

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE)

vom 03. April 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. April 2017) und **Antwort**

Sachstand Bebauung Hauptstraße 162 / Willmannsdamm 22 – Bebauungsplan 7-72VE

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und greift daher auf Aussagen der mit dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin beauftragte BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) und der Berliner Verkehrsbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts - (BVG) zurück.

Soweit von dort Angaben erstellt und übermittelt wurden, werden diese nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. „Welchen Stand hat das Verkaufsverfahren der BIM/Liegenschaftsfonds (Kaufvertrag vom 17.04.2013)?“

2. „Welche Rückabwicklungsoptionen gab/gibt es für die Vertragspartner?“

3. „Gab es vertragliche Fristen für die Realisierung des Vorhabens?“

Zu 1, 2 und 3.: Der Kaufvertrag vom 17.04.2013 ist wirksam. Der Kaufpreis wird nach Vorliegen einer für den Antragsteller wirksamen Baugenehmigung fällig.

Die Käuferin hat gemäß Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geschlossen, oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung erlassen wird.

Die Verkäuferin ist zum Rücktritt berechtigt, wenn keine Durchführungsvereinbarung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Käuferin und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geschlossen wird und die Käuferin diesen Umstand zu vertreten hat.

Weiterhin ist die Verkäuferin zum Rücktritt berechtigt, wenn innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung das Bauvorhaben nicht fertiggestellt wird.

4. „Welchen Stand hat das Bebauungsplanverfahren im zuständigen Bezirk Tempelhof-Schöneberg?“

Zu 4.: Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden) wurden durchgeführt und deren Ergebnisse sind abgestimmt.

Der nächstfolgende Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Diese sollte erst erfolgen, wenn der Investor und die BVG in bereits laufenden Verhandlungen eine vertragliche Abstimmung über die notwendigen Maßnahmen und Prüfungen des Vorhabens vor und im Baugenehmigungsverfahren erklären.

5. „Liegt nach mehrjährigem Abstimmungsprozess jetzt eine schriftliche Bestätigung der BVG über die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks vor?“

Zu 5.: Eine schriftliche Bestätigung der BVG über die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks liegt noch nicht vor. Eine Bestätigung der BVG kann nur auf einen vom Investor geführten Nachweis der Unschädlichkeit der Auswirkungen seines Bauvorhabens gründen. Der Investor hat diesen Nachweis bisher nicht erbracht.

6. „Trifft es zu, dass die BVG umfangreiche Nachweise/Gutachten zu Anforderungen an das Bauwerk verlangt hat, die im Zusammenhang mit der direkt angrenzenden Tunnelröhre und der belastungsfreien Überbauung des BVG-Gleichrichterwerks stehen?“

Zu 6.: Die BVG hat vom Investor umfangreiche Nachweise und Gutachten zur Planung und Herstellung des Bauwerks und der Gründung, zu eventuellen Umbaumaßnahmen an baulichen und technischen BVG-Anlagen, zur Beweissicherung und Überwachung der BVG-Anlagen, zu Gleisregulierungsmaßnahmen, zu Havariemaßnahmen und zu Kosten- und Haftungsfragen angefordert.

7. „Wie viele vergleichbare Mehrgeschossbauten in „Brückenkonstruktion“ sind dem Senat a) in Berlin, b) bundesweit bekannt?“

Zu 7.: Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

8. „Gewährleistet der dortige Baugrund ausreichende Sicherheit für ein technisch anspruchsvolles Bauwerk in der unmittelbaren Nähe einer der wichtigsten U-Bahnlinien der Stadt?“

12. „Mit welcher Sicherheit lassen sich im schwierigen Berliner Baugrund Entwicklungen bei ungewöhnlichen Bauprojekten vorhersagen?“

Zu 8. und 12.: Dem Senat ist ein Baugrundgutachten welches die anstehenden Bodenarten belegt nicht bekannt. Der Berliner Baugrund ermöglicht jedoch in der Regel nach detaillierter vorheriger Baugrunderkundung die Umsetzung von ungewöhnlichen und anspruchsvollen Bauprojekten.

9. „Welche Schwierigkeiten sieht die BVG in der Bebauung des Grundstücks?“

10. „Welche Auflagen wurden an den Investor formuliert?“

Zu 9 und 10.:

1. Bei der Herstellung der Tiefgründungsbauteile (z. B. Bohrpfähle) könnten Setzungen entstehen und es könnten durch unsachgemäße Ausführung zusätzlich Beschädigungen an BVG-Anlagen verursacht werden.
2. Die Lasten des neuen Gebäudes könnten (auch mit Tiefgründung) zu Setzungen der BVG-Anlagen führen.
3. Durch die durch Herstellung der Gründung und durch Aufbringung der Lasten des Gebäudes entstehenden Setzungen könnte es am Gleichrichterwerk und am Tunnel der U7 zu folgenden Gebrauchstauglichkeits- und Betriebssicherheitsproblemen kommen:
 - Entstehung von Rissen und Beschädigungen der bituminösen Außendichtung, die zu Undichtigkeiten führen könnte (Grundwassereintritt),
 - Beschädigungen von Bauwerksfugen, die zu Undichtigkeiten führen könnte (Grundwassereintritt),

- Mögliche betriebsgefährdende Veränderungen der Gleislage bezüglich des Lichtraumes und der Spurtreue von U-Bahnzügen,
- betriebsgefährdende Veränderungen bezüglich der Technik des Gleichrichterwerks.

4. Das zu errichtende Bauwerk muss horizontal (unterirdisch) und vertikal Mindestabstände zu BVG-Anlagen einhalten.

Bisher befinden sich auf dem Grundstück zudem vier oberirdische Lüftungstürme der BVG. Bisher ist ungeklärt, welche vertikalen Abstände hier eingehalten werden müssen und können oder in welcher Form die baulichen Anlagen (Lüftungstürme) und die damit verbundenen technischen Anlagen umgebaut werden können.

5. Die Herstellung der „Brücke“ über dem Gleichrichterwerk würde vermutlich mit Bauteilen großer Spannweite während des U-Bahnbetriebs erfolgen. Herabfallende Bauteile könnten Schäden am Gleichrichterwerk verursachen. Ein Ausfall des Gleichrichterwerks könne die Stromversorgung im zentralen Bereich der U7 gefährden.

11. „Stimmt es, dass die BVG ein tunnelbezogenes „Havariekonzept“ für nötig hält, falls sich bei den Bauarbeiten nicht vorhergesehene Entwicklungen ergeben?“

Zu 11.: Ja.

13. „Welche Haftungsfolgen (Ansprüche der BVG gegenüber wem?) würden sich aus einer unvorhergesehenen Havarie ergeben?“

14. „Wie wären diese Ansprüche gesichert / versichert (bis zu welcher Höhe und bei einer möglichen Insolvenz eines Haftenden)?“

Zu 13. Und 14.: Ohne eine vertragliche nachbarschaftliche Vereinbarung wäre die BVG allein auf die gesetzlichen Haftungsansprüche und die Haftungsmasse des Investors angewiesen. Es bedarf daher zur Vermeidung von Schutzlücken bezüglich der BVG-Anlagen des Abschlusses einer nachbarschaftlichen Vereinbarung, die den Investor zur Schadloshaltung der BVG-Anlagen sowie zur Einhaltung diverser Schutzpflichten anhält. Zu vertretende Pflichtverletzungen begründen dann sowohl vertragliche wie auch gesetzliche Schadensersatzansprüche. Der Abschluss der vorgenannten nachbarschaftlichen Vereinbarung zum Schutz der BVG-Anlagen wird als zwingende Voraussetzung für die Erteilung des Baurechts angesehen.

Berlin, den 18. April 2017

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Apr. 2017)