

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
- II W 5 -

Berlin, den 25. März 2026  
Telefon: 030 9(0)173 - 4803  
E-Mail:  
olga.kapyrina@senstadt.berlin.de

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick – Bericht 2026

Anlage: Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Maßnahmenliste 2026

77. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 18.12.2025

Drucksache Nr. 19/2828 (B.89) – Auflage zum Haushalt 2026/2027

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

Ansatz 2025:	20.000.000,00 €
Ansatz 2026:	10.000.000,00 €
Ansatz 2027:	11.000.000,00 €
Ist 2025:	3.846.439,57 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 13.03.2026):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2026:	118.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1. Abs. 2 HG 26/27:	118.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2027:	107.000.000,00 €
davon gesperrt gem. § 1. Abs. 2 HG 26/27:	107.000.000,00 €

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

Abgelaufene Haushaltjahre (Ansatz 2017)	1.000,00 €
Laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll)	64.170.913,53 €
Kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	27.222.030, 63€
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 13.03.2026):	3.815.307,59 €

Im SIWA sind bei Titel 82018 für Grundstücksankäufe im Entwicklungsbereich Köpenick insgesamt 38.144.000,00 € veranschlagt. Davon wurden bisher 2.361.684,04 € verausgabt.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt 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 12.05.2020 vom Senat beschlossen und trat am 27.05.2020 mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. Durch Verordnung vom 14.06.2022 wurde sie teilweise aufgehoben (klarstellende Herausnahme der dauerhaft bahnbetriebsnotwendigen Flächen).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) hat 2020 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 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bildet die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick und wird jährlich unter Berücksichtigung der aktuellen Kenntnisse und des Projektfortschritts fortgeschrieben.

Der in der Sitzung vom 18.03.2025 vom Berliner Senat beschlossene städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan bildet in Verbindung mit der Zeit- / Maßnahmenplanung für das Gesamtgebiet die Basis für alle weiteren Planungen und Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Auf dieser Basis stellt der treuhänderische Entwicklungsträger in Abstimmung mit SenStadt einen detaillierten Entwurf des jährlichen Wirtschaftsplans auf und legt diesen SenStadt zur Genehmigung

vor. Der genehmigte Wirtschaftsplan bildet damit die Grundlage für die kontinuierliche Weiterführung der begonnenen Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den jährlichen Zeitraum.

Die Ansätze und Planungen basieren auf dem fortgeschriebenen Haushaltsplan 2026/2027 sowie dem Investitionsprogramm des Landes Berlin. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme in den Folgejahren wird über Verpflichtungsermächtigungen gesichert, die entsprechend dem Auftragsstand festgelegt werden.

Aktuell liegt die Fortschreibung der KoFi (Stand 17.02.2026) vor. Die aktuelle KoFi sieht unverändert zu der KoFi vom 05.03.2025 Gesamtausgaben für die Maßnahme in Höhe von rund 314 Mio. € vor. Die Beträge der Finanzierung aus dem Landeshaushalt liegen bei insgesamt rund 204 Mio. €. Hiervon werden ca. 155 Mio. € aus Kapitel 1220, Titel 89385 und ca. 38,1 Mio. € aus SIWA - Kapitel 9810, Titel 82018 finanziert. Eine Teilrefinanzierung von Baumaßnahmen aus dem bezirklichen Haushalt von ca. 10,9 Mio. € wird derzeit geprüft.

Die geschätzten zweckgebundenen Einnahmen bzw. die zugrundeliegenden vorläufigen Endwerte wurden ebenfalls auf Basis des Rahmenplans aktualisiert und belaufen sich insgesamt auf ca. 110 Mio. €. Demnach liegen erste Schätzungen für Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen (an landeseigene Wohnungsbauunternehmen) und Einnahmen aus Erbbauzinsen bei insgesamt ca. 85,5 Mio. €. Diese sind allerdings zu einem späten Zeitpunkt ab 2030 ff. zu erwarten. Einnahmen aus den noch abzuschließenden Abwendungsvereinbarungen würden voraussichtlich schon früher anfallen. Diese werden auf insgesamt ca. 17,2 Mio. € geschätzt. Die restlichen Einnahmen in Höhe von ca. 7 Mio. € bilden sich aus Einnahmen der Grundstücksbewirtschaftung und finanziellen Rückflüssen aus vertraglichen Vereinbarungen und sonstigen Rückerstattungen.

Gemäß Wirtschaftsplan 2026, der die geplanten Ausgaben und Ziele des jeweiligen Haushaltsjahres konkretisiert, beläuft sich der Gesamt-Planansatz im Jahr 2026 auf rund 11,8 Mio. € (davon 10 Mio. € bei Kapitel 1220, Titel 89385 sowie 0,3 Mio. € bei SIWA - Kapitel 9810, Titel 82018 und ca. 1,5 Mio. € aus zweckgebundenen Einnahmen, wie Grundstücksbewirtschaftung sowie finanziellen Rückflüssen aus vertraglichen Vereinbarungen).

Der Grunderwerb der beiden Schlüsselgrundstücke ist weiterhin die Voraussetzung für die Umsetzung der vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Beräumung, vorgezogene Natur- und Artenschutzmaßnahmen und Erschließung); dieser ist allerdings aufgrund der komplexen Abstimmungen und übergeordneten Rahmenbedingungen in 2026 nicht absehbar.

Die Verzögerung des Erwerbs des südlichen Schlüsselgrundstücks vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hängt insbesondere mit der noch ausstehenden Freistellung der Flächen vom Bahnbetriebszweck gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zusammen. Aktuell führt das Land Berlin ein Widerspruchsverfahren gegen den ablehnenden Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 30.04.2025.

Aufgrund dieser Unsicherheit wurden alle Investitionen, die im Zusammenhang mit dem südlichen Schlüsselgrundstück stehen, vorerst eingestellt. Das bedeutet, dass sich gesicherte Investitionen in Beräumung und Erschließung nach derzeitigem Stand um rd. 2 Jahre verzögern, unter der Annahme, dass bis dahin über das laufende Verfahren eine Entscheidung herbeigeführt wird. Dies ist Anlass, die entsprechenden Mittel bis teilweise in das Jahr 2029 zu verschieben. Spätestens ab Mitte 2028 wären Maßnahmen gebündelt durchzuführen, um die zügige Durchführung der

Gesamtmaßnahme zu gewährleisten. Die erforderlichen Landesmittel für die künftigen Haushaltsjahre 2028 und 2029 sind dann innerhalb der festgelegten Einzelplanbudgets im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2028/2029 bereitzustellen. Gleichwohl konnte Ende 2024 eine Vereinbarung mit dem BEV abgeschlossen werden, welche die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen in 2025 und 2026 perspektivisch auch in 2027 (Teilabriss der aufstehenden Gebäude) regelt und in dem Zusammenhang entstehende Kosten zunächst durch das BEV als zweckgebundene Einnahme refinanziert werden.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des nördlichen Schlüsselgrundstücks (Stellingdamm) laufen weiterhin Abstimmungen mit der Grundstückseigentümerin. Aktuell wird von beiden Seiten der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung an Stelle des Grundstücksankaufs angestrebt. Der Erwerb der künftigen Teilflächen für öffentliche Zwecke ist weiterhin erforderlich. Hierfür sind die SIWA-Mittel reserviert.

In der beigefügten Maßnahmenliste sind die im Jahr 2026 bereits in Planung bzw. im Bau befindlichen Maßnahmen unter Nennung des prognostizierten Ausgabebedarfs 2026 dargestellt. Es gibt in 2026 neun neu beginnende Maßnahmen. Der jeweilige Sachstand der sich in Planung befindlichen Maßnahmen ist der Bemerkungsspalte der beigefügten Auflistung zu entnehmen.

In Vertretung

Alexander Sotty

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

**Anlage**

**Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick - Maßnahmenliste 2026**

<b>Projekt-ID</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>2026 TEUR</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Neu beginnende Maßnahmen</b>			
<b>1</b>	<b>Vorbereitung</b>		
03.02	Projektgebiet 9-89 Ausgleichsmaßnahme Nord-Ost	110	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
03.05	Projektgebiet 9-87 Grün- und Freiflächenplanung; Sicherung und Entwicklung Naturraum Erpetal	20	Beratung / Unterstützung und Konzepte zur Bedarfsformulierung
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb</b>		
01.01	Technische Erschließung Ostumfahrung Bahnhofstraße	5	Planungsleistungen
01.04	Verkehrlich/Technische Erschließung Projektgebiet 9-81	25	Planungsleistungen
01.05	Aus- und Umbau Elcknerplatz	25	Planungsleistungen
02.02	Freiflächen Gaswerkstandort	20	Planungsleistungen
02.13	Betriebsverlagerung	10	Mögliche Umzugshilfen
03.06	Externe Ausgleichsmaßnahmen	50	Planungen und vorbereitende Leistungen für Ausgleich und Ersatz auf externen Flächen (Kurpark, N.N.)
<b>3</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
01.10	Fahrradinfrastruktur im Gesamtgebiet	40	Machbarkeitsuntersuchung und Konzepte
<b>Begonnene Maßnahmen</b>			
<b>1</b>	<b>Vorbereitung</b>		

<b>Projekt-ID</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>2026 TEUR</b>	<b>Bemerkung</b>
01.01	Ostumfahrung Bahnhofstraße	94	Abschluss der Machbarkeitsuntersuchung, Vorbereitung Objektplanung, Bauleitplanung Fachuntersuchungen, Beratung
01.07	ÖPNV	10	Abschluss der Machbarkeitsuntersuchung zum Umbau der Tramwendeschleife Stellingdamm/Hirtestraße
02.01	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-81	160	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Beratungsleistungen
02.02	Ehemaliges Gaswerk (Stellingdamm / Hirtestraße)	21	Abschluss des B-Planverfahrens 9-80 und zugehöriger Fachuntersuchungen/Beratung und Konzepte
02.06	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-82 - Zentral	3	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen
02.09	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-85 - WB am Finanzamt	4	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
02.11	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-86 - Gewerbedreieck	4	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen
02.12	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-88 - WB südl. Finanzamt	46	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
02.13	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 9-87 - WB südl. Seelenbinderstr.	60	Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und zugehörige Fachuntersuchungen und Konzepte
03.06	Externe Ausgleichsmaßnahmen	20	Beratungsleistungen/Konzepte zur Vorbereitung von Ausgleichsmaßnahmen auf

<b>Projekt-ID</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>2026 TEUR</b>	<b>Bemerkung</b>
			Flächen außerhalb der Entwicklungsmaßnahme
04.01	Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligung inkl. Gebietsbeirat	120	Veranstaltungen und Maßnahmen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Arbeit eines Gebietsbeirats aus Anwohnenden als Baustein der Öffentlichkeitsarbeit und Mittel für einen Fonds, für die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen für 2026
04.02	Städtebauliches Rahmenplanverfahren	80	Städtebauliche Begleitplanung, Gestaltungseifaden, über den Beschluss hinausbegleitende Gestaltung, Planung, Überarbeitung Rahmenplan
04.03	Bauleitplanung Gesamtgebiet	57	Laufende Fachuntersuchungen im Gesamtgebiet für die Bauleitplanung
04.05	Umweltplanung (Konzepte)	65	Erarbeitung der Konzepte für Klima, Regenwasser und Energieversorgung
04.07.	Mobilität (Konzept)	5	Überarbeitung Mobilitätskonzept
04.13	Rechtsverfahren/Rechtsberatung	76	laufende Maßnahmen
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb</b>		
01.02	Schulwegsicherung Hirtestraße, Janitzkystr., Sommerweg	1.500	Planungs- und Bauleistungen für den Umbau öffentl. Straßen zur Sicherung der Schulwege
02.02	Beräumung Gaswerkstandort	150	Ingenieur- und Bauleistungen zur Beräumung des Grundstücks und Beseitigung der Altlasten
02.12	Beräumung Garagen Seelenbinderstr.	45	Baustellensicherung
03.02	Ausgleichsmaßnahme Nord-Ost: Konzept und Umsetzung intern inkl. Pflege Zauneidechsen	170	Umsiedlung von Zauneidechsen in Habitats und Pflege der Flächen für Zauneidechsen
03.06	Externe Ausgleichsmaßnahmen	120	Planungen und vorbereitende Leistungen für Ausgleich und Ersatz auf externen Flächen (Zingergraben)

<b>Projekt-ID</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>2026 TEUR</b>	<b>Bemerkung</b>
04.04	Vermessungsleistungen	160	Grenzfeststellungen sowie diverse Leistungen zur Einmessung und Teilung von Grundstücken
04.09	Koordinierung Landschaftsökologie und A/E	200	Beratungs- und Koordinierungsleistungen für die Erstellung einer Gesamtstrategie und Ausgleichs-bilanz
04.10	Bodenmanagement / Baulogistik inkl. Altlastensanierung	1.640	Steuerung der Bodensanierung und Altlastenbeseitigung sowie Ingenieur- und Bauleistungen zum Gebäudeabbruch SRF 04 und sonstige Flächen
04.11	Grundstücksbewirtschaftung/-entwicklung	306	laufende Maßnahmen
05.01.	Grundstückserwerb	300	Ankauf von öffentlichen Flächen
05.02	Grundstückswertermittlung	50	laufende Maßnahmen
<b>3</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
02.01	Grundstücksentwicklung Projektgebiet 81 (Stützwand)	5	Vorbereitung Ausschreibung
02.02	Ehemaliges Gaswerk (Stellingdamm / Hirtestraße)	2.770	Laufende Kosten für Planung und Umbau von Stellingdamm 15b zum Vorortbüro und von Haus 5 für Schulnutzung als Media Lab, sowie Planungen für Haus 1-4
<b>4</b>	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>		
06.01	Vergütung Entwicklungsträger (inkl. gesperrte Mittel)	2.268	laufende Maßnahmen
06.02	Vergütung für Dritte	242	laufende Maßnahmen
06.04	Sonstige Verwaltungsaufgaben des Treuhandvermögens	115	laufende Maßnahmen
	Unvorhergesehenes	658	Vorhalteposition
	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.829</b>	