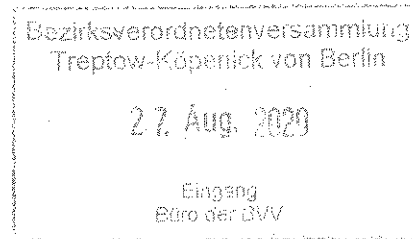


Bezirksamt Treptow-Köpenick
Bezirksbürgermeister

26.08.2020

Bezirksverordnetenversammlung
Vorsteher
Herrn Groos



**Schriftliche Anfrage Nr. VIII/1215 vom 06.07.2020 des Bezirksverordneten
Herrn Zellmer - Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

Betr.: Entwicklung des Innovationspark Wuhlheide (IPW)

1. Wann ist mit der Fertigstellung des seit dem Aufstellungsbeschluss am 13.07.1992 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. XVI-9 zu rechnen?
2. Ab wann kann voraussichtlich über die Entwicklung und Bebauung vonseiten der BVV abgestimmt werden?
3. Hat das Bezirksamt ein Konzept für die langfristige Entwicklung des Innovationsparks Wuhlheide Berlin (IPW)?
4. Welche Planungen zu Sanierungen und Erweiterungen im IPW verfolgt das Bezirksamt?
5. Welche Baumaßnahmen wurden seit dem 13.07.1992 nach § 34 BauGB geplant und realisiert?
6. Welche Baumaßnahmen werden aktuell nach § 34 BauGB geplant und realisiert?
7. Welche naturschutzrechtlichen Abstimmungen haben im Zusammenhang mit dem IPW in den letzten Jahren stattgefunden?
8. Welche naturschutzrechtlichen Abstimmungen finden aktuell im Zusammenhang mit dem IPW statt?
9. Welche Flächen sollen in Erbbaupacht entwickelt werden und welche Laufzeit haben diese Erbbaupachtverträge?
10. Wann sollen diese Erbbaupachtverträge abgeschlossen werden?
11. Auf welcher Grundlage wurden Straßen im Bereich des Bebauungsplans Nr. XVI-9 gebaut und welche Fördermittel wurden unter welchen Voraussetzungen dafür verwendet.

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Innovationspark Wuhlheide gemäß § 30 BauGB und somit die Festsetzung des B-Plans XVI-9 ist nicht mehr erforderlich, da die bauliche

Entwicklung auf der Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung eines faktischen Gewerbegebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO sowie auf Grundlage des abgestimmten „Bebauungskonzeptes I/97 Innovationspark Wuhlheide“ und unter Beachtung der gewerblichen Bindungen aus der geförderten Straße Am Wuhleufer bereits überwiegend abgeschlossen ist.

Derzeit wird über Mittel des Standortverbesserungsprogramms seitens der Wirtschaftsförderung untersucht, inwiefern ein B-Plan für den nächsten Ausbauschritt - die Erschließung des nördlichen Teils im Park (Bebauungsblock 110) - jedoch erforderlich ist. Für diese Bauflächen wurde bereits in den 90er Jahren unter Inanspruchnahme von Fördermitteln die notwendige Infrastruktur geschaffen (Verkehrswege, Energieversorgung...), um im zweiten Schritt auch diese Flächen zu erschließen. Die Flächen sind derzeit ungenutzt, da hier eine Bebauung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans möglich ist. Die Schaffung des Baurechts in diesem Abschnitt des IPW stellt somit die Umsetzung des Gesamtkonzeptes für den Standort dar, der zeitlich nach der Flächenentwicklung im Rahmen der aktuellen Erschließungsmaßnahme erfolgen sollte.

Zu 2.

Im IV. Quartal 2020.

Zu 3.

Das Konzept für die langfristige Entwicklung wurde im WTB – Ausschuss am 24.06.2020 vorgestellt und mit Protokoll verteilt.

Zu 4.

s. Antwort zu Frage 3

Zu 5.

Vor dem Hintergrund, dass die digitale Erfassung der Bauanträge im eBG erst seit 2012 erfolgt, kann kein Datensatz herausgefiltert werden, der zur vollumfänglichen Beantwortung der Frage herangezogen werden könnte. Eine manuelle Auswertung ist nicht leistbar. Vor diesem Hintergrund kann die Frage nicht konkreter beantwortet werden, als die nachfolgend aufgelisteten Vorhaben.

Vorhaben	Jahr
Errichtung eines Fabrikations- und Verwaltungsgebäudes	2000
Neubau Laborgebäude, II.BA, Haus 11;	2003
Laboreinrichtung Deutsches Institut für Zell- und Gewebeersatz GmbH - Nutzungsänderung der Werkstätten	2008
Neubau eines pharmazeutischen Produktionsgebäudes	2008
Neubau Laborgebäude als II. BA zum Haus 11	2008
Haus 41 (EG) und Haus 42 (2. OG) - Aus- und Umbau zu Arbeitsstätten	2008
Umbau Haus 1 zum Labor- und Verwaltungsgebäude, Umbau Haus 3 und 4	2008
Nutzungsänderung von Räumen im Haus 210 als Berufsfachschule für IT-Berufe	2009
(Haus 12, 2. OG) Umbau und Nutzungsänderung von Labor- und Büroräumen zu Produktionsräumen	2009
Innovationspark Wuhlheide - Nutzung Haus 12, EG, Einheit D als Labor/Technikraum/Reinraum	2009

Eingangstreppeanlage für Bürohaus - Haus 116	2009
Eingangstreppeanlage für Bürohaus - Haus 201	2009
Neubau einer Produktionshalle	2010
Einrichtung einer Kindertagesstätte	2013
Hallenneubau Tischlerei Trzcinski (Flurstück 32)	2013
Neubau eines Betriebsgebäudes	2013
Umnutzung eines Prozessraumes Haus 12 zum Explosionsschutzraum	2013
Anbau eines Lagerraumes	2013
Aufstellung eines Gefahrstoffcontainers	2015
Neubau eines Betriebsgebäudes	2017
Neubau Produktions- und Bürogebäude; 1. BA Bürogebäude (Flurstück 41)	2018
Umbau Lager zum Chemielager (Haus 201)	2019
Neubau einer Produktionshalle mit 3 geschossigem Bürogebäude als Kopfbau I. Bauabschnitt	2020

Zu 6.

Nach § 34 BauGB ist gegenwärtig folgendes Vorhaben beantragt:

Flur 496, Flurstück 41: Neubau einer Produktionshalle mit 3 geschossigem Bürogebäude als Kopfbau auf dem Flurstück 41, II. Bauabschnitt

Derzeit befindet sich die lfd. GRW-Maßnahme 22/17 - Erschließung weiterer Gewerbeflächen im IPW in der Umsetzung.

Folgende GRW-Maßnahmen sind bei SenWEB beantragt:

- Ausbau Haus 210 (3500 m² Büroflächen für KMU)
- Neub. Zentr. f. Gesundheitswirtsch. (3510m² Labor-, Büro- u. Werkstattfl.)

Zu 7.

Die untere Naturschutzbehörde ist seit längerer Zeit in den Abstimmungsprozess zur Entwicklung des Innovationsparkes eingebunden. Im Rahmen der Beteiligung zur Vergabe von Erbpachtverträgen wurde durch die UNB festgestellt, dass der uneingeschränkten Entwicklung auf den Flächen naturschutzfachliche- und -rechtliche Belange entgegenstehen, die im Rahmen der Flächenvergabe und Bebauung von Grundstücken bewältigt werden müssen. Es handelt sich um umfangreichere Bestände an gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 26 NatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (Trockenrasen).

Zur Vermeidung wiederkehrender Einzelfallentscheidungen und gemeinsamer Planungssicherheit wurde im Auftrag des Bezirks eine gutachterliche Untersuchung an ein Planungsbüro vergeben, welches die Erfassung der geschützten Trockenrasenflächen und deren Ausgleichsvorgaben für alle Bauphasen festgelegt hat. Damit sind die Bebauungsfortschritte unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange abschließend gemeinsam festgelegt und können einvernehmlich umgesetzt werden.

Zu 8.

Derzeitiger Abstimmungsgegenstand zwischen FM und der UNB für den Innovationspark sind mögliche Standorte für Ersatzpflanzungen für zu fällende, nach BaumSchVO geschützte Bäume. Dieser Sachverhalt wurde im Gutachten nicht abschließend betrachtet und wird deshalb im Rahmen der Bauphasen für die Bereiche angepasst werden, an denen sich die geplante Entwicklung von Trockenrasen und Baumneupflanzungen fachlich ausschließen.

Zu 9.

Die für Erbbaurechtsverträge vorgesehenen Flächen sind im beiliegenden Plan (s. Anlage) verzeichnet und in Bebauungsblöcke untergliedert. Folgende Bebauungsblöcke sind vorgesehen:

- Block 110 (B-Plan erforderlich)
- Block 520
- Block 220
- Block 660 (nach Fertigstellung GRW 22/17)
- Block 610
- Block 320 (Restflächen)

Die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge sind prinzipiell verhandelbar, liegen in der Regel bei 39 Jahren.

Zu 10.

Die Antragsteller benötigen schnellstmöglich Planungssicherheit für ihr Vorhaben, um Kredite, Marktlage und sonstige Rahmenbedingungen einzukaufkalisieren. Wenn die entsprechende grundsätzliche Vorabzustimmung der Ämter vorliegt, beginnt die formale Bearbeitung, die aufgrund der notwendigen Beteiligungsverfahren zwischen mehreren Monaten und Jahren dauern kann.

Zu 11.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. XVI-9 wurden die im IPW vorhandenen Straßen entsprechend des technischen Ausbaustandards in Wert gesetzt.

Die Straßen und Versorgungssysteme wurden mit der GA-Infra Maßnahme 207/92 gefördert (Errichtung und Ausbau von Verkehrsverbindungen sowie Ver- und Entsorgungssystem im IPW). Die Förderzusage belief sich auf 28,8 Mio DM GA-Mittel sowie 3,2 Mio DM Eigenmittel des Landes Berlin (Projekt = 32 Mio DM).

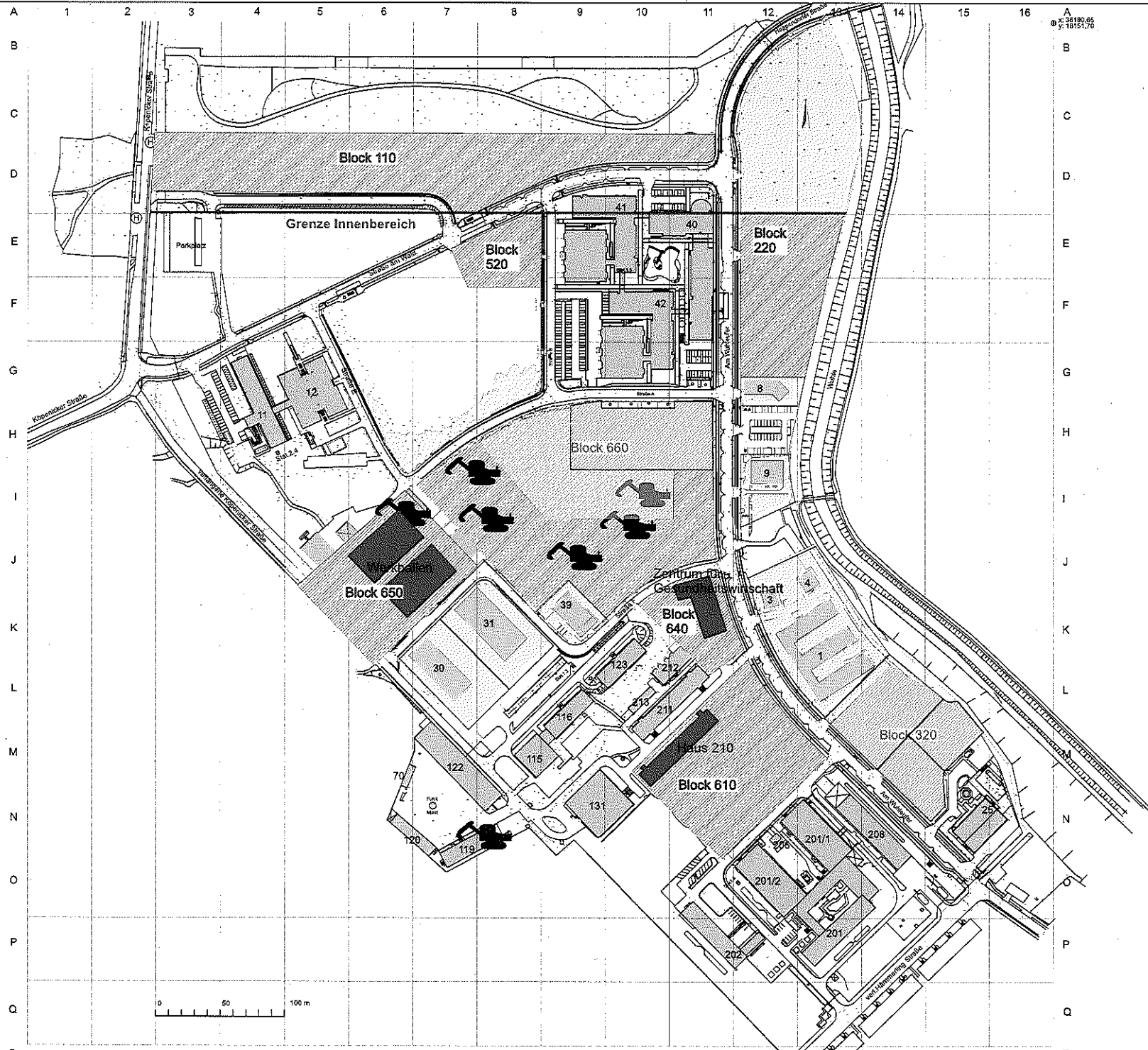
Danach folgten unter anteiligem Einsatz von 20% Eigenmitteln des Landes Berlin noch die GA13/98: Ausbau Straßenanschluss vom S-Bhf (2,6 Mio DM), GA 17/98: Neubau der Straßen E und F zur inneren Erschließung (1,8 Mio DM) sowie GA 16/98: der Ausbau der verlängerten Köpenicker Straße (1,2 Mio DM).









Oliver Igel
Bezirksbürgermeister

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für
Finanzen II B 52 - H 9440-1/2015-5-5 vom 18.03.2020:

Zur Erstellung dieser Antwort auf die schriftliche Anfrage haben ein Angestellter des gehobenen Dienstes eine Arbeitsstunde je 70,14 €, ein Angestellter des höheren Dienstes eineinhalb Arbeitsstunden je 88,18 € (entspricht 132,27€) sowie ein Beamter des gehobenen Dienstes drei Arbeitsstunde je 70,14 € (entspricht 210,42€) sowie ein Beamter des höheren Dienstes eine Stunde je 88,18 € aufgewendet – damit entstanden in der Fachabteilung Gesamtkosten von 501,01 €. Dazu kommen Kosten bei BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe von 30,00 €. Damit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 531,01 €.



-  Entwicklungskonzept
-  Erbbauflächen
-  Erschließungsflächen GRW
-  Bebauungsblöcke
-  Abriss
-  Ausgleichsfläche Trockenrasen

berlin **Berlin** **IPW**
 innovationspark wuhlheide

Innovationspark Wuhlheide Berlin-Köpenick		gepr. H.Koch
Lageplan	bearb. HASCOmedia	Datum 17.05.2019
Corona Hausverwaltung & Immobilien OHG Clauerstraße 20 15806 Zossen Telefon: +49 30 5576 - 4400 E-Mail: info@corona-hausverwaltung.de Internet: www.corona-hausverwaltung.de		