

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 20. Dezember 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dezember 2012) und **Antwort**

Was kostet Berlin der Vertrag mit CA Immo am Mauerpark?

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

Frage 1: Welche planerischen Abwägungen stehen hinter der vertraglich festgelegten Bruttogeschossfläche (Teil B) für die Investition der CA Immo?

Antwort zu 1: Die im Vertrag genannte Bruttogeschossfläche von ca. 58.000 m² ist Ergebnis eines Wettbewerbes, den die CA Immo gemeinsam mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin Anfang 2011 durchgeführt hat.

Frage 2: Welche Erschließung weist aktuell das Grundstück auf, das die CA Immo im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebauen will?

Antwort zu 2: Das Grundstück ist heute von der Bernauer Straße und der Swinemünder Straße aus erschlossen.

Frage 3: Wie groß ist das Grundstück, das die CA Immo bebauen will?

Antwort zu 3: Die Größe des zu bebauenden Grundstücks wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, das das Bezirksamt Mitte von Berlin führt, bestimmt werden.

Frage 4: Wie groß ist die bebaubare Fläche, die die Grundlage für die Ermittlung einer Geschossflächenzahl bilden kann?

Antwort zu 4: Siehe Antwort zu 3.

Frage 5: Welche Geschossflächenzahl hat der Senat für die zu bebauende Fläche ermittelt bzw. zugrunde gelegt?

Antwort zu 5: Keine, siehe Antwort zu 1 in Verbindung mit Antwort zu 3.

Frage 6: Weshalb hat der Senat bisher keine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, am Mauerpark Wohnungsbau zu ermöglichen, vorbereitet oder beschlossen?

Antwort zu 6: Weil die Planungsabsicht des Bezirksamtes Mitte von Berlin aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Frage 7: Was bedeutet die Formulierung in dem Teil B, §2 - Entwicklungskonzept, "Die Vertragsparteien streben eine nachhaltige und ökologisch ausgewogene Entwicklung und eine soziale Durchmischung des Gebietes an. Daher sollen die Wohnungen in einem ausgewogenen Verhältnis auch durch Baugruppen, Genossenschaften oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden und es wird ein möglichst hoher Mietanteil angestrebt"?

Antwort zu 7: Die Formulierung beschreibt eine gemeinsame Zielvorstellung der Vertragsparteien.

Frage 8: Was verstehen die Vertragsparteien unter "nachhaltige und ökologisch ausgewogene Entwicklung", wie werden diese Kategorien gemessen und welche Sanktionen drohen bei Missachtung dieser Ziele durch den Investor?

Antwort zu 8: Die Definition der Zielstellung einer nachhaltigen und ökologischen Entwicklung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, das das Bezirksamt Mitte von Berlin führt, erfolgen.

Frage 9: Welche, über bestehende Vorschriften hinausgehende, ökologische und andere Kriterien sollen bei dem Investitionsvorhaben eingehalten werden?

Antwort zu 9: Siehe Antwort zu 8.

Frage 10: Wie viele Wohnungen sollen an dem Standort insgesamt errichtet werden?

Antwort zu 10: Siehe Antwort zu 1 in Verbindung mit den Antworten zu 3 und 8.

Frage 11: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen werden durch Baugruppen errichtet?

Frage 12: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen werden durch Genossenschaften errichtet?

Frage 13: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen werden durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften errichtet?

Frage 14: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen sollen Mietwohnungen sein und was ist ein "möglichst hoher Anteil"? Bedeutet das in jedem Fall über 50%?

Frage 15: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen werden den Kriterien der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) genügen?

Frage 16: Wie viele der insgesamt zu errichtenden Wohnungen werden Kriterien des Sozialen Wohnungsbaus genügen und z.B. an WBS-InhaberInnen vergeben?

Antwort zu 11, 12, 13, 14, 15 und 16: Siehe Antwort zu 1 in Verbindung mit den Antworten zu 3 und 8.

Frage 17: Welche Berechnung steckt hinter den 4,75 Mio Euro, die in der Abwendungsvereinbarung (Teil C) als "betriebswirtschaftlicher Verlust" aufgeführt und anerkannt sind und von Berlin mit 3,82 Mio Euro ausgeglichen werden sollen?

Antwort zu 17: Die CA Immo hat eine Berechnung der ihr entstandenen Aufwendungen vorgelegt, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf Plausibilität geprüft wurde.

Frage 18: Ist es üblich, dass der Senat bei Grundstücksankäufen Verluste der Grundeigentümer aus der Vergangenheit anerkennt und ausgleicht? Falls ja - welche entsprechenden Fälle gab es in den letzten fünf Jahren?

Antwort zu 18: Nein.

Frage 19: Wie kommt der Senat zu der Auffassung, dass die Deutsche Bahn Eigentümerin des Gleimtunnels ist?

Antwort zu 19: Dies ergibt sich aus dem Eisenbahnkreuzungsgesetz.

Frage 20: Liegt seitens der Deutschen Bahn eine schriftliche Bestätigung über die Eigentümerschaft am Gleimtunnel vor?

Antwort zu 20: Nein.

Frage 21: Weshalb hat Berlin die Deutsche Bahn als vermeintliche oder tatsächliche Eigentümerin des Gleimtunnels angesichts des massiven Instandsetzungsbedarfes nicht beauftragt, das Bauwerk instand zu setzen bzw. zu halten?

Antwort zu 21: Die Verpflichtung der DB AG besteht darin, unter Einbeziehung des Denkmalschutzes die Verkehrssicherheit zu wahren. Darüber hinaus gehende Anforderungen sind gesondert zu vereinbaren.

Frage 22: Ist eine Baustellenzufahrt für das zu errichtende Wohngebiet über den Gleimtunnel geplant?

Antwort zu 22: Ja.

Frage 23: Wenn Frage 2 nein, warum nicht – welche Belastungsgutachten liegen vor, die eine solche Zufahrt ausschließen? Welche Tonnage ist maximal möglich?

Antwort zu 23: Entfällt.

Frage 24: Wenn Frage 22 ja, welche Belastungsgutachten liegen vor, die eine solche Zufahrt ermöglichen? Welche Tonnage ist maximal möglich?

Antwort zu 24: Die Baustellenzufahrt wird in der Anfangszeit von der Bernauer Straße über die vorhandene Erschließung des Gewerbegebietes über den Gleimtunnel in das zukünftige Baugebiet führen. Derzeit wird der Gleimtunnel bereits durch die Gewerbenutzerinnen und Gewerbenutzer mit entsprechenden Fahrzeugen überfahren. Eine Tonnage-Begrenzung besteht für diese Erschließung nicht.

Frage 25: Über welche Grundstücke soll die neue öffentliche Straße westlich des Gleimtunnels geführt werden, wer sind die Eigentümer, und liegt deren schriftliche Einwilligung für das Erschließungsvorhaben bereits vor?

Antwort zu 25: Der Grundstücksteil, über den die neue öffentliche Straße westlich des Gleimtunnels geführt werden soll, ist Bestandteil des zu entwickelnden Baugebietes. Die Erschließung wird im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Mitte und dem Eigentümer geregelt werden. Eine schriftliche Einwilligung des Eigentümers zu diesem Verfahren ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Mauerpark.

Frage 26: Welche Kosten entstehen für Berlin, sollte die CA Immo von dem Vertrag zurücktreten und was würde das insbesondere für den sog. betriebswirtschaftlichen Verlust (Teil C) und darauf bereits geleistete Zahlungen aus der Landeskasse bedeuten?

Antwort zu 26: Sofern CA Immo von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht, ist Berlin verpflichtet, auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand der Grundstücksteilfläche, die zum 01.12.2012 an Berlin zur Nutzung überlassen wurde, wie bei Besitzübergang wieder herzustellen und insbesondere etwaige bauliche Veränderungen fachgerecht zu beseitigen. Zur Dokumentation des ursprünglichen Zustands der Grundstücksteilfläche wurde durch die Vertragspartner zum Übergabezeitpunkt ein gemeinsames Übergabeprotokoll mit Fotodokumentation erstellt. Mit dem Rücktritt entfallen alle übrigen wechselseitig begründeten Rechte und Pflichten für die Zukunft, hinsichtlich bereits erfüllter Ansprüche verbleibt es bei dem erreichten Zustand.

Frage 27: Wie groß wird die öffentliche Parkfläche, die an dem Standort entstehen soll?

Antwort zu 27: Die Größe der öffentlichen Parkfläche wird zukünftig 13 ha betragen. Der bestehende Mauerpark wird um rd. 5 ha erweitert.

Frage 28: Wie soll die öffentliche Nutzung der Flächen im Süden organisiert werden, die an Gewerbetreibende verpachtet werden.

Antwort zu 28: Dies wird im Rahmen des Erbpachtvertrages geregelt. Hierzu liegen noch keine Ergebnisse vor.

Frage 29: Wie soll die spezifische Bestandsnutzung der Flächen langfristig gesichert werden? Plant der Senat eine planungsrechtliche Festsetzung als Grünfläche?

Antwort zu 29: Siehe Antwort zu 8.

Frage 30: Welche Laufzeit soll der Erbbaurechtsvertrag mit den Gewerbetreibenden haben?

Antwort zu 30: 30 Jahre.

Frage 31: Warum wird die CA Immo mit der Vergabe von Erbbaurechten beauftragt, bevor das Land Berlin die Flächen erwirbt?

Antwort zu 31: Die Verhandlung des Erbbaurechtsvertrags übernimmt die CA Immo aus arbeitsökonomischen Gründen.

Frage 32: Warum vergibt das Land Berlin die Flächen nicht selbst, nachdem es sie von der CA Immo erworben hat?

Antwort zu 32: Siehe Antwort zu 31.

Frage 33: Kann der Erbbaurechtsvertrag seitens der Gewerbetreibenden an Dritte weiterveräußert werden oder würden dann die Grundstücke an das Land Berlin zurückfallen?

Antwort zu 33: Dazu liegt noch kein Verhandlungsergebnis vor.

Berlin, den 23. Januar 2013

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Jan. 2013)