

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Philipp Magalski (PIRATEN)

vom 15. Februar 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2013) und **Antwort**

#### Zwangsversteigerung des Spreepark-Erbbaurechts

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

1.: Mit welchen Investoren und Gläubigern führt das Land Berlin, der Liegenschaftsfonds oder das Bezirksamt Treptow-Köpenick Gespräche, um vor der Zwangsversteigerung am 03. Juli 2013 zu einer Lösung zu kommen?

Zu 1.: Derzeit werden Gespräche mit der Gläubigerbank und einem Freizeitpark-Betreiber geführt. Ferner stellt der Liegenschaftsfonds allen Interessenten Unterlagen mit den wesentlichen Informationen zum Grundstück, Belastungen und Baurecht zur Verfügung.

Darüber hinaus gingen beim Bezirksamt lediglich mündliche Anfragen ein, die auf die planerischen Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung des Spreeparks gerichtet waren. Darunter waren einige Interessenten für temporäre Zwischennutzungen. Die Gespräche hatten keinen verhandelbaren Inhalt und ergaben auch sonst keine Ansätze zur Abwendung der Zwangsversteigerung.

2.: Mit welchen Investoren wurden bereits Gespräche geführt, und warum blieben diese ergebnislos?

Zu 2.: In der Vergangenheit wurden durch den Liegenschaftsfonds konkrete Verkaufsgespräche mit zwei potentiellen Investoren geführt. Darüber hinaus hat eine Vielzahl von Gesprächen mit weiteren Interessentinnen und Interessenten stattgefunden.

Gründe für das Scheitern waren insbesondere:

- die hohen Forderungen der Gläubigerbanken,
- die Finanzierung,
- die verkehrliche Erschließung,
- die Anzahl der möglichen Stellplätze und deren Anordnung,
- Kosten der Erschließung,
- fehlendes Baurecht (B-Plan im Verfahren).

3.: Plant der Senat, das Grundstück an den zukünftigen Erbpachtnehmer nach Ablauf der Erbbaupacht zu veräußern und enthält der Erbbaupachtvertrag dazu Regelungen?

Zu 3.: Der bestehende Erbbaurechtsvertrag enthält keine Regelungen zu einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an die Erbbauberechtigte. Konkrete Planungen für die Zeit nach Ablauf des Erbbaurechts bestehen derzeit nicht.

4.: Zieht der Senat in Erwägung, das Erbbaurecht durch den Liegenschaftsfonds oder eine neu zu gründende Gesellschaft selbst zu ersteigern?

Zu 4.: Der Betrieb eines Freizeitparks gehört nicht zu den Aufgaben des Landes Berlin. Daher besteht keine Veranlassung, das Erbbaurecht zu ersteigern.

5.: Welche Pläne hat der Senat für das Gelände?

Zu 5.: Es besteht nach wie vor das Ziel einer Entwicklung hin zu einem Freizeitpark.

6.: Plant der Senat, gegenüber dem Bezirk Treptow-Köpenick auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuwirken, um andere Nutzungsformen zu ermöglichen?

Zu 6.: Für die gesamtstädtische Planung, den Flächennutzungsplan (FNP) ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zuständig. Zur Sicherung des Spreeparks als Freizeitpark wurde 2002 die FNP-Änderung Nr. 12/02 „Spreepark“ eingeleitet und 2006 vom Abgeordnetenhaus beschlossen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Spreepark dementsprechend als „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung Freizeitpark“ dargestellt. Damit ist die Zielsetzung formuliert, an die ehemalige Freizeitnutzung anzu-

knüpfen und dabei den grünen Charakter der Fläche zu erhalten.

7.: Welche Nutzungs- oder Bebauungsart bevorzugt der Senat?

Zu 7.: Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für einen Freizeitpark vorbereitet.

8.: Wie beurteilt der Senat die Möglichkeit der Renaturierung des Geländes?

Zu 8.: Entsprechend der mit den Zielen des Landschaftsprogramms übereinstimmenden Darstellung des FNP ist eine Renaturierung des Geländes nicht vorgesehen.

9.: Welche Auflagen wird der Senat dem Ersteigerer der Erbbaupacht zum Erhalt der baulichen Substanz des denkmalgeschützten Eierhäuschens erteilen?

Zu 9.: Das Eierhäuschen unterliegt den Schutzbestimmungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes und ist nach § 8 Abs. 1 im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen sowie vor Gefährdungen zu schützen. Die ordnungsbehördliche Zuständigkeit dafür liegt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Treptow-Köpenick im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt.

10.: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, mit dem Ersteigerer eine einvernehmliche Lösung zur Herauslösung des denkmalgeschützten Eierhäuschens zu finden, falls die historische Ausflugsgaststätte nicht in das Konzept des künftigen Betreibers fallen.

Zu 10.: Da derzeit weder die künftige Ersteigerin/der künftige Ersteigerer noch deren/dessen Konzept bekannt ist, kann hierzu keine konkrete Aussage getroffen werden. Grundsätzlich besteht immer die Möglichkeit, mit einer/einem Erbbauberechtigten einvernehmlich eine Änderung des Erbbaurechtsvertrages zu vereinbaren.

11.: Welche konkreten Rechte und Pflichten ergeben sich für denjenigen, der den Zuschlag der Versteigerung erhält?

Zu 11.: Mit Wirksamkeit des Zuschlags erwirbt die Ersteherin/der Ersteher das Erbbaurecht. Sie/Er wird mit dem Zuschlag Erbbauberechtigte/r und erwirbt dieses Recht mit seinem gesamten gesetzlichen und vertraglich vereinbarten dinglichen Inhalt. Schuldrechtliche Vereinbarungen gehen dagegen nicht auf die Ersteherin/den Ersteher über.

Jede Bau- und Sanierungsmaßnahme hinsichtlich des Eierhäuschens unterliegt einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt, um die Denkmaleigenschaft des Hauses zu erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht besteht dabei nach wie vor das Ziel, das Alte Eierhäuschen als Ausflugsgaststätte wieder zu beleben und eine nachhaltige, tragfähige Bewirtschaftung zu ermöglichen.

Berlin, den 26. März 2013

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof  
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Apr. 2013)