

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 27. März 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. März 2014) und **Antwort**

Denkmal und Weltkulturerbe-Antrag „Karl-Marx-Allee | Interbau 57“, hier insbesondere: Eigentumsstatus, baulicher Zustand und denkmalgerechte Erhaltung des Abschnitts zwischen Frankfurter Tor und Proskauer Straße/Niederbarnimstraße

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

Frage 1: Seit wann sind die jetzigen Eigentümer im Besitz der noch nicht sanierten Wohngebäude in der Frankfurter Allee zwischen Frankfurter Tor und Niederbarnimstraße/Proskauer Straße, und wie oft sind die Gebäude nach dem Verkauf durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBF weiterveräußert worden (bitte nach Hausnummern auflgliedern)?

Antwort zu 1: Die WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH hat für die angefragten Objekte Frankfurter Allee 5 bis 27 ungerade, Proskauer Straße 38 (G-Nord) und Frankfurter Allee 4-14 gerade (G-Süd 1) sowie Frankfurter Allee 16-26 gerade, Niederbarnimstraße 1 (G-Süd 2) im Jahr 1993 zunächst jeweils ein Erbbaurecht für den Investor (GbR aus Horst Wilhelm und Depfa-Immobilienmanagement AG) bestellt und gleichzeitig eine Ankaufsoption für die Grundstücke eingeräumt. Die Optionen wurden 1995 gezogen, die Übertragung der Grundstücke auf den Investor wurde vorgenommen. Die WBF weiß vom weiteren Verkauf des Blocks G-Nord im Jahr 1999 an eine GbR bestehend aus Prisma Projektentwicklung GmbH und Herrn W.. Von anderen Weiterveräußerungen hat die WBF keine Kenntnis.

Frage 2: Wie beurteilt der Senat den Nutzen und die Nachwirkungen der damaligen Mieterschutzregelungen, und wer ist nach Auffassung des Senats gegenwärtig verpflichtet, deren Einhaltung weiterhin zu gewährleisten und zu überwachen?

Antwort zu 2: Folgende Mieterschutzregeln waren Bestandteil der von der WBF 1993 und 1995 geschlossenen Verträge und wurden der Beantwortung der Kleinen Anfrage 17/11768 vom 18.03.2013 zu Grunde gelegt:

„Der Grundstückseigentümer weist darauf hin, dass gem. § 571 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) alle Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverträgen auf die Erbbauberechtigte übergehen.

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich,

- die Mietwohnungen dauerhaft entweder nicht in Eigentumswohnungen bzw. in diese wirtschaftlich vergleichbare besondere Eigentumsformen umzuwandeln oder auf Eigenbedarfskündigungen entsprechend § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB zu verzichten;
- dauerhaft keine Kündigungen der Mietwohnungen unter Berufung auf "Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung" entsprechend § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB vorzunehmen;
- im Falle des Verkaufs die Mietwohnungen vorzugsweise den jeweiligen Mietern zum Kauf anzubieten;
- zumindest für die Zeit fortlaufender Gültigkeit eines Zweckentfremdungsverbot in Berlin entsprechend Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen keine Zweckentfremdung des Wohnraumes vorzunehmen.

Im Falle einer Weiterveräußerung des Erbbaurechts verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, die vorstehenden Verpflichtungen den Erwerbern in der Weise aufzuerlegen, dass sie wiederum bei weiteren Verkäufen den Erwerbern auferlegt werden.“

Frage 3: Sind für sämtliche Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und genehmigt worden und wie viele Wohnungen sind bis jetzt veräußert (bitte nach Hausnummern auflgliedern)?

Frage 4: Ist dem Senat bekannt, ob und wie viele vorherige Mieter/innen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht haben, und wie bewertet er in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass bisher keine Kaufpreisbegrenzung bei Ausübung dieses Vorkaufsrechts geltend gemacht werden kann?

Antwort zu 3 und 4: Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Es wird auf die Regelung des Vorkaufsrechts im BGB verwiesen.

Frage 5: Wie bewerten der Senat und die zuständigen bezirklichen Behörden die Bausubstanz und den baulichen Zustand der Gebäude?

Antwort zu 5: Die Bausubstanz und der bauliche Zustand der Gebäude zwischen Frankfurter Tor und Proskauer Straße/Niederbarnimstraße sind unterschiedlich. Der Bereich nördlich der Frankfurter Alle hinter dem Frankfurter Tor wird derzeit saniert. Vorhandene keramische Fassadenflächen werden erhalten und ergänzt. Für den südlichen Bereich ist die Sanierung in der Planungs- und Ausführungsphase. Teilbereiche sind schon saniert.

Frage 6: Existieren für die Gebäude ein Denkmalpflegeplan oder konkrete Festlegungen für die denkmalrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben, wenn ja, mit welchen Inhalten und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6: Für die Gebäude zwischen Frankfurter Tor und Proskauer Straße/Niederbarnimstraße existiert kein förmlicher Denkmalpflegeplan im Sinne von § 8 (3) Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln). Denkmalrechtliche Entscheidungen erfolgen entsprechend den für die Karl-Marx-Allee bereits entwickelten und erprobten Kriterien in Abwägung mit der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Frage 7: Ist dem Senat bekannt, dass bauliche Mängel an einigen Gebäuden so weit vorangeschritten sind, dass auch denkmalrelevante Schäden inzwischen eingetreten sind, und teilt der Senat die Auffassung, dass dies für die Bewerbung um die Welterbe-Nominierung nicht förderlich ist?

Frage 8: Welche denkmalrechtlichen Schritte sind möglich und seitens des Bezirkes oder des Landes realisiert oder in Vorbereitung, um den baulichen Verfall dieser denkmalgeschützten Gebäude aufzuhalten?

Antwort zu 7 und 8: Das konservatorische Anliegen der Erhaltung und denkmalgerechten Sanierung der baulichen und Grünanlagen wird durch die Möglichkeit einer Welterbe-Nominierung „Karl-Marx-Allee/Interbau 57“ befördert.

Dem Senat sind reparaturbedürftige Schadensbilder an den für eine Welterbenominierung vorgeschlagenen Bauwerken bekannt; dem Senat liegen aber keine Hinweise der Ständigen Kultusministerkonferenz der Länder (KMK) vor, dass der bauliche Erhaltungszustand und

Instandsetzungsbedarf der Bauwerke zur Ablehnung des Welterbevorschlags führen dürfte, da die Mängel keine gravierende und bleibende Beeinträchtigung der Denkmalqualität darstellen, sondern wie an anderen Welterbestätten jederzeit behoben werden können.

Frage 9: Welche Kriterien und Auflagen gelten für die denkmalrechtliche Bewertung von Modernisierungsvorhaben im Fassadenbereich (Fenster, Verkleidung) und von Bauvorhaben im Dachbereich?

Antwort zu 9: Für die Modernisierung von Fassaden und Dächern gilt grundsätzlich ein Anspruch an den substanzbewahrenden bzw. substanzschonenden Umgang. Bei bautechnisch erforderlichen Erneuerungen von denkmalrelevanten Bauelementen müssen Maßnahmen denkmalgerecht, werkgetreu und materialgerecht durchgeführt werden. Details werden einzelfallbezogen gemäß DSchG Bln mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt.

Berlin, den 10. April 2014

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Apr. 2014)