinsam an der Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes gearbeitet, u.a. mit drei Informationsveranstaltungen und vier Bürgerwerkstätten.

Der „offizielle Auftakt der Bürgerbeteiligung an der Planung“, die „Auftaktarena“ fand am 03. März 2018 statt. Mit der „Auftaktarena“ wie auch der Online-Beteiligung ist der Startschuss für die Diskussion der drei Entwicklungsalternativen gegeben worden. Die Auftaktarena am 03. März 2018 wird – auch wegen der unstrittig ausgelösten Irritationen wie auch der teilweise sehr kritischen Presse – insgesamt differenziert bewertet. Maßstab und Indikatoren für diese Einschätzung sind u.a.:

- der **Verlauf** der **Auftaktarena**
- der bisherige **Verlauf** der **Online-Beteiligung**
- die **Teilnehmeranzahl** sowohl bei der Auftaktarena wie auch bei der Online-Beteiligung und
- die **erreichten Ziele** (insbesondere die Information über die partizipative Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einschließlich gemeinsamen

„Dialogversprechen“, Information über wesentliche Ergebnisse der bisherigen VU, Vorstellung der drei zur Diskussion stehenden Entwicklungsalternativen).

Nichtsdestotrotz wurde die im Rahmen der Veranstaltung als auch im Nachgang geäußerte Kritik seitens der Planenden reflektiert. Als kritisch wird gewertet, dass

- der grundsätzliche und auch von vielen Akteuren vor Ort geteilte Konsens darüber, dass die sogenannten Sowieso-Probleme im Nordosten gelöst werden müssen und dies nur mit einer integrierten Gesamtplanung zu bewältigen ist, trat gegenüber der generellen Ablehnung einer Inanspruchnahme der Erholungsanlage Blankenburg und Familiengärten für Wohnungsbau oder Verkehrsinfrastruktur deutlich in den Hintergrund
- derart komplexe und vielschichtige Fachinhalte einer umfangreicheren Erläuterung bedürfen und sich in solchen großformatigen Veranstaltungen schwer umsetzen lassen,
- auf die Genese des gesamten Prozesses aus Sicht der Planenden in der Auftaktarena zu wenig eingegangen wurde,
- die vergangenen 1 ½ Jahre in der Öffentlichkeit als Planungsprozess verstanden werden konnten – jedoch bis zum Tag der Auftaktarena am 03.03.2018 nur eine Beteiligung am Prozess (Kommunikations- und Beteiligungskonzept) stattfand,
- die Gesamtzahl möglicher Wohneinheiten für den Bereich der VU „vorzeitig“ nicht benannt werden konnte und war demnach für die Öffentlichkeit überraschend. Gleichwohl waren die Wohnungsbaupotentiale im Untersuchungsgebiet bekannt (vgl. Antwort 4), hätten jedoch „vorzeitig“ intensiver öffentlich kommuniziert werden müssen,
- der Abstraktionsgrad der dargestellten Entwicklungsziele und die zeitliche Dimension z.B. für die potenziell Betroffenen in der Erholungsanlage Blankenburg nur schwer in einer solchen Großveranstaltung verständlich dargestellt werden kann (*wann kommt was?*).

Abschließend ist festzuhalten, dass es zu erwarten war, dass die Eigentümer- und Nutzerschaft in der Erholungsanlage Blankenburg mit der Diskussion erster Entwicklungsalternativen eine grundsätzliche bzw. sehr kritische Gegenposition einnehmen werden. Dies ist auch bei anderen Wohnungs- und Infrastrukturprojekten häufig der Fall. Jedoch muss zukünftig eine Vermischung von „Öffentlichkeitsbeteiligung“ und „Betroffenenbeteiligung“ durch spezifischere Formate aufgenommen werden.

Berlin, den 04.04.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen