

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Wolfgang Brauer (LINKE)

vom 13. November 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2013) und **Antwort**

#### Stadtumbau durch Stadtentwertung – Warum muss die „Galerie M“ abgerissen werden?

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

Frage 1: Ist dem Senat bekannt, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO beabsichtigt, das bislang als „Galerie M“ genutzte Gebäude Marzahner Promenade 13, 12679 Marzahn-Hellersdorf, im Januar 2014 abreißen zu lassen?

Antwort zu 1: Ja.

Das vorhandene Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Frage 2: Wie bewertet der Senat die städtebauliche Bedeutung – nach Expertenmeinung übt es eine unverzichtbare Scharnierfunktion in der Marzahner Promenade aus und gehört zu den bedeutenden Zeugnissen der (Gesamt-!) Berliner Nachkriegsmoderne – des vom Abriss bedrohten Gebäudes?

Antwort zu 2: Das Bestandsgebäude bzw. seine Nutzung als Galerie hat in den letzten Jahren nur unwesentlich zur Erhöhung bzw. Aufrechterhaltung der Besuchersfrequenzen in diesem eher ruhigen Abschnitt der Marzahner Promenade hinter dem Einkaufszentrum Eastgate geführt. Wegen baulicher Mängel steht das Gebäude seit geraumer Zeit überwiegend leer. Die „Galerie M“ wurde bereits vor geraumer Zeit in andere Räumlichkeiten der DEGEWO an der Marzahner Promenade 46 ausgelagert. Für die Nachnutzung wurden keine Mieterinnen/Nutzerinnen, Mieter/Nutzer gefunden. Eine Instandsetzung erscheint auch vor diesem Hintergrund unwirtschaftlich.

Frage 3: Wie bewertet der Senat den geplanten Abriss des Gebäudes vor dem Hintergrund städtebaulicher Förderprogramme?

Antwort zu 3: Für den Abriss und den Ersatzneubau wurden im Rahmen des Stadtumbaus keine Fördermittel beantragt.

Frage 4: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass von der landeseigenen DEGEWO erhebliche Abrisskosten und nicht minder erhebliche Kosten für einen Nachfolgebau aufgebracht werden, der einer ausschließlich kommunalen Nutzung zugeführt werden soll?

Antwort zu 4: Die DEGEWO verhandelt mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf über einen Neubau, in dem das Bürgeramt und die „Galerie M“ ihren Platz finden sollen. Für diesen Neubau muss das Bestandsgebäude ggf. weichen. Andererseits wären für eine Wiederinbetriebnahme bzw. den Fortbestand des bisherigen Gebäudes hohe Investitionen erforderlich. Niemand war und ist bereit, das Bestandsgebäude anzumieten. Darüber hinaus verursacht das Gebäude Kosten für Verkehrssicherung und einzelne Betriebskostenarten.

Die vom Bezirk gezahlte Miete konnte selbst die Betriebskosten nicht decken. Eine dauerhafte Subventionierung kann von der DEGEWO nicht geleistet werden.

Frage 5: Wie bewertet der Senat die vom Bezirksamt beabsichtigte zehnjährige Mietvertragsbindung angesichts der Tatsache, dass der Bezirk die in Rede stehenden Mietkosten in der vorgesehenen Nutzungsstruktur (geplant ist ein Quadratmeterpreis in Höhe von 27,00 Euro – allein für die „Galerie M“ würde dies eine Verzehnfachung der bisherigen Miete auf über 12.000 Euro monatlich bedeuten) nicht aufbringen kann?

Antwort zu 5: Seitens der DEGEWO ist dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zunächst ein Mietvertrag auf Basis einer 20-jährigen Mietvertragsbindung angeboten worden. In diesem Angebot lagen die Mietkosten – angesichts der längeren Vertragslaufzeit – weit unter den genannten Werten. Die DEGEWO ist im Oktober 2013 seitens des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf aufgefordert worden, zusätzlich zu dem schon länger vorliegenden Vertragsangebot über 20 Jahre, ein 10-jähriges Mietangebot zu offerieren. Basis beider Angebote ist die von dem Bezirksamt vorgegebene Nutzungskonzeption. Bei der Kalkulation der Miete sind seitens der DEGEWO nur

die wirtschaftlichen Mindestrahmenbedingungen zugrunde gelegt worden.

Mit der zu erzielenden Miete müssen jedoch bauliche Gesamtkosten von lt. Kostenschätzung ca. 3,6 Mio. € brutto für einen Neubau refinanziert werden. Hinzu kommen laufende Kosten für den Betrieb, die Verwaltung und Instandhaltung.

Frage 6: Wurden für das in Rede stehende Gebäude die Kosten für eine behutsame Sanierung geprüft? Wenn ja durch wen und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 6: In 2011 hatte die DEGEWO die Kosten einer Komplettsanierung durch ein Ingenieurbüro ermitteln lassen und dem Bezirksamt mitgeteilt. Die Mietzahlung von 1.200 € durch das Bezirksamt deckte nicht einmal die Betriebskosten. Investitionen waren vor diesem Hintergrund nicht vorstellbar.

Eine Wiederinbetriebnahme ist ohne Investitionen in siebenstelliger Höhe nicht realisierbar.

Investitionen sind notwendig, weil u.a. aktuelle bauliche Vorschriften und heutige energetische Anforderungen zu beachten sind.

Vor dem Hintergrund baulicher Mängel hat der Bezirk selbst 2012 den Betrieb der Galerie im Gebäude eingestellt. Mit Unterstützung der DEGEWO wurde eine Lösung zur Unterbringung der „Galerie M“ in der Marzahner Promenade 46 gefunden.

Frage 7: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, eine Verhinderung des Abrisses zu erwirken?

Antwort zu 7: In Hinblick auf den Leerstand, die Unwirtschaftlichkeit eines weiteren Betriebes der Galerie sowie die Auslagerung der „Galerie M“ in die Marzahner Promenade 46 sieht der Senat keine Notwendigkeit auf die Gremien der DEGEWO einzuwirken.

Frage 8: Weshalb wurde dieses – nicht zuletzt unter baukulturellen Aspekten bemerkenswerte Gebäude – noch nicht unter Schutz gestellt?

Antwort zu 8: Die „Galerie M“ wurde Ende der 1980er Jahre von Wolf-Rüdiger Eisentraut in Berlin-Marzahn errichtet. Vor einer Aufnahme von Bauten in die Berliner Denkmalliste müssen potenzielle Baudenkmale vom Landesdenkmalamt gründlich erfasst werden. Das Landesdenkmalamt hat erst vor kurzer Zeit mit der systematischen Erfassung von Bauten der 1980er Jahre begonnen und hat sich deshalb noch nicht mit dem Bau der „Galerie M“ befasst.

Berlin, den 12. Dezember 2013

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Dez. 2013)