

## An die Bezirksverordneten der BVV Lichtenberg

### B-Plan XVII-4 (Ostkreuz)/ Mole – 18 Fragen und Antworten

#### 1. Stimmt es, dass XVII-4 der älteste Bebauungsplan in Bearbeitung von Berlin ist?

Ganz sicher ist es der älteste B-Plan in Bearbeitung im Bezirk Lichtenberg. Seit 26 Jahren ist er in der Diskussion. Wenige Daten: Aufstellungsbeschluss 1992; städtebaulicher Ideenwettbewerb 1993 mit dem Leitbild „städtische Landschaft in einem jungen, dynamischen Quartier mit urbaner Baukultur“; Rahmenplan 1994 als Grundlage für die förmliche Festlegung durch das Land Berlin des Entwicklungsgebietes „Berlin Rummelsburger Bucht“; damals mit geplanter hochverdichteter Bebauung von 20 bis 25 Geschossen und einer unterirdischen Autobahntrasse. Die ersten Planungen von Langhoff (1990 im Zuge der Berliner Bewerbung um die Olympischen Sommerspiele 2000), der Masterplan von Brenner (1993) oder die zwei Varianten von Hentschel Oestreich (1998) sahen diese besonders hohen Bebauungsdichten vor. In den Grundriss des Quartiers Mole hätten nahezu entweder der Gebäudekomplex des Flughafens Tempelhof oder des Potsdamer Platzes hineingepasst.

#### 2. Manche meinen, heute sollen nun hier uralte Planungen festgeschrieben werden?!

Das ist falsch. Richtig ist, dass bei den Entwicklungszielen im Verlaufe vieler Legislaturperioden und Konjunkturzyklen sowie in Reaktion auf Angebot und Nachfrage am Markt mehrfach umgesteuert wurde. Die heutigen Gebäudehöhen sind im Rahmen des vorliegenden B-Plans mit fünf bis maximal acht Geschossen deutlich niedriger als ursprünglich einmal vorgesehen.

#### 3. Es wird behauptet, es habe zu wenig Bürgerbeteiligung gegeben!

Das Gegenteil ist der Fall (siehe auch [www.bebauungsplan-ostkreuz.de](http://www.bebauungsplan-ostkreuz.de)). Die Geschichte des Bebauungsplanes dokumentiert auch die sehr umfassende Bürgerbeteiligung. Seit 2005 haben allein vom Bezirksamt Lichtenberg über zwei Dutzend Veranstaltungen zum Thema stattgefunden. Auch die Interessengemeinschaft „Eigentümer in der Rummelsburger Bucht“ sucht seit ihrer Gründung 2004 das Gespräch mit ihren Nachbarn und arbeitet mit vielen Akteuren im Gebiet zusammen, die nicht IG-Mitglieder sind. Seit nunmehr 20 Jahren werden die Bürgerinnen und Bürger übrigens auch beim traditionellen Stadtpaziergang am Ostersonntag durch die IG zum Quartier Mole informiert.

#### 4. Haben manche vergessen, wie es hier Anfang der 90er Jahre aussah?

Anfang der 90er Jahre führten von den Ufern große Rohre ins Wasser. Auf dem Wasser schimmerten Öle und Fette, Fische trieben an der Oberfläche in Seitenlage nach Luft schnappend. An den betonierten Ufern erhoben sich verrußte Backsteingemäuer mit blinden Fenstern. Autowracks und Schutt türmten sich meterhoch. Es gab Schornsteine, aus denen dicker Rauch in die Luft stieg. Die Haftanstalt Rummelsburg, das Glaswerk Stralau, eine Binnenreederei, alles Orte, die sich auch gut als Kulisse für ein Inferno eigneten. Die aktuellen Entwicklungen rund ums Paul und Paula Ufer stimmen vor diesem Hintergrund besonders nachdenklich. Die fortwährende Besetzung des ehemaligen Jugendfreizeitschiffes, das unbändige Campen an Land und auf dem See, das Belagern der Uferflächen und der Spundwände mit wild wachsenden Konstruktionen – alles offensichtlich unter Duldung der beiden angrenzenden Bezirke – läuten mittlerweile den Rückschritt in favelahafte Zustände ein. In den

Abendstunden – mit zunehmendem Alkoholkonsum dort Campierender herrschen am Uferwanderweg beängstigende Situationen. Viele Anwohnerinnen und Anwohner meiden ihn bei Dunkelheit. Kinder, die im benachbarten Stralauer Fußballverein trainieren, radeln nicht mehr allein nach Hause, sondern werden immer öfter nach Möglichkeit von den Eltern mit dem Auto abgeholt. Hier vom Erhalt von Freiräumen oder Kultur zu sprechen, ist sicher keine Definitionsfrage mehr.

**5. Es wird behauptet – unter anderem beim Runden Tisch Liegenschaftspolitik – die Anwohnerinnen und Anwohner der Rummelsburger Bucht, auch vertreten durch den Nachbarschaftsverein WIR e.V., würden hinter dem Verbund der Initiativen rund ums Ostkreuz und gegen die Pläne der Investoren stehen.**

Das ist so nicht richtig. Der Vertreter des WIR e. V. hat in o. g. Sitzung erklärt, dass es keinerlei grundsätzliche Ablehnung der Investoren-Projekte gibt. Es gibt Fragen zu einzelnen Teilen des B-Plans, die nicht zuletzt auf die umfangreichen und multimedialen, aber teils unwahren Argumentationen von B-Plan-Gegnern zurückzuführen sind. In der Anwohnerschaft dominiere die Forderung, das Gebiet Quartier Mole schnellstmöglich zu entwickeln und die derzeit desolaten Zustände zu beenden.

**6. Manche wollen die Grünflächen am Ostkreuz erhalten und meinen, es fehle an „Grün im Revier“?! Das Quartier Mole sei deshalb ein letzter grüner Rettungsanker.**

Als eine der ersten Maßnahmen im Gebiet entstand ein 5,5 Kilometer langer Uferwanderweg mit öffentlichen Parkanlagen und geschützten Renaturierungsflächen. 10.000 Tonnen Sand wurden hier aufgeschüttet; 30.000 Schilf- und Röhrrichtpflanzen gesetzt. Die Gebäude neben dem Stadtpalais an der Hauptstraße heißen nicht umsonst Hofgärten. Ein Naturlehrpfad bildet einen grünen Rahmen für Erholung. Röhricht, Auwald-Relikte, Trockenrasen, Wasservögel und Amphibien gehören dazu. Man kann die Nachtigall hören und Biberspuren entdecken. Insgesamt gibt es hier 16 Hektar Grün- und Freiflächen. Marode Ufer wurden saniert, neue Spundwände errichtet. Weiterhin muss das Gebiet in seinem Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Im direkt benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurden auf Stralau zahlreiche naturnahe Grünbereiche geschaffen: Uferwanderwege und Pocketparks wurden zwischen den Wohngrundstücken angelegt und vorhandene Grünflächen schonend renaturiert. Über eine Fußgängerbrücke ist der Treptower Park, eine großzügige und vielseitige Anlage mit 882.000 Quadratmetern Nutzfläche, ebenso schnell zu erreichen wie der 89 Hektar große Plänterwald. Damit ist der Standort Mole besonders charakterisiert durch seine sowohl zentrumsnahe Lage als auch den engen Naturbezug in unmittelbarer Nähe. Hier ändert die Spree ihren Charakter und wandelt sich von der fest angelegten Stadtsprees zur frei geschwungenen Landschaftssprees.

**7. Stimmt es, wie man hört oder liest, dass die Coral World Berlin GmbH „Wasserhaus und Wasserpark“ privat bis an die Uferkante heran plant?**

Die Initiative des international bekannten israelischen Naturaktivisten und Meeresbiologen Benjamin Kahn für das ortskonkrete Bildungs- und Naturschutzprojekt „Wasserhaus“ war ein Impuls für die Bauungsprojekte aller Vertragspartner im gemeinsamen Quartier. Die CWB hat zusätzlich mit dem Bezirk Lichtenberg einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zum im B-Plan vorgesehenen öffentlichen Park mit Spielplatz geschlossen und sich damit in gesellschaftlicher Verantwortung für den Erhalt und die Renaturierung des Naturraums eingesetzt: die ca. 6.500 Quadratmeter große öffentliche Parklandschaft am Paul und Paula Ufer wird zusammen mit dem Wasserhaus hergestellt und mindestens 20 Jahre auf bestem Pflanz- und Pflegeniveau (Stufe I) unterhalten. Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Lichtenberg kann sich somit voll auf die Herstellung der Ausgleichsflächen und den

Schutz der Uferzonen konzentrieren. Der öffentliche Park endet am Uferwanderweg. Die Uferzonen bleiben unter der Aufsicht des Umwelt- und Naturschutzamtes.

#### **8. Die Altlastenbeseitigung und die weitere Sanierung des Rummelsburger Sees sind vielen ein sehr wichtiges Thema!**

Die Altlastenbeseitigung des Rummelsburger Sees ist sehr kompliziert. Der See ist eigentlich ein still gelegter Arm der Spree, damit ist er praktisch eine „Sackgasse mit Zufluss“. Die Sanierung bedarf daher einiger Innovation. Die erforderlichen Methoden befinden sich teilweise noch in der Erforschung. Als erste Maßnahmen wurde am Zufluss der Spree eine Spundwand eingezogen und eine Destratifikationsanlage in Betrieb genommen. Der Senat von Berlin und die Freie Universität Berlin beschäftigten sich in der RuBUS-Studie mit den Sedimentbelastungen des Bodens. Zur Flachufer-sanierung wurden Testfelder angelegt. Auf der Grundlage der jeweils erreichten Erkenntnisse soll der See schrittweise weiter saniert werden. Dies ist auch den fünf landseitigen Investoren im Quartier Mole und der Interessengemeinschaft als Ganzes wichtig. Gemeinsam mit den dem Standort besonders verbundenen Mitgliedern des Deutschen Bundestages und des Abgeordnetenhauses von Berlin von LINKEN, SPD, Bündnis'90/Grüne und CDU sowie Behördenleitern von SenSW, SenUVK, WSA, WSP und beiden anliegenden Bezirken behandeln sie das Thema intensiv, zuletzt Mitte November 2018 in einem gemeinsamen Strategieworkshop.

#### **9. Manche glauben, das Land Berlin und der Bezirk Lichtenberg könnten gut auf das Engagement der Privaten verzichten.**

Das Land Berlin hätte die Standortentwicklung der Wasserstadt Rummelsburger Bucht, zu der auch das Quartier Mole gehört, allein ohne Private nicht finanzieren können. Es kann auch heute nicht auf private Mittel verzichten und das Entwicklungsgebiet allein mit öffentlichen Mitteln fertigstellen. Vor 26 Jahren war Berlin in einer Haushaltsnotlage. Gemäß Finanzierungskonzept wurden Planungs- und Steuerungsleistungen der Träger, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen aus einem Treuhandvermögen bezahlt. Dessen Haupteinnahmequelle waren und sind gemäß Baugesetzbuch die entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die Differenz der Grundstückswerte vor und nach der Entwicklung. Hinzu kamen Kredite. Dieser Gesamtaufwand betrug 2 Milliarden Euro. Weitere Zuschüsse für die Rummelsburger Bucht gab es aus dem Landeshaushalt. Auch nur Teile dieses Berliner Anlagevermögens statt in eine „städtische Landschaft“ nun in eine „vorstädtische“ oder gar in eine „ländliche Landschaft“ verwandeln zu wollen, würde bedeuten, dass im Quartier Mole wohl die teuersten Grünflächen unseres Landes entstünden. Das Engagement privater Investoren ist unerlässlich und im Zusammenspiel mit einem durch den Senat festgesetzten Masterplan die Grundlage jeder städtischen Entwicklung hier.

#### **10. Kritisiert werden die abgeschlossenen Kaufverträge, behauptet wird von B-Plan-Gegnern, ihnen hätte nur die alte große Koalition aus SPD und CDU zugestimmt.**

Richtig hingegen ist: Sämtliche Verträge wurden mit dem Land Berlin abgeschlossen und durch das alte und neue Parlament genehmigt. Der letzte der fünf Kaufverträge wurde von der neuen Koalition aus SPD, Bündnis 90/Grüne und LINKEN ins Parlament eingebracht und dort verabschiedet. Vier der fünf Kaufverträge wurden von der Vorgängerkoalition aus SPD und CDU eingebracht und ohne Gegenstimmen der damaligen Oppositionsfraktionen verabschiedet. Es wäre ein desolates Signal für den Investitionsstandort Berlin, wenn sich Folgereregierungen nicht mehr an geschlossene Verträge ihrer Vorgänger halten. Der Vertrauensschaden, der durch derartige öffentliche Gedankenspiele einer

Rückabwicklung entsteht, ist enorm für das Land Berlin. Immerhin vollzieht sich Stadtentwicklung in mehreren Legislaturperioden. Schließlich: An den Bebauungsplanungen zum Quartier Mole waren seit 1992 im Bezirk Lichtenberg Bürgermeister, Stadträte und Bezirksverordnete in verschiedensten Zählergemeinschaften von LINKEN, SPD, Bündnis 90/Grüne und CDU engagiert vertreten.

**11. Es wird behauptet, die Verträge mit den Investoren könnten rückabgewickelt werden. Man glaubt auch, sie würden erst mit Festsetzung des B-Plans Gültigkeit erhalten.**

Ein großer Teil der Fläche des B-Plans befindet sich im Alteigentum. Diese Fläche hat nichts mit den Veräußerungen des Landes in dieser oder in der vergangenen Legislaturperiode zu tun. Die Verträge mit der Steletzki Gruppe, der Investa Real Estate und der Padovicz Gruppe sind wirksam. Sie können nicht einseitig vom Land Berlin aufgekündigt werden und sie sind nicht an die Festsetzung des B-Plans gekoppelt. Rechnet man noch Grün- und Wegeflächen hinzu, sind somit weit über drei Viertel der B-Plan-Fläche außerhalb jeder Diskussion. Auf dem überwiegenden Teil der verbleibenden Flächen plant die HOWOGE sozialgebundenen Wohnraum.

**12. Es wird behauptet, die Streletzki Gruppe wolle an der Mole im Kerngebiet ein großes Hotel errichten. So würden weitere Touristen in die Rummelsburger Bucht kommen.**

Die Streletzki Gruppe arbeitet seit vielen Jahren in der Rummelsburger Bucht und will an diesem Standort weiter zur positiven Entwicklung des Wohn- und Erholungsgebiets beitragen. Es gab zu keinem Zeitpunkt Pläne für den Bau eines Hotels an dieser Stelle. Stattdessen plant die Streletzki Gruppe ein Gebäude, das wohnortnahe Gewerbe und Dienstleistungen ermöglicht, die den Anwohnerinnen und Anwohnern der Rummelsburger Bucht und näheren Umgebung, wie zum Beispiel auch dem Kaskelkiez, so dringend fehlen. Darüber hinaus hat die Streletzki Gruppe das Ziel, an diesem Standort ein Ärztehaus anzusiedeln und erstellt aktuell dazu eine Machbarkeitsstudie.

**13. Es wird auch behauptet, die Padovicz-Gruppe würde teure Eigentumswohnungen errichten, wo doch Mietwohnungen fehlen.**

Die Padovicz-Gruppe wird am Standort keine Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich Mietwohnungen bauen.

**14. Manche sagen, ein „Wasserhaus“ ausgerechnet am hoch sedimentbelasteten Rummelsburger See sei wohl ein Witz und total daneben.**

Einer „Wasserstadt“ ist eine spezifische Konzeption hinterlegt: Von Beginn an spielte für die „neue“ Rummelsburger Bucht das Wasser eine große Rolle: Hermann Hertzberger schlug Mitte der 90er Jahre hier Grachten vor, Albert Speer junior wollte 1993 den See zum Markgrafendamm durchstechen und so neben qualitativem Städtebau und guter Architektur hier wie jenseits von Kynaststraße und Markgrafendamm auch einen Abfluss für den See wieder erschaffen. 2009 schlugen Gutachter vor, einen besonderen Bezug zum Wasser und zum Wasserturm (als Höhendominante) herzustellen. Der vom Land Berlin in seinem Engagement unterstützte Naturaktivist und Meeresbiologe Benjamin Kahn entwickelte folgerichtig und legitimerweise die Idee des sog. „Wasserhauses“ mit einem öffentlichen Park (siehe oben). Mit dem Projekt werden zudem Arbeitsplätze entstehen, Kooperationen zu kleinen und großen Akteuren der Umwelt- und Bildungsarbeit sind zugesagt. Im Zeitalter des digitalen Lernen prüft die CWB, ob eine kostenlose CWB-App den Unterricht zeitgemäß unterstützen kann. Die Inhalte dafür würden mit den Fachgremien abgestimmt. Auch ist das Wasserhaus selbst als Ort für lebenslanges Lernen konzipiert.

**15. Befürchtet wird, das „Wasserhaus“ würde Tausende von Touristen täglich an den Standort ziehen und es gäbe kein Transportkonzept.**

Richtig ist, dass der Standort seit vielen Jahrzehnten geprägt wird durch über 100.000 ÖPNV-Passagiere täglich, Tendenz permanent steigend. Die Besucher des „Wasserhauses“ (ca. 500.000 Personen im Jahr) werden dabei kaum auffallen, wenn sie ebenfalls, wie konzipiert, auf den Schienen kommen. Ihr Anteil an den Verkehrsteilnehmern am Standort liegt dann bei ca. 1%. Privatbusverkehr ist wegen der großen Gruppenstärken, die die Wissensvermittlung und -erfahrung erschweren, eher unerwünscht und wird nur in Sonderfällen stattfinden. Im Gebäude sind ca. 100 PKW-Stellplätze untergebracht, die insbesondere Familien mit kleinen Kindern vorbehalten sind.

**16. Argumentiert wird auch, dass eine Schule im Quartier Mole viel wichtiger sei.**

Das Ostkreuz ist im Ringstadtkonzept von Berlin seit 1990 als einer der zentralen Entwicklungspunkte für Gewerbe definiert. Alle städtebaulichen Entwürfe, die nach 1992 entstanden, sahen entlang der Kynaststraße und am Ostkreuz die Traufhöhe überschreitende Gewerbebauten zur Abschirmung der weiteren Wohnbebauung vor den Verkehrsemissionen vor. Es wäre zynisch, an diesem Standort Kinder in die Schule zu schicken, die dann als „Schutzschirm“ für weiter entfernt Wohnende zu fungieren hätten. In der Hauptstraße 9 wird eine dreizügige Grundschule für die Rummelsburger Bucht entstehen. Das Vorhaben ist Bestandteil des Schulschnellbauprogramms des Berliner Senats.

**17. Eine alternative Planung der „Initiativen rund ums Ostkreuz“ zeigt die vermeintliche Möglichkeit eines Schulneubaus direkt neben der Kita „Seepiraten“ auf.**

Die direkt an die Kita „Seepiraten“ angrenzenden Flächen (Planstraßen u. ä.) sind die einzigen, die für öffentliche infrastrukturelle Maßnahmen und Bauwerke geeignet sind. Die Anlagen sind erforderlich, damit das Quartier überhaupt errichtet und an die Versorger angeschlossen werden kann. Weiterhin muss der öffentliche Uferweg an dieser Stelle zugänglich gemacht werden (Schnee- und Müllberäumung, Feuerwehr, etc.). Dies ist in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Die für den Wohnungsbau vorgesehenen und dafür auch dringend benötigten Flächen stellen ebenfalls keine verfügbaren Freiflächen dar, sie unterliegen zudem bereits geschlossenen Verträgen, z. B. mit der Investa Real Estate. Dort ist kein Schulneubau möglich. Die Machbarkeitsstudie der „Initiativen Rund ums Ostkreuz“ greift mit ihrem Vorschlag in fremdes Eigentum ein.

**18. Ein Vorwurf lautet, die aktuelle Planung trage dem wachsenden Bedarf an Kita-Plätzen nicht Rechnung.**

Richtig ist: Am Rummelsburger Ufer gibt es auf Lichtenberger Seite drei Kitas: „Waschbär“, „Hoppe-tosse“ und „Seepiraten“. Auf Stralauer Seite gibt es mit der Fröbeleinrichtung „Inselkinder“, der Humanistischen Kita Bahrfeldtstraße und den „Spreeräubern“ weitere drei Einrichtungen im Umfeld. Die Erweiterung der Kita-Kapazitäten darüber hinaus soll erfolgen durch:

- die Machbarkeitsstudie für das ehemalige Polizeigebäude in der Hauptstraße 8,
- die Erweiterung der Kita Seepiraten (B-Plan-Änderung auf dem Wege) und
- die Möglichkeit, dass die *HOWOGE* im Erdgeschoss ihres im Quartier Mole zu errichtenden Wohngebäudes eine weitere Kita mit 40 Plätzen integriert.
- die Planung seitens der AWO, eine Kita an der Glasbläserallee mit ca. 100 Plätzen bis Ende 2019 fertigzustellen.