

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 15. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2014) und **Antwort**

Stand der Dinge beim Mauerpark: Planung, Erschließung, Wohnungskonzept

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

Frage 1: Wie ist der Stand beim bezirklichen B-Planverfahren 1-64 und welche Gründe haben die erheblichen Verzögerungen nach Kenntnis des Senates?

Antwort zu 1: Eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Sommer 2013 durchgeführt worden. Für den Herbst 2014 ist vom Bezirksamt Mitte die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geplant; parallel dazu soll die Behördenbeteiligung erfolgen.

Gemäß Informationen des Bezirksamtes ergaben sich die Verzögerungen im Planverfahren vor Sommer 2013 aus dem Verkauf der Flächen nördlich des Gleimtunnels. Der neue Grundstückseigentümer verfolgt andere Ziele hinsichtlich der Bebauung des Plangebiets als sie der ursprüngliche Eigentümer verfolgt hatte. Die neuen Vorstellungen bewegten sich zwar im Rahmen des Mauerpark-Vertrages, erforderten aber Abstimmungen mit dem Bezirk Mitte. Nach dem Sommer 2013 musste der städtebauliche Entwurf zur Verbesserung des Schallschutzes entlang der Berliner Ringbahn überarbeitet werden. Auch dies führte wegen eines sehr hohen Abstimmungsaufwandes zu Zeitverzögerungen. Diverse Gutachten waren zu erstellen oder zu überarbeiten. Darüber hinaus bedeutet die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen erheblichen Mehraufwand während der Planaufstellung, weil viele Aspekte eines späteren Baugenehmigungsverfahrens auf die Bebauungsplanebene vorgezogen werden.

Frage 2: Treffen Aussagen zu, dass eine Teilung des Bebauungsplans 1-64 beabsichtigt ist, welche Gründe werden dafür angeführt, teilt der Senat diese und welche Auswirkungen hätte dies auf den Vertrag zu den Flächen im Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan 1-64 „Mauerpark-Vertrag“?

Antwort zu 2: Ja, diese Aussagen treffen zu. Der im „Mauerpark-Vertrag“ genannte Vertragspartner des Landes Berlin (CA Immo) hat zwischenzeitlich den nördlichen Teil des Plangebiets verkauft. Der Erwerber hat einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB für denjenigen Teil des Plangebietes gestellt, der sich nördlich der Gleimstraße befindet.

Nach Aussage des Bezirks Mitte gibt es keine Gründe die zu einer Ablehnung des Antrags führen könnten. Das Plangebiet soll daher in einen Bereich nördlich der Gleimstraße (Bebauungsplan 1-64a VE) und in einen Bereich südlich der Gleimstraße (1-64b) geteilt werden.

Gründe für die Teilung sind folgende: Die Rahmenbedingungen zur Festsetzung eines B-Plans für den nördlichen Bereich sind weitestgehend geklärt. Die Rahmenbedingungen für den südlichen Teil werden derzeit noch mit den zukünftigen Pächtern abgestimmt. Um den im städtebaulichen Vertrag abgestimmten Zeitplan nicht länger zu gefährden, ist die Trennung des B-Plans für den ganzen Prozessfortschritt förderlich.

Ziel muss es sein, den städtebaulichen Vertrag zu erfüllen und möglichst zeitnah die Flächen zur Erweiterung des Mauerparks in das Eigentum des Landes Berlin zu überführen. Dies ist aber erst möglich, wenn für die nördliche Fläche ein Baurecht erteilt wurde.

Frage 3: Welche Auswirkungen haben die zeitlichen Verzögerungen auf den Vertrag zu den Flächen im Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan 1-64 „Mauerpark-Vertrag“, welche Änderungen bzw. Anpassungen sind erforderlich bzw. bereits erfolgt?

Antwort zu 3: Die zeitlichen Verzögerungen im Rahmen des B-Planverfahrens haben zur Folge, dass die Flächen für die Mauerparkerweiterung erst zu einem späteren Zeitpunkt an das Land Berlin übergeben und gestaltet werden können. Eine Anpassung der im städtebaulichen Vertrag genannten Zeitplanung ist bereits im Dezember 2013 erfolgt. Alle Vertragsparteien haben der Anpassung zugestimmt, um auch die Verhandlungen mit den zukünftigen Erbpachtern aufrechterhalten zu können.

Frage 4: Teilt der Senat die Auffassung, dass es sich bei dem unter 2. und 3. genannten Vertrag um ein öffentliches Dokument handelt, obwohl das Abgeordnetenhaus ihn seinerzeit nur als vertrauliche Unterlage erhalten hat?

Antwort zu 4: Offiziell ist der Vertrag - wie alle vergleichbaren Verträge - immer noch ein vertrauliches Dokument und wird auch als solches behandelt. Unabhängig davon ist dem Senat bewusst, dass der Vertrag im Internet aufgerufen werden kann.

Frage 5: In welcher Weise wirkt der Senat an dem Planverfahren und an den Vertragsverhandlungen aktuell mit?

Antwort zu 5: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung im Herbst 2014 an dem Planverfahren beteiligt. Darüber hinaus wird die Verwaltung in entsprechenden Abstimmungsrunden regelmäßig über den Fortgang der Planungen informiert. Bei Vertragsverhandlungen den städtebaulichen Vertrag betreffend müssen die unterzeichnenden Parteien die neuen Sachverhalte verhandeln und unterzeichnen. Bei darüber hinaus gehenden vertraglichen Regelungen zwischen Investoren und Bezirk wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in die Abstimmungen partiell einbezogen.

Frage 6: Welches Erschließungskonzept ist für das geplante Wohngebiet vorgesehen, nachdem der für das ursprüngliche Erschließungskonzept erforderliche Grunderwerb nicht zustande gekommen ist?

Antwort zu 6: Die Erschließung des Wohngebiets ist weiterhin mit einer Rampe von der Gleimstraße aus vorgesehen.

Frage 7: Welche konkreten Regelungen zur Infrastrukturentwicklung, zum Wohnungskonzept, zu Mietpreis- und Belegungsbindungen und weiteren Rahmensetzungen im öffentlichen Interesse sind im städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrag vorgesehen?

Antwort zu 7: Die Inhalte des Durchführungsvertrags werden zwischen dem zuständigen Bezirk und dem Investor vereinbart. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in diesem Zusammenhang deutlich gemacht, dass in den Durchführungsvertrag eine wohnungspolitische Verpflichtung für das Wohngebiet aufgenommen werden soll. Für das Baufeld E des Vorhabens ist nunmehr eine Förderung des neu zu errichtenden Wohnraums beabsichtigt. Für die betreffenden Wohnungen gälten die in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 festgelegten Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen. Demnach dürfen diese Wohneinheiten an Wohnungssuchende nur gegen Übergabe eines gemäß § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum betreffenden Zeitpunkt im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) überlassen werden (zur Mietpreisbindung s. Antwort zu 10). Das Wohnbauvorhaben verursacht ferner einen zusätzlichen Bedarf von 43 Kinderbetreuungsplätzen, zu dessen Deckung die Errichtung einer freistehenden Kindertagesstätte mit Freispielflächen am Westrand des Gebietes und die Betreibung durch einen bewährten Träger vertraglich vereinbart werden.

Frage 8: Welchen Stand haben die Verhandlungen zum oder zu den unter 7. erfragten Verträgen und ist vorgesehen, die Vertragsentwürfe im Rahmen der weiteren Planung zu veröffentlichen?

Antwort zu 8: Ein erster Entwurf des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt dem Bezirksamt Mitte von Berlin ebenfalls vor und unterliegt derzeit einer ersten rechtlichen Prüfung. Über eine mögliche Veröffentlichung dieses Entwurfs bestehen auf Seiten des Senats keine Kenntnisse. Die wesentlichen Inhalte des Vertrags werden sich jedoch auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederfinden und somit der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB zugänglich sein.

Frage 9: Welchen Stand haben die Verhandlungen mit anderen Wohnungsbauträgern (Kommunalen Gesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen o.ä.) über den Erwerb von Teilflächen?

Antwort zu 9: Der private Investor steht für Baufeld E in konkreten Verhandlungen mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zur Errichtung des vorgesehenen miethausgünstigen Wohnraums. Diese Gespräche sind noch nicht abgeschlossen.

Frage 10: Welches Wohnungskonzept ist für das neue Wohngebiet vorgesehen (Wohnungsschlüssel, Wohnungsgrößen, Eigentumsanteil, Miethöhen etc.) und welche Vorgaben machen hierzu der Bezirk und der Senat?

Antwort zu 10: Das Konzept für das Projekt sieht eine Mischung aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen vor. Auf Baufeld D werden voraussichtlich durch den privaten Investor Studentenwohnungen geplant und errichtet. Auf Baufeld E sollen nach Vorstellungen des Senats öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen, so dass der Anteil mietpreisgünstigen Wohnraums mehr als 20 Prozent betrage. Die Kauf- und Mietpreise für den frei finanzierten Wohnraum orientieren sich an den marktüblichen Bedingungen. Konkrete Aussagen hierzu sind jedoch nicht möglich, da sie die Kalkulation des privaten Investors betreffen. Der öffentlich geförderte Wohnraum wird im Rahmen der Mietpreisbindung gemäß der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 anfangs bei durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, wobei die Mietpreise in einer Spanne zwischen 6,00 Euro und 7,50 Euro pro Quadratmeter festgelegt werden können.

Berlin, den 25. Juli 2014

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2014)