

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 31. Oktober 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. November 2012) und **Antwort**

Wohnungsbau und/oder Atelierhaus: Nutzungsperspektive des Objekts Arnold-Zweig-Str. 1/ Prenzlauer Promenade 149 - 152

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

1. Wie groß ist das Grundstück Arnold Zweig Str. 1/ Prenzlauer Promenade 149 - 152, und wie viele Quadratmeter Nutzfläche/Bruttogeschossfläche weist das Bestandsgebäude aus?

Zu 1.: Das Grundstück ist 15.806 m² groß. Das Hauptgebäude besitzt eine Miet-/Nutzfläche von ca. 10.541 m² und eine Bruttogeschossfläche von 15.420,57 m². Das Nebengebäude besitzt eine Miet-/Nutzfläche von ca. 222 m² und eine Bruttogeschossfläche von 492,40 m².

2. Wie ist der bauliche Zustand des Gebäudes?

Zu 2.: Die Bausubstanz des Hauptgebäudes (Baujahr ca. 1980) hat insgesamt einen einfachen, überalterten Ausbau- und Ausstattungsstandard. Es bestehen erhebliche Schäden an Dach, Fassade und Ausbau.

3. Wie hoch ist der Vermietungsstand, welche Gründe bestehen für Leerstand?

Zu 3.: Mit Stand 02.11.2012 sind 3.397,55 m² vermietet. Aufgrund baulicher Mängel sind die übrigen ca. 7.000 m² zurzeit nicht vermietbar.

4. Wie viele Mietverträge gibt es, für welche Nutzungen und bis wann sind diese befristet?

Zu 4.: Es gibt derzeit 81 Gewerbemietverträge. Sie bestehen unbefristet mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

5. Ist dem Senat bekannt, dass die nahe gelegene Kunsthochschule Weißensee ebenfalls Räume in dem Atelierhaus Prenzlauer Promenade nutzt und dass außerdem ein dringender Bedarf für Studentenwohnen besteht und wie werden diese Anliegen im weiteren Verfahren berücksichtigt?

Zu 5.: Nicht die Kunsthochschule Berlin (Weißensee), sondern die Mart Stam Stiftung hat dort Räumlichkeiten angemietet. Diese dienen Stipendiaten, die von der Stiftung einjährige Arbeitsstipendien erhalten, als Ateliers.

Für studentisches Wohnen sind die Räumlichkeiten an der Prenzlauer Promenade derzeit nicht geeignet.

6. Wie wird in nächster Zeit mit auslaufenden Mietverträgen verfahren, solange noch keine Entscheidung über die zukünftige Nutzung des Areals gefallen ist?

Zu 6.: Es gibt in der nächsten Zeit keine auslaufenden Mietverträge. Alle Verträge sind unbefristet - mit dreimonatiger Kündigungsfrist - (s. Beantwortung zu Frage 4.).

7. Soll die Liegenschaft ausschließlich städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Kauf angeboten werden?

Zu 7.: Das weitere Verfahren ist noch nicht abschließend geklärt.

8. Werden mit der Vergabe Auflagen zur Instandsetzung und Sanierung des Gebäudekomplexes gemacht oder ist ein Abriss beabsichtigt bzw. möglich? Wie hoch werden die Kosten für Abriss geschätzt?

Zu 8.: Es liegt noch kein Beschluss zur Vergabe und deren Kriterien vor. Auch Abriss und Neubau ist grundsätzlich möglich. Eine Schätzung zur Höhe von Abrisskosten liegt nicht vor.

9. Welche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festlegungen seitens des Bezirkes bestehen für das Grundstück und wie ist der Bezirk in das geplante Vergabeverfahren einbezogen?

Zu 9.: Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, also in einem Bereich, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) besteht. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da die nähere Umgebung keinem der Gebiete gem. §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen ist, regelt § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Auf dem Grundstück besteht vom Grundsatz her ein Erweiterungspotential. Auf Grund der Umgebungsbebauung ist eine Ergänzung der blockbildenden Struktur vorstellbar. Konkrete Aussagen sind nur auf der Grundlage eines Konzeptes zu treffen.

10. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Wohneinheiten können auf dem Grundstück im Bestand oder als Neubau entstehen?

Zu 10.: Die realisierbare Bruttogeschossfläche, also die maximale Bebauung des Grundstücks beträgt ca. 29.300 m². Die Ausgestaltung dieser Fläche obliegt einem Käufer.

11. Welche Möglichkeiten bestehen, Flächen für kulturelle Nutzungen wie Ateliers zu erhalten und dennoch Wohnraum zu schaffen, etwa in derzeit gesperrten Gebäudeteilen?

Zu 11.: siehe Antworten zu Fragen 9 und 10.

12. Teilt der Senat die Auffassung, dass ein öffentlicher transparenter Konzeptwettbewerb am besten geeignet ist, um über die Perspektive als Künstlerhaus und/oder Wohnhaus zu entscheiden? Wenn ja, wann ist ein solcher Wettbewerb vorgesehen und wer soll Verfahren entscheiden? Wenn nein, aus welchen Gründen lehnt der Senat einen solchen Wettbewerb ab?

Zu 12.: siehe Beantwortung zu Frage 7.

Berlin, den 26. November 2012

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Dez. 2012)