

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 14. Juli 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2017)

zum Thema:

Spreeufer für Besserverdienende - Bauprojekt "Wave" der Bauwerk Capital

und **Antwort** vom 01. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Aug. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 11 815
vom 14. Juli 2017
über Spreeufer für Besserverdienende - Bauprojekt "Wave" der Bauwerk Capital

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin um eine Stellungnahme gebeten.

Frage 1:

Zu welchem Zeitpunkt wurden die Grundstücke Stralauer Allee 13-14 vom jetzigen Eigentümer Bauwerk Capital GmbH & Co. KG von der BEHALA erworben und zu welchem Kaufpreis?

Antwort zu 1:

Der Verkauf von der BEHALA an einen neuen Eigentümer erfolgte im Juni 2013, ein erneuter Weiterverkauf im September 2015.

Frage 2:

Warum wurde das Spreegrundstück privatisiert, wer traf konkret die Entscheidung?

Antwort zu 2:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

Die BEHALA verkaufte das Grundstück vor dem Hintergrund folgender, vom Bezirksamt dargestellter Entwicklung:

Das Hafenkonzep Berlin der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannte den Osthafen als aufzugebenden Standort, da seine verkehrlichen und entwicklungs-bezogenen Unzulänglichkeiten nicht mehr den zukünftigen Anforderungen entsprachen und auf dem Areal ein erheblicher städtebaulicher Umnutzungsdruck lastete. Die Neufassung des Flächennutzungsplans vom Januar 2004 enthielt gegenüber der Darstellung im FNP 94 nicht mehr den Schriftzug „Hafen“. Jetzt konnten südlich der Stralauer Allee mischgenutzte Baugebiete entwickelt werden. Der Eingangsbereich zu diesem Spreeraum sollte durch eine bauliche Dominante betont werden können. Auch

andere übergeordnete Planungen unterstützten eine bauliche Verdichtung im Hafengebiet: Das Leitbild Spreeraum stellte eine maßvolle Verdichtung dar; die LEP eV (Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin vom 02. März 1998 GVBl. S. 38) benannte als Ziele u.a. den Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Im Jahre 2003 wurde untersucht, wie diese bauliche Verdichtung aussehen könnte, denn seit dem 02.09.2003 ist die BEHALA keine Anstalt öffentlichen Rechts mehr, sondern eine GmbH. Die BEHALA als Grundstückseigentümer hat die mit dieser Eigenschaft verbundenen Rechte, also auch die der Grundstücksverwertung. Zur Findung eines baulichen Konzepts für die weitere Entwicklung des Hafengebiets wurden im Auftrag der BEHALA zwei Architekturbüros aufgefordert, Entwürfe für das Gebiet vorzulegen, die in drei Workshopverfahren im Mai und Juni 2003 unter Beteiligung der betroffenen Fachabteilungen des BA Friedrichshain-Kreuzberg sowie der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diskutiert und abgestimmt worden sind.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der BEHALA in eine GmbH und den damit verbundenen Ansprüchen des Landes Berlin wurde es erforderlich, von einer eher langfristigen Angebotsplanung abzugehen, auch um kurzfristig Veräußerungen realisieren zu können. Die Entwicklung des Osthafens hatte mit dem Einzug von MTV kräftige Impulse erhalten. Ein Erweiterungsbau wurde erforderlich, und auch andere Interessenten aus der Medienbranche und dem Bereich des Modedesign wollten in weitere Bestandsgebäude des Denkmalensembles ziehen bzw. einen Neubau errichten. Insgesamt zeichnete sich eine Entwicklung in Richtung auf eine offene Baustruktur ab, deren Ausformung sich aus konkreten Nutzeransprüchen herleiten ließ, die auf schnelle Konkretisierung abzielten.

Frage 3:

Warum wurde das Grundstück nicht im öffentlichen Interesse bzw. für das Allgemeinwohl genutzt?

Antwort zu 3:

Im Rahmen der oben genannten Planungsprozesse stand im Jahr 2003 die Nutzung der Grundstücke Stralauer Allee 13 und 14 für das „Allgemeinwohl“ – hier im Sinne von Gemeinbedarfsflächen - nicht zur Debatte. Gleichwohl war die Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers ein zentrales städtebauliches Ziel (siehe auch Antwort auf Frage 15)

Frage 4:

Auf welcher Grundlage ist für die Grundstücke Stralauer Allee 13-14 durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Baurecht geschaffen worden?

Antwort zu 4:

Es ist kein Baurecht „geschaffen“ worden.

Die positive städtebauliche Stellungnahme erfolgte auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO.

Frage 5:

Wann wurde für das o.g. Grundstück Stralauer Allee 13-14 ein positiver Bauvorbescheid erteilt?

Antwort zu 5:

Der Vorbescheid Nr. 2013/272 wurde mit Datum vom 15.05.2013 erteilt.

Frage 6:

Wann wurde für die o.g. Grundstücke vom derzeitigen Eigentümer der Bauantrag gestellt?

Antwort zu 6:

Der Bauantrag wurde lt. Mitteilung des Bezirksamtes mit Datum vom 30.04.2015 von der Wohnbau Osthafen GmbH gestellt.

Frage 7:

Wann wurde die jetzt gültige Baugenehmigung für das o.g. Grundstück durch das zuständige Bezirksamt erteilt und auf welcher Grundlage wurde der Bauantrag des Bauherrn positiv beschieden?

Antwort zu 7:

Die Baugenehmigung 2015/1306 wurde mit Datum vom 21.08.2015 erteilt. Die positive städtebauliche Stellungnahme erfolgte auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO.

Frage 8:

Wie gelangt der Senat zu der Auffassung, dass das nun bereits in Realisierung befindliche Bauvorhaben nach §34 zu beurteilen ist und aus welchen Gründen wurde auch nach Abbruch des Bebauungsplanverfahrens kein Planungserfordernis festgestellt?

Antwort zu 8:

Der Senat und auch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt haben sich mit der Frage bestehender Baurechte gemäß § 34 nicht befasst:

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 2-10 liegt in der Zuständigkeit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 2-10 für den Bereich Osthafen, der sich noch im laufenden Verfahren befindet und daher noch keine Rechtsqualität besitzt. Es ist daher auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB nicht ergriffen werden können. Bei der angefragten Verortung der Nutzungsart Wohnen im ehemaligen Osthafenareal handelt es sich nicht um eine Abweichung von den Planungszielen des Bebauungsplans 2-10.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 2-10 zielen auf die Entwicklung des ehemaligen Osthafens zu einem Kerngebiet, das den Anforderungen an einen urbanen städtischen Raum mit funktionaler Vielfalt gerecht wird. Diesem Planungsziel entsprechend war durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ein zwingender Wohnanteil von 25.000 m² gefordert, was einem ca. zwanzigprozentigen Wohnanteil entsprach. Die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden in den Jahren 2004 und 2005 mit diesem Planungsziel durchgeführt.

Frage 9:

Hätte sich nach Auffassung des Senats eine Genehmigung nach §34 und eine dementsprechende Verpflichtung der Vorhabenträgerin auf soziale und städtebauliche Ziele durch rechtzeitige Schaffung von Baurecht verhindern lassen?

Antwort zu 9:

Die Ausnutzung bestehenden Baurechts kann nur zur Sicherung einer formal begonnenen Planung, deren Ziele bedroht sind, zeitweilig blockiert werden, bis neues Baurecht entsprechend der gemeindlichen Ziele festgesetzt ist. Hierzu bedarf es neben einem Bebauungsplanverfahren der Anwendung der gesetzlichen Sicherungsinstrumente. „Veränderungssperre“ bzw. „Zurückstellung“.

Der Vorbescheid für die Grundstücke Stralauer Allee 13 und 14 wurde am 15.05.2013 erteilt, fußend auf bestehendem Baurecht. Damit entfällt die Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß Berliner Modell.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde am 28.08.2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. Seitdem bestehen berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren mit einer „Baurechts-Mehrung“ bzw. Neuschaffung. Mit dem "Berliner Modell" wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

Frage 10:

Handelte es sich bei dem für das Grundstück ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplan 2-10 mit Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2003 um eine Angebotsplanung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes Bebauungsplanverfahren?

Antwort zu 10:

Es handelt sich grundsätzlich um eine Angebotsplanung.

Frage 11:

Aus welchem Grund ist der für das betreffende Grundstück vorgesehene Bebauungsplan 2-10 mit Aufstellungsbeschluss vom 23.09.2003 nie über das Entwurfsstadium hinausgekommen?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt teilte hierzu mit:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-10 wurde am 23.09.2003 gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung im Sinne des Rahmenplans Osthafen zu schaffen. Am 08.09.2004 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt, darauf folgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 13. 09. bis 08. 10. 2004. Zusätzlich fand eine weitere öffentliche Erörterungsveranstaltung am 27. September 2004 statt.

Der auf der Grundlage des modifizierten Konzepts für die Entwicklung des Osthafens im Juni 2005 geschlossene städtebauliche Vertrag über den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält die erforderlichen Regelungen zur Verkehrslenkung, Erschließung, einheitlichen Gestaltung der Außenanlagen, zum Erhalt des Hafencharakters sowie zur Sicherung von Flächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind (Uferwanderweg, Durchwegungen zur Stralauer Allee und Hafenplatz). Der Bebauungsplan dient der Sicherung der Planung.

Die beantragten Projekte haben die für den ehemaligen Osthafen formulierten städtebaulichen Zielsetzungen weitestgehend eingehalten, insofern hat sich das Areal entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplans 2-10 entwickelt und musste nicht weiter gesteuert werden.

Frage 12:

Wieso ist bei der Genehmigung des Bauvorhabens trotz eindeutiger bezirkspolitischer Beschlusslage (Bürgerentscheid "Spreeufer für Alle") die Forderung nach einem Uferstreifen von mindestens 50 Metern Breite sowie öffentlich zugänglichen Grünflächen nicht beachtet worden?

Antwort zu 12:

Für die Grundstücke Stralauer Allee 13 und 14 lagen die positiven Bauvorbescheide 2007/1719 und 2007/1720 für eine dem Bebauungsplanentwurf 2-10 entsprechende Kubatur vor.

Mit Beschluss III/178/09 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vor dem Hintergrund des erfolgreichen Bürgerentscheids vom 13. Juli 2008 die Änderung des Bebauungsplanentwurfs 2-10 beschlossen und die Festsetzung des Hochhauses an der Eisenbrücke von 90 m Höhe durch die Festsetzung eines Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 24 m ersetzt.

Frage 13:

Welche maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der erteilten Baugenehmigung und inwiefern soll damit die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens und dessen Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet bleiben?

Antwort zu 13:

Angaben zu GFZ und GRZ sind bei der Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB im Ortsteil Friedrichshain nicht relevant. Das Beurteilen des Einfügens erfolgt hier auf der Grundlage der Einfügekriterien Verortung auf dem Baugrundstück, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Geschossigkeit/ Höhenentwicklung. Das Denkmalensemble Osthafen nimmt seinen Auftakt mit dem ehemaligen Eierkühlhaus an der Oberbaumbrücke, gefolgt von dem ehemaligen Getreidespeicher. Anschließend folgen in der insgesamt symmetrisch angelegten Denkmalanlage die beiden ehemaligen Lagerhäuser, zwischen denen um den zentralen Hafenplatz die beiden ehemaligen Verwaltungsgebäude gruppiert sind. Die entlang der Nordseite der Stralauer Allee vorhandene 5 bis 7-geschossige Bebauung weist eine berlintypische Bauhöhe zwischen ca. 22 m bis 25 m auf.

Die Bebauung auf den Grundstücken Stralauer Allee 13, 14 entspricht den o.g. Einfügekriterien.

Frage 14:

Mit welchem Bedarf an Erschließung, Durchwegung und sozialer Infrastruktur für das o.g. Grundstück und welchen damit verbundenen Kosten ist zu rechnen und von wem (Investor, Bezirk) werden diese (anteilig) getragen?

Antwort zu 14:

Durch die Entwicklung des ehemaligen Hafengeländes entstehen dem Bezirk keine Kosten. Arbeitsplatzbezogene Kindergarteneinrichtungen sind bereits von neuen gewerblichen Nutzern im Areal errichtet worden (Universal, MTV).

Frage 15:

Wurde seitens des Bezirks erwogen, mit dem Bauherrn einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, um dadurch stadtentwicklungspolitische Ziele wie die öffentliche Durchwegung und Zugänglichkeit des Spreeufers zu sichern sowie den notwendigen Bedarf an Infrastruktur zu finanzieren? Falls ja, mit welchem Ergebnis? Falls nein, mit welcher Begründung wurde auf den Abschöpfungsspielraum verzichtet?

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt teilte hierzu mit:

Die BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH ist gem. des mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, am 28.06.2005 geschlossenen Städtebaulichen Vertrages u.a. verpflichtet zur denkmalgerechten Wiederherstellung bzw. fachgerechten Sanierung der historischen Hafenummauer, zur Herstellung von PKW-Stellplätze und Grünflächen entlang der Stralauer Allee, zur Herrichtung und Bereitstellung eines 10 m breiten Uferstreifen entlang der Spree als Uferpromenade für die Allgemeinheit, zur Herstellung einer einheitlichen Beleuchtung der Hafenstraße und des Uferstreifens sowie zu Maßnahmen der Herstellung und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.

Sie hat sich auch verpflichtet, auf Flächen innerhalb des Vertragsgegenstandes, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind und die im Eigentum der BEHALA sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen bzw. im Falle einer Veräußerung von Teilflächen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans die Einräumung derartiger Rechte in geeigneter Form sicherzustellen. Die Kosten der Eintragung trägt vorbehaltlich einer Übertragung der Kostenlast auf die Erwerber entsprechender Teilflächen- die BEHALA. Die Verkehrssicherung- und Unterhaltungspflicht bleibt bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Frage 16:

Ist dem Senat bekannt, dass die Finanzierung der 161 Eigentumswohnungen über einen geschlossenen Immobilienfonds erfolgt - sprich: über Risikokapital - und der Quadratmeterpreis zwischen 7.000 und 9.000 Euro liegt?

Antwort zu 16:

Es liegt keine Information über das Finanzierungskonzept des Vorhabens vor.

Frage 17:

Welchen Nutzen für die Berliner Stadtbewohner*innen sieht der Senat im neuen Luxusbau an der Spree; mit welchen Folgekosten haben die Berliner*innen zu rechnen (neue soziale Infrastruktur etc.)?

Antwort zu 17:

Die Ausnutzung bestehender Baurechte – unabhängig von Kosten- und Finanzierungslagen sowie Zielgruppen – ist grundsätzlich geltendes Recht des Eigentümers und zugleich Intention des „Primats der Innenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Bebauung entspricht gemäß Mitteilung des Bezirksamtes den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanverfahrens 2-10 (siehe weiterhin Antwort auf Frage 14). Die sozialen / gesellschaftlichen oder ästhetischen oder wohnungspolitischen oder stadtwirtschaftlichen Implikationen werden je nach Blickwinkel des/der Bewertenden sicher unterschiedlich beurteilt. Eine ressortübergreifende, zusammenfassende Bewertung seitens des Senats zu Einzelprojekten – insbesondere in den Bezirken – wird grundsätzlich nicht erarbeitet.

Frage 18:

Teilt der Senat die Auffassung, dass durch die Genehmigung des Bauvorhabens die Ziele des erfolgreichen Bürgerbegehrens "Spreeufer für Alle!" konterkariert, die soziale Wohnraumversorgung im von steigenden Mieten stark betroffenen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gefährdet und die ohnehin begrenzte Verfügbarkeit öffentlicher Grün- und Freiflächen in den umgebenden Wohnquartieren massiv und unnötig eingeschränkt wird?

Antwort zu 18:

Bestehendes Baurecht kann durch Bürgerbegehren nicht entzogen oder neu bestimmt werden. Hierzu bedarf es des Abschlusses eines entsprechenden, begründeten Bebauungsplanverfahrens und der damit implizierten Regelungen über die Einstellung der relevanten Belange in die Abwägung, der juristischen Überprüfbarkeit der Ergebnisse in einem Normenkontrollverfahren sowie ggf. von Entschädigungstatbeständen aufgrund Entzug/Umwidmung von Baurechten.

Das Bezirksamt teilte hierzu mit:

Für die Grundstücke Stralauer Allee 13 und 14 lagen die positiven Bauvorbescheide 2007/1719 und 2007/1720 für eine dem Bebauungsplanentwurf 2-10 entsprechende Kubatur vor. Eine Festsetzung als Freifläche/ Grünfläche wäre entschädigungspflichtig gewesen. Zudem standen denkmalpflegerische Belange einer Gestaltung eines Teilbereichs des ehemaligen Osthafens als Grünfläche entgegen. Auf das Bürgerbegehren wurde bezirklicherseits reagiert.

Mit Beschluss III/178/09 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vor dem Hintergrund des erfolgreichen Bürgerentscheids vom 13. Juli 2008 die Änderung des Bebauungsplanentwurfs 2-10 beschlossen und die Festsetzung des Hochhauses an der Elsenbrücke von 90 m Höhe durch die Festsetzung eines Gebäudes mit einer maximalen Höhe von 24 m ersetzt. Alle weiteren Einschränkungen hätten Entschädigungsfolgen mit sich gebracht, für die im Bezirk keine finanziellen Ressourcen zur Verfügung standen, und diese seinerzeit auch nicht durch den Senat in Aussicht gestellt wurden.

Frage 19:

Wie beurteilt der Senat die Genehmigung von Bauvorhaben wie dem genannten im Hinblick auf die im Koalitionsvertrag von 2016 formulierte Absicht, "Wohnen [als] Grundrecht für alle Berliner*innen" zu betrachten und "für eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum" (S. 17) einzutreten?

Antwort zu 19:

Der Senat verfolgt die genannten Ziele des Koalitionsvertrags im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. Das Vorhaben verfügte auf der Basis der beschriebenen planungsrechtlichen Situation über Baurecht.

Berlin, den 01.08.17

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen