

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- II W 57 -

Berlin, den 17. März 2023
Telefon 9(0)139 - 4803
olga.kapyrina@senstadt.berlin.de

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

0894 A

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick – Bericht 2023

Anlage

14. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 23. Juni 2022
Drucksache Nr.19/0400 (B.100) – Auflagen zum Haushalt 2022/2023

Kapitel 1220 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Städtebau und Projekte
Titel 89385 – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick-

Ansatz 2022:	9.000.000 €
Ist 2022:	5.180.180 €
Ansatz 2023:	15.600.000 €
Aktuelles Ist 2023 (Stand 13.03.2023):	ca. 391.257 €

Kapitel 9810 – Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) –
Titel 82018 – Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit
Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstücke –

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2017):	91.314.800,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	75.424.880,02 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	15.889.919,98 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 13.03.2022):	1.870.388,74 €

Im SIWA sind bei Titel 82018 für Grundstücksankäufe im Entwicklungsbereich Köpenick insgesamt 53.335.800 € veranschlagt bzw. reserviert. Davon wurden bereits 1.966.587 € verausgabt.

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, dem Hauptausschuss fortlaufend und regelmäßig, mindestens jedoch jährlich zum 1. April, über die Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel sowie über die anderen neuen Entwicklungsgebiete zu berichten. Dabei sollen die jährlich neu beginnenden Maßnahmen und deren Planrechtfertigung, der Sachstand der im Bau befindlichen Maßnahmen und ggfs. Gründe für relevante Kostenüberschreitungen dargestellt werden“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick wurde am 12. Mai 2020 vom Senat beschlossen und trat am 27. Mai 2020 mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) hat das Büro UrbanPlan+Partner als Planungsdienstleister und die WISTA.Plan GmbH als Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin mit der Unterstützung der Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beauftragt.

Die WISTA.Plan GmbH erarbeitet auch die Entwürfe für die Aufstellung und jährliche Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) sowie die Ausarbeitung des Entwurfs einer Finanzplanung für das jeweils kommende Jahr unter Abwägung und Berücksichtigung der Interessen Berlins. Auf dieser Basis stellt der Entwicklungsträger einen detaillierten Entwurf des jährlichen Wirtschaftsplans auf und legt diesen SenSBW zur Genehmigung vor. Der genehmigte Wirtschaftsplan bildet die Grundlage für die kontinuierliche Weiterführung der begonnenen Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den jährlichen Zeitraum. Die Fortschreibung der KoFi wird jeweils parallel durchgeführt.

Die eingereichte KoFi vom 01.03.2023 sieht Ausgaben für die Gesamtmaßnahme in Höhe von ca. 310,8 Mio. € vor. Die geschätzten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, Ausgleichsbeträgen und sonstigen Einnahmen (u.a. Grundstücksbewirtschaftung) sind mit ca. 120,6 Mio. € (davon 119,4 Mio. € für Grundstücksveräußerung und Ausgleichsbeträge) budgetiert. Die ermittelten Einnahmen (Einnahmen aus Grundstücksverkäufen auf Grundlage der sogenannten Endwerte) basieren noch auf dem nicht mehr aktuellen Strukturkonzept, welches Grundlage der im Jahr 2020 beschlossenen Rechtsverordnung war. Die Aktualisierung der sogenannten Endwerte und damit des Hauptanteils der Einnahmen kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse des aktuell laufenden städtebaulich-freiräumlichen Werkstattverfahrens und eines auf dieser Basis erarbeiteten Rahmenplans Anfang des Jahres 2024 erfolgen.

Die Höhe der Finanzierung aus dem Landeshaushalt beträgt (einschließlich SIWA-Mittel in Höhe von rd. 53,34 Mio. €) ca. 190,2 Mio. €. Die Gesamtkosten für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sind damit im Vergleich zum Jahr 2022 gleichgeblieben.

Gemäß dem genehmigten Wirtschaftsplan 2023, der die geplanten Ausgaben und Ziele des jeweiligen Wirtschaftsjahres konkretisiert, beläuft sich der Gesamtplanansatz im Jahr 2023 auf 53,68 Mio. € (davon 15,6 Mio. € aus dem Haushalt, Kapitel 1220, Titel 89385, 38 Mio. € der derzeit noch verfügbaren ca. 51,37 Mio. € aus SIWA (53,34 Mio. € abzgl. der bereits getätigten Auszahlungen in Höhe von 1,97 Mio. €), Kapitel 9810, Titel 82018 und 0,08 Mio. € aus Einnahmen der Grundstücksbewirtschaftung). Der Großteil der Mittel in 2023 (ca. 38 Mio. € SIWA) ist vorrangig für den Ankauf der Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich vorgesehen. Der Grunderwerb ist weiterhin die Voraussetzung für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen (Beräumung der Grundstücke und deren Erschließung). Aufgrund der komplexen Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Schlüsselgrundstücke (Finanzierung aus dem SIWA) und den damit verbundenen Verzögerungen konnten die vorgesehenen Ankäufe in 2022 nicht mehr getätigkt werden. Der Erwerb des südlichen Schlüsselgrundstücks (Grundstück BEV) ist nunmehr im Jahr 2023 geplant. Der Grunderwerb des nördlichen Schlüsselgrundstücks (Grundstück KöWo Wohnungsbau GmbH) wurde zunächst zurückgestellt und ist – wenn eine Abwendungsvereinbarung mit der Eigentümerin nicht möglich sein sollte – für das Jahr 2024 budgetiert.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme in den Folgejahren erfolgt zudem über Verpflichtungsermächtigungen, die entsprechend dem Auftragsstand gesichert bzw. festgelegt werden.

Die Ansätze und Planungen, insbesondere der Mittel aus dem Titel 89385 sowie die voraussichtlichen Ausgabebedarfe insgesamt, basieren auf dem Haushaltplan 2022/2023 sowie dem Investitionsprogramm des Landes Berlin für die Jahre 2022 bis 2026.

In der beigefügten Maßnahmenliste sind die im Jahr 2023 neu beginnenden und die sich bereits in Planung und Bau befindlichen Maßnahmen, unter Nennung des prognostizierten voraussichtlichen Ausgabenbedarfs 2023, dargestellt. Der jeweilige Sachstand der in Planung oder im Bau befindlichen Maßnahmen ist der Bemerkungsspalte der beigefügten Auflistung zu entnehmen.

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Maßnahmenliste 2023

Projekt-ID	Maßnahmen	2023 TEUR	Bemerkung
Neu beginnende Maßnahmen			
1	Vorbereitung		
01.05	Vorplätze S-Bhf. Hirschgarten	10	Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Planung
2	Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb		
01.09	Dreiecksplatz nördlich S-Bahngleise	20	Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Planung
02.08	Wohnungsbau KGG, Seelenbinderstr. Hier: Umzug vorhandener Betriebe	100	Schaffung eines Ersatzstandortes für die entwicklungsbedingte Umsiedlung eines Kfz-Betriebes
3	Baumaßnahmen		
Begonnene Maßnahmen			
1	Vorbereitung		
01.01	Ostumfahrung Bahnhofstraße	80	Beratungsleistungen zur Schaffung Planungsrecht und Vorbereitung der Planung
01.02	Ausbau Hirtestraße	10	Leistungen zur Vorbereitung der Straßenplanungen
01.06	Quartierserschließung	10	Konzepterstellung und Beratungsleistungen zur Vorbereitung von Planung und Bau
01.07	ÖPNV	40	Planungsleistungen für Verlagerung / Umbau der Tramwendeschleife Stellingdamm/Hirtestraße
02.01	Eingangsbereich Stellingdamm, Mobilitäts- / Dienstleistungszentrum	57,5	Baugrundkundungen und Fachuntersuchungen für die Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens
02.02	Ehemaliges Gaswerk (Stellingdamm / Hirtestraße)	85	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte

02.05	Schulstandort Süd	10	Beratungsleistungen / Konzepte
02.06	Quartiersentwicklung Süd-westlich OuB	60,5	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen
02.08	Wohnungsbau KGG, Seelenbinderstraße	20	Beratungsleistungen/Konzepte für die Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens
02.09	Quartiersentwicklung nördlich Finanzamt	60	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
02.11	Quartiersentwicklung nordöstlich Brandenburgplatz	40	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen
02.12	Quartiersentwicklung südwestlich Brandenburgplatz	70	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
03.02	Ausgleichsmaßnahme Nord-Ost: Waldqualifizierung mit Zauneidechsenhabitaten	20	Fertigstellung des integrierten Waldentwicklungskonzeptes und Aktualisierung der vorliegenden Kartierung
03.06	Externe Ausgleichsmaßnahmen	70	Fachuntersuchungen und Beratungsleistungen für die Vorbereitung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen
04.01	Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligung inkl. Gebietsbeirat	160	Veranstaltungen und Maßnahmen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Einrichtung eines Beirats für Anwohnende zur Partizipation als ein Baustein der Öffentlichkeitsarbeit und Ausstattung mit einem Fonds, für die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen für 2022 / 2023
04.02	Werkstattverfahren / Sonstige Wettbewerbe und Gutachten	530	Vorbereitung und Durchführung Gutachterverfahren einschl. städtebaulichem Wettbewerb

04.03	Bauleitplanung Gesamtgebiet	505	laufende Bebauungsplanverfahren
04.05	Umweltplanung (einschließlich Technische Infrastruktur)	85	Vorbereitung der Konzepte für Klima, Regenwasser und Energieversorgung
04.07	Mobilitätskonzept	60	Leistungen zur Vorbereitung eines Mobilitätskonzepts und erster Schritte zur Erarbeitung desselben
04.08	Gewerbeblächenmanagement	20	Leistungen zur Vorbereitung eines Gewerbeblächenkonzepts
04.13	Rechtsverfahren/Rechtsberatung	260	laufende Maßnahmen
2	Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb		
01.01	Erschließung Ostumfahrung Bahnhofstraße	240	Ausschreibung der Planungsleistungen und Beginn der Vorplanung für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke
01.02	Umbau Hirtestraße	160	Leistungen zur Vorbereitung der Planung und die Planung für den Umbau zur Sicherung der Schulwege
02.02	Beräumung Gaswerkstandort + Sommerweg	5.055	Planung und Durchführung der Beräumung des Grundstücks und Beseitigung der Altlasten
02.09	Quartiersentwicklung nördlich Finanzamt	100	Leistungen zur Vorbereitung der Planung für die Beräumung der Grundstücke
02.12	Quartiersentwicklung südwestlich Brandenburgplatz	650	Leistungen zur Vorbereitung der Planung für die Beräumung der Grundstücke und Beseitigung der Bodenverunreinigungen
03.02	Ausgleichsmaßnahme Nord-Ost: Konzept und Umsetzung intern inkl. Pflege Zauneidechsen	650	Gesamtkonzept für Umsiedlung Zauneidechsen und Errichtung von Habitaten für Zauneidechsen
03.06	Stillerzeile / Externe Ausgleichsmaßnahmen	690	Untersuchungen diverser externer Flächen (Stillerzeile, Zingergraben, Kurpark und Flächen der Stadtgüter) auf Eignung als Ausgleichsflächen
04.04	Vermessungsleistungen	160	Grenzfeststellungen sowie diverse Leistungen zur

			Einmessung und Teilung von Grundstücken
04.09	Koordinierung Landschaftsökologie und A/E / Waldkonzept	400	Planungsleistungen für die Erstellung einer Gesamtstrategie und Ausgleichsbilanz
04.10	Bodenmanagement / Baulogistik Beräumung BEV/Sonstige	800	Projektsteuerung für den Abtrag des Aufschüttungshorizonts (Bahndamm)
04.11	Grundstücksbewirtschaftung/-entwicklung	347	laufende Maßnahmen
05.01	Grundstückserwerb / -übertragung aus SIWA-Mitteln	38.000	Grunderwerb brachliegender Bahnflächen und diverser Grundstücke von Privateigentümern
05.02	Grundstückswertermittlung	20	laufende Maßnahmen
3	Baumaßnahmen		
02.02	Ehemaliges Gaswerk (Stellingdamm / Hirtestraße)	485	Sanierung Denkmäler, Umbau Stellingdamm 15b zum Vorortbüro und Umbau Haus 5 für neue Nutzung durch die Grundschule (Kinder Media Lab)
04.05	Lärmschutzmaßnahmen	20	Beratungsleistungen zur Vorbereitung der Planung
4	Aufgabenerfüllung für Berlin		
06.01	Vergütung Entwicklungsträger	1.785	laufende Maßnahmen
06.02	Vergütung für Dritte	972	laufende Maßnahmen
06.04	Sonstige Verwaltungsaufgaben des Treuhandvermögens	167	laufende Maßnahmen
	Unvorhergesehenes	600	Vorhalteposition
	Gesamtbetrag	53.684	