

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Gabriele Gottwald (LINKE)**

vom 04. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. April 2018)

zum Thema:

**Bockbrauerei – Sicherung des Gewerbes und der „Kreuzberger Mischung“ sowie
denkmalgeschützter Keller**

und **Antwort** vom 23. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Apr. 2018)

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 / 13960

vom 04. April 2018

über Bockbrauerei - Sicherung des Gewerbes und der "Kreuzberger Mischung" sowie
denkmalgeschützter Keller

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 um eine Stellungnahme gebeten. Sie ist in die Antwort einbezogen.

Frage 1:

Wie ist der Planungsstand des Bebauungsplanes 2-50 zur Ausweisung des Areals Bockbrauerei, (Fidicinstraße 3/Schwiebusser Straße 14, 16) als Gewerbegebiet nach dem Leitbild der „Kreuzberger Mischung“?

Antwort zu 1:

Vom 04. April 2018 bis einschließlich 04. Mai 2018 findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch statt.

Frage 2:

Beabsichtigt das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die bis 14.06.2018 als Rechtsverordnung festgesetzte Veränderungssperre zu verlängern und eigene Konzepte zur Sicherung als Gewerbebestandort zu entwickeln?

Antwort zu 2:

Ja, die festgesetzte Veränderungssperre soll weiterhin verlängert werden und auch die Konzepte sollen weiterentwickelt werden.

Frage 3:

Wie wird das Bauvorhaben des Investors Bauwert Aktiengesellschaft, der das Areal laut Handelsregistereintrag vom 3.7.2015 erworben hat, hinsichtlich der Verdrängung des bestehenden Gewerbes eingeschätzt?

Frage 4:

Wie verhindert der Bezirk die bereits durch „Auslaufenlassen der Gewerbemietträge“ verfolgte Leerstandstrategie der Bauwert AG?

Antwort zu 3 und 4:

Der Bezirk ist in Gesprächen mit dem Bauwert, um Übergangslösungen bzw. auch langfristige Perspektiven für verbliebene Nutzer auf dem Gelände zu erreichen.

Frage 5:

Wie viele und welche Gewerbebetriebe sind bisher davon betroffen?

Antwort zu 5:

Dazu liegen keine genauen Informationen vor.

Frage 6:

Wie kann der Bezirk zukünftig dort Einfluss auf die Vermeidung höherer Gewerbemieten und gegen den Verwertungsdruck nehmen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk ist in Verhandlungen und unterstützt genossenschaftliche Modelle, Einbindung von Stiftungen und auch die Kooperation mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die ein Interesse auch an der Entwicklung gewerblicher Immobilien zeigen, um hier auch langfristig zu einer differenzierten und verträglichen Entwicklung in Bezug auf verschiedene Nutzergruppen zu kommen.

Frage 7:

Wie wird die Nahversorgung und „Kreuzberger Mischung“ durch die von der Bauwert AG geplante Nachverdichtung gesichert?

Antwort zu 7:

Die Bauwert AG bietet die Sicherung verschiedener soziokultureller Einrichtungen an.

Frage 8:

Trifft es zu, dass die Bauwert AG mit der Wohnungsbauleitstelle eine Absprache treffen konnte ohne Einbindung des Bezirks? Kann der Senat den abgeschlossenen Notarvertrag mit der städtischen Wohnungsgesellschaft HOWOGE bestätigen und wenn ja, wie viele preisgedämpfte Wohnungen zu welcher Angebotsmiete wurden verhandelt?

Antwort zu 8:

Die Wohnungsbauleitstelle steht in regelmäßigem Austausch mit Vorhabenträgern, die anstreben, Wohnungsbauvorhaben in Berlin zu realisieren.

Die Verhandlungen zum Projekt sind noch nicht abgeschlossen. Es ist beabsichtigt, eine noch final zu bestimmende Grundstücksfläche an die HOWOGE zu veräußern mit dem Ziel, neben anderen Nutzungen auch einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum abzusichern. Die Nutzungen sind abhängig von den planerischen Zielen des Bebauungsplanverfahrens.

Frage 9:

Besteht eine Kaufabsicht der HOWOGE, das Gebäude B mit öffentlichen Mitteln zu erwerben? Wenn ja, welche Nutzung ist dort vorgesehen?

Antwort zu 9:

Es besteht die Bereitschaft des Eigentümers das Gebäude B - Bockbrauerei - zu veräußern. Die HOWOGE ist bereit das Gebäude zu übernehmen und für das Land zu sichern. Ziel des Erwerbs ist die Sicherung von langfristigen Mietverträgen für die bestehenden Mieter sowie der noch zu errichtenden Gedenkstätte für die Zwangsarbeiter. Seitens des Bezirks bestehen weitere Überlegungen zur Übernahme des Gebäudes mit vergleichbaren Zielsetzungen.

Frage 10:

Wie werden die seit März 2017 unter Denkmalschutz gestellten ehemaligen Brauereikeller einschließlich Bunker gegen Abriss und als historisch einmaliger Erinnerungsort in Berlin gesichert? Wie werden die von der Firma Telefunken 1944/45 als Rüstungsfabrik „LORE 2“ unter Einsatz von NS-Zwangsarbeitern betriebenen authentischen baulichen Anlagen erhalten, öffentlich zugänglich und gegen Baumaßnahmen/Abriss gesichert?

Antwort zu 10:

Der Denkmalschutz bzw. die geschützten baulichen Anlagen werden nachrichtlich in ein Bebauungsplanverfahren übernommen. Die Frage nach Sicherung, Erhalt bzw. ggf. auch Abbruch muss mit den zuständigen Landesbehörden, also der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt geklärt werden. Derzeit sind die Kelleranlagen denkmalgeschützt und es liegt keine Zustimmung zu geplanten Abbrüchen vor. Geplant ist die Einrichtung eines Dokumentationszentrums zur Geschichte in Teilen der historischen Kellergewölbe.

Frage 11:

Wie kritisch schätzt die Behörde den drohenden Einsturz von preiswerten Seitenflügel-Altbauwohnungen in der Fidicinstraße 5 durch den geplanten Abriss von denkmalgeschützten Brauereikellern ein, deren Fundament tiefer liegt als die Fundamente der Fidicinstraße 6, 5 und 4?

Antwort zu 11:

Dazu kann derzeit keine Aussage gemacht werden, da hier noch keine hinreichenden Informationen vorliegen. Insgesamt müssen zur Statik und den Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke spezifische Untersuchungen vorgenommen und entsprechende Gutachten beauftragt werden. Diese liegen nicht vor.

Frage 12:

Wie schätzt der Senat das Projekt des Investors Bauwert AG hinsichtlich des Aufwertungsdrucks auf die Umgebung ein, insbesondere auf das angrenzende Erhaltungsgebiet „Chamissoplatz“?

Antwort zu 12:

Der Bereich der Bockbrauerei liegt außerhalb aber bereits in einem Block, der zum Erhaltungsgebiet Chamissoplatz gehört. Für das seit dem Jahr 2005 bestehende Erhaltungsgebiet ist der Aufwertungsdruck im Vergleich mit allen im Jahr 2017 bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten Berlins überdurchschnittlich hoch: So lagen im Jahr 2017 die Angebotsmieten für das Erhaltungsgebiet Chamissoplatz bei 12,73 Euro/m² nettokalt und damit deutlich über dem Durchschnitt aller sozialen Erhaltungsgebiete mit 11,42 Euro/m². Inwieweit und in welcher Intensität das Projekt der Bauwert AG den Aufwertungsdruck noch zusätzlich verstärkt, ist schwierig abschätzbar. Allerdings kann ein hinsichtlich der Nutzungen verträglich geplantes Projekt von vornherein mögliche negative Wirkungen auf das Erhaltungsgebiet abwenden.

Im Erhaltungsgebiet Chamissoplatz sind Genehmigungsvorbehalte aktiv, um auf den hohen Aufwertungsdruck zu reagieren. So bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum einer besonderen Genehmigung durch den Bezirk. Zudem wird vom Bezirk flankierend das Vorkaufsrecht eingesetzt, um das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, konsequent zu sichern.

Frage 13:

Wie werden die zu erwartenden Mietsteigerungen beim Bau der geplanten bis zu 270 „Luxus-Eigentumswohnungen“ in Ihrer Auswirkung auf den Mietspiegel und das Verdrängungspotenzial der Anwohner/Bestandsmieter eingeschätzt?

Antwort zu 13:

Selbstgenutzte Eigentumswohnungen werden nicht vermietet und haben daher auch keinen Mietpreis, der im Rahmen der Erhebung zum Berliner Mietspiegel berücksichtigt werden könnte. Veränderungen im Stadtquartier können zur Änderung der Wohnlage im Rahmen des Mietspiegels führen. Bei Wohnlageaufstufung können hieraus ggf. auch höhere Mieterhöhungspotenziale für die Wohnungen in besserer Wohnlage resultieren. Veränderungen in einem Stadtquartier führen allerdings lediglich zu marginalen Änderungen bei den im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten,

da der Berliner Mietspiegel für die gesamte Stadt aufgrund einer repräsentativen Erhebung erstellt wird. Zudem werden nicht marktübliche (z.B. zu hohe oder zu niedrige) Mieten im Zuge der Datenauswertung aus dem Mietspiegel ausgeschlossen. Einfluss auf die Höhe der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten hat auch die Entwicklung des Wohnungsangebots und der Nachfrage nach Wohnungen. Ein angespannter Wohnungsmarkt hat nicht nur Auswirkungen auf die neu vereinbarten Miethöhen, sondern führt auch dazu, dass zum Beispiel steigende Mieten nach Modernisierung akzeptiert werden, weil alternative preiswerte Wohnungsangebote fehlen.

Berlin, den 23.04.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen