

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Gabriele Gottwald und Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 20. Juli 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juli 2017)

zum Thema:

Neubauprojekt der Agromex GmbH am Spreeufer in Alt-Treptow

und **Antwort** vom 08. August 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Aug. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald und
Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (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 / 11 876

vom 20. Juli 2017

über Neubauprojekt der Agromax GmbH am Spreeufer in Alt-Treptow

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 Treptow-Köpenick um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

Wann wurde das Grundstück an der Fanny-Zobel-Straße, auf dem die Agromex GmbH die Errichtung zweier Wohnhochhäuser und eines Hotels plant, von der jetzigen Vorhabenträgerin von wem erworben und zu welchem Kaufpreis?

Antwort zu 1:

Nach Aussage des Bezirks wurde das Grundstück an der Fanny-Zobel-Straße von der Agromex GmbH im Jahr 2011 von der Adler Real Estate Gruppe erworben. Der Kaufpreis ist dem Bezirk nicht bekannt.

Frage 2:

Wann erfolgte die letztmalige Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans XV - 30 b VE und wodurch begründet sich die darin zulässige hohe bauliche Dichte bzw. GFZ?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt hierzu mit, dass inhaltliche Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfolgten.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE war der Siegerentwurf des in Zusammenarbeit mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführten zweiphasigen Realisierungswettbewerbs. Zielstellung war insbesondere die Auflockerung der Bebauung des Uferbereiches (Verzicht auf eine Riegelbebauung parallel zur Spree) sowie die Herstellung eines Spreebezugs für die angrenzende Nachbarbebauung. Dabei wurde auch die zunächst vorgesehene Wohnbebauung an der Fanny-Zobel-Straße zugunsten einer Spielplatz- und Parkfläche reduziert. Andererseits ergibt sich durch die Hochhausbebauung eine höhere GFZ.

Frage 3:

Wann und mit wessen Stimmen wurde in der BVV Treptow-Köpenick die letztmalige Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen?

Antwort zu 3:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 22.06.2017 durch die BVV, mehrheitlich gegen 10 Stimmen bei 4 Enthaltungen, beschlossen. Mit wessen Stimmen der Beschluss gefasst wurde, kann nicht beantwortet werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei jedoch nicht um einen Änderungsbeschluss sondern um die Letztentscheidung der BVV gemäß §12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz in Verbindung mit § 6 Abs.1 und 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs über den Bebauungsplan handelt.

Frage 4:

Mit welcher Begründung wurde trotz der absehbaren, die Wohnqualität der umliegenden Quartiere betreffenden, Folgewirkungen des Bauvorhabens von einer umfassenderen Beteiligung der Anwohner*innen abgesehen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt hierzu mit, dass neben den gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsschritten vier Informationsveranstaltungen durchgeführt wurden. Die ersten beiden Veranstaltungen im August und Oktober 2012 betrafen die Vorstellung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs. Die im September 2015 folgende, stellte den Planungsstand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung selbst wurde des Weiteren im Oktober 2015 zusätzlich eine Informationsveranstaltung für die Bürger im Rathaus Treptow durchgeführt bei der auch sämtliche Bebauungsplanunterlagen einsehbar waren, die ansonsten im Rathaus Köpenick auslagen.

Frage 5:

Auf welche konkreten Festlegungen wird die Vorhabenträgerin in dem zum B-Plan XI-30bVE abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet?

Antwort zu 5:

Von Seiten des Bezirks wurden die vertraglichen Verpflichtungen wie folgt zusammengefasst:

- Finanzierung von 26 Schulplätzen am Schulstandort Kiefholzstraße 45 (527.800,00 €).
- Errichtung eines 2.000 m² großen und öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes auf dem Vorhabengrundstück.
- Die Beteiligung an den Kosten für zu schaffende Kita-Plätze wurde bereits von dem vorherigen Eigentümer geleistet.
- Herstellung aller Erschließungsanlagen im B-Plangebiet und Verpflichtung zur Übergabe derselben an Berlin.
- Verpflichtung zur baulichen Anpassung und Ertüchtigung des Gehweges am Knotenpunkt Puschkinallee/Eichenstr. (137.481 €).
- Errichtung einer Fußgängerquerungshilfe auf der Martin-Hoffmann-Str. (50.648,00 €)
- Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen gem. Freiflächenplan, u. a.: Dachbegrünung, und Baumpflanzungen (68.632,00 €).
- Verpflichtung zur Bewilligung von Baulasten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten auf dem Grundstück (Geh- und Nutzungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und Rechte für diverse Versorgungsträger).
- Zahlung eines Ausgleichsbetrags für die entfallenden Stellplätze auf dem zurückzubauenden Teilstück der Fanny- Zobel- Straße i. H. 30.000 €.
- Verpflichtung zur unentgeltlichen, kosten-, lasten- und pfandfreien Übertragung eines ca. 13 m² großen Grundstücks an Berlin.

Frage 6:

Inwiefern trägt der städtebauliche Vertrag dem Inhalt des erfolgreichen Bürgerentscheids "Spreeufer für Alle" Rechnung, in dessen politischem Geltungsbereich sich der B-Plan befindet?

Antwort zu 6:

Nach Aussage des Bezirks wurde für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Neben der geplanten Hotel- und Wohnnutzung war die Auflockerung der Bebauung des Uferbereichs („Spreeufer für alle“) sowie der Herstellung eines Spreebezugs, insbesondere für die südlich angrenzende Nachbarschaftsbebauung stets Planungsziel. Daher wurde auch die ursprünglich auf dem Flurstück 97 vorgesehene Wohnbebauung zu Gunsten einer Spielplatz- und Parkfläche aufgegeben. Der einstimmig angenommene Siegerentwurf beantwortet diese speziellen planungsrechtlichen Anforderungen (Spreebezug, Auflockerung, Verbreiterung Uferweg) mit einer besonderen städtebaulichen Konzeption. Drei neue Hochhauskörper, davon zwei Punkthochhäuser für die Wohnnutzung, werden in Bezug auf die besondere Lage direkt am Spreeufer in den Kontext der vorhandenen Bebauung gesetzt. Die beiden schlanken, leicht versetzten, bis zu 110 Meter hohen Wohntürme schaffen viel Freiraum für das rückwärtige Quartier. Der offene Raum zwischen dem Hotel, den Wohntürmen und einem auf Flurstück 118 neu geschaffenen Quartiersplatz bietet „Spree für alle“. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischnutzung Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der Stadt am Wasser, entsprochen werden. Die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade an der

Spree wird im Bebauungsplan durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt und über Baulasten langfristig gesichert.

Frage 7:

Wieso wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV - 30bVE auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verzichtet, obwohl ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen wurde?

Frage 7a:

Mit welcher Begründung wurde bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Bauherrn (Agromex) und dem Bezirk Treptow-Köpenick beim Senat der Verzicht auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beantragt?

Antwort zu 7 und 7a:

Die Einführung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung fiel in einen Zeitraum, in dem die Vertragsinhalte zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan im Wesentlichen endverhandelt waren und es befand sich noch in der Übergangsphase bis Ende 2015, für die besondere Regelungen in der Prüfung der Angemessenheit galten. Abgesehen von dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau wurde das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung jedoch in Bezug auf die Berechnung der Folgekosten für die Infrastruktur angewandt.

Frage 7b:

Zu welchem Ergebnis kam diesbezüglich die Rechtsprüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bzw. wieso wurde die Nichtanwendung der kooperativen Baulandentwicklung genehmigt?

Antwort zu 7b:

Bei der vom Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführten Rechtsprüfung wird das Bebauungsplanverfahren auf formelle und der Entwurf des Bebauungsplans auf materielle Fehler überprüft. Zusätzlich wird geprüft, ob dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs beeinträchtigt werden. Eine Beanstandung wegen eines Verstoßes gegen dringende Gesamtinteressen setzt eine Beeinträchtigung dieser voraus. Ob dringende Gesamtinteressen berührt werden, wird von der jeweiligen Fachbehörde – in Bezug zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von der Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – geltend gemacht. Dies war hier nicht der Fall. Diese Einschätzung der Wohnungsbauleitstelle wurde bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens aufrechterhalten. Für eine Beanstandung im Rahmen der Rechtsprüfung bestand aus diesem Grund kein Anlass.

Frage 7c:

Sofern es zutrifft, dass die Erarbeitung des Bebauungsplans parallel zur Entwicklung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung stattfand: Wie gelangt der Senat dann zu der Auffassung, dass der Vertrauensschutz der Vorhabenträgerin Vorrang vor dem landespolitischen Ziel der Schaffung leistbaren Mietwohnraums hat?

Antwort zu 7c:

Die Erwägungen des Bezirks Treptow-Köpenick, im Fall des B-Plans XV-30b VE von der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung keinen Gebrauch zu machen, wurden 2015 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Kenntnis genommen. Da das Land Berlin wie bereits ausgeführt zur Einführung des Berliner Modells eine Übergangsphase bis Ende 2015 einräumte, in der besondere Regelungen in der Prüfung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge galten, lag der Anwendungsfall des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vor.

Frage 8:

Hätte die Agromex GmbH auch bei Nichtanwendung der kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag auf die Erstellung von Mietwohnungen und die Nichtüberschreitung bestimmter Wohnungsgrößen verpflichtet werden können und wurde dies bei der Erarbeitung des B-Plans in Erwägung gezogen? Falls nein, wieso nicht?

Antwort zu 8:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eröffnet keinen rechtlichen Rahmen zur Vereinbarung bestimmter Vertragsinhalte, der über die Möglichkeiten des § 11 des Baugesetzbuchs hinausgeht. Vielmehr stellt es die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis. Demnach besteht grundsätzlich auch außerhalb der Anwendung des Berliner Modells die Möglichkeit bestimmte Vertragsinhalte zu vereinbaren. Ebenso ermächtigt § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch den Plangeber dazu in einem Bebauungsplan Flächen festzusetzen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Zur Begründung, aus welchem Grund von diesen Möglichkeiten abgesehen wurde, wird auf die Ausführungen des Bezirks bei der Antwort zu den Fragen Nr. 7 und Nr. 7a verwiesen.

Zudem führt der Bezirk Folgendes aus: Da die AGROMEX GmbH innerhalb des Plangebiets keinen mietpreisgebundenen Wohnraum schafft, hat die Vorhabenträgerin von sich aus für die Schaffung von Mietwohnungen in der Heidelberger Straße 79-81A gesorgt, ohne das Bestehen einer rechtlich begründeten Forderung von Seiten des Bezirks. Es handelt sich dabei um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch. Dessen ungeachtet hat AGROMEX die Erwerberin im Rahmen des Verkaufs dazu verpflichtet, mindestens 25 % der geplanten Mietwohnungen (d.h. 40 von insgesamt 159 Wohnungen) als mietpreisgebundene Wohnungen herzustellen. Gleichzeitig hat AGROMEX die planerischen und technischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Erwerberin, die Fa. WBF GmbH (eine Tochter der WBM) die Voraussetzungen für die Förderung nach dem (Senats-) Programm WBF 2014 erfüllt, so dass nunmehr Wohnungen mit Mieten ab € 6,50 angeboten werden können.

Frage 9:

Ist dem Senat bewusst, dass im Wohnanteil des genannten Bauvorhabens ausschließlich Eigentumswohnungen mit voraussichtlichen Quadratmeterpreisen im höheren fünfstelligen Bereich entstehen und wie beurteilt er dies angesichts der stadtweit und insbesondere in Alt-Treptow und Friedrichshain-Kreuzberg steigenden Mieten und wachsenden Wohnungsknappheit?

Antwort zu 9:

Der Senat hat keinen Einblick in das Vermarktungskonzept der Vorhabenträgerin und keinen Einfluss auf die Preisgestaltung der entstehenden Wohnungen. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht aber hervor, dass die Vorhabenträgerin beabsichtigt ca. 220 Eigentumswohnungen zu errichten.

Frage 10:

Mit welchem Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen infolge des Bauvorhabens rechnet der Senat und inwiefern trägt der zwischen Vorhabenträgerin und Bezirk abgeschlossene städtebauliche Vertrag diesem Rechnung?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt mit und aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Vorhaben bei einem Zuwachs von ca. 436 Einwohnern einen standardisierten Langzeitbedarf (gemäß der Planungsannahmen für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) von 20 Kindertagesstättenplätzen, 26 Grundschulplätzen und 17 Schulplätzen im Oberschulbereich verursacht.

Der ehemalige Eigentümer der Grundstücke des Vertragsgebiets und weiterer (bereits bebauter) Grundstücke des Neubaustandorts Fanny-Zobel-Straße hat Zahlungen für die Herstellung von Kindertagesstätten-Plätzen an den Bezirk geleistet, die zur Versorgung des gesamten Standorts, einschließlich der von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungen ausreichen. Die erforderliche Anzahl von Grundschulplätzen finanziert die Vorhabenträgerin am Schulstandort Kiefholzstraße 45 (527.800,00 €).

Eine Kostenübernahme für die Errichtung von Oberschulplätzen sieht das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht vor, da das Prinzip der wohnortnahen Beschulung nur für Grundschulen gilt und Oberschulplätze bei der Bedarfsermittlung daher nicht kausal einem Projekt zugeordnet werden können. Dieses Prinzip wurde hier in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Bauland Entwicklung übertragen.

Frage 11:

Welchen Zuwachs an Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Belastungen der angrenzenden Wohngebiete (Immissionen etc.) infolge der geplanten Hotelnutzung erwartet der Senat?

Antwort zu 11:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung eines nach Nutzungen differenzierten Modal Splits und Besetzungsgrads für den Pkw-Verkehr 1.210 Pkw – Fahrten pro Tag ermittelt wurden, unter Berücksichtigung des Lieferverkehrs 1.274 Kfz-Fahrten/Tag.

Durch die vorhabenbedingte Zunahme des Verkehrs sind Erhöhungen der Verkehrsgeräuschimmissionen vor bestehenden schutzwürdigen Gebäuden außerhalb des Plangebiets – insbesondere an der Fanny-Zobel-Straße und der Martin-Hoffmann-

Straße – im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. Bei den meisten betrachteten Immissionsorten vor den als allgemeines Wohngebiet eingestuften Wohngebäuden an der Fanny-Zobel-Straße sind Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und nachts von mehr als 1 dB(A) zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel nehmen im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts zu. Die Werte liegen dann dort bei 55,5 dB(A) tags und 49,3 dB(A) nachts. In den Einmündungsbereichen liegen die Werte bei max.56,9 und 57,2 dB(A) tags und nachts bei max. 50,8 und 51,2 dB(A). Die Zunahme durch das Vorhaben liegt in der Fanny-Zobel-Straße 49 bei ca. 1,0 bis max. 1,5 dB(A), in der Fanny-Zobel-Straße 2 bei ca. 1,5 bis max. 1,9 dB(A). An den Immissionsorten mit relativ hohen Beurteilungspegeln an der westlichen Martin-Hoffmann-Straße beträgt die Zunahme maximal 1,4 dB(A). Dort liegen die Höchstwerte tags bei maximal bei 57,6 dB(A) und nachts bei max. 52,1 dB(A) (IO V 36-39, Martin-Hoffmann-Straße 2, 5, 7a und 7f). Auf den östlichen Teil der Martin-Hoffmann-Straße hat das Vorhaben mit einer Zunahme der Beurteilungspegel von unter 1 dB (A) keinen spürbaren Einfluss. Eine detaillierte Aufschlüsselung der allein durch das Hotel verursachten Belastung ist nicht leistbar.

Frage 12:

Welche (rechtliche) Verbindlichkeit haben Zusicherungen der Vorhabenträgerin bzgl. Verbreiterung des Uferwegs an der Spree auf 10,50 Meter sowie der öffentlichen Zugänglichkeit von Spiel- und Grünflächen?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt mit und aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass zur Herstellung des Uferwegs gemäß dem Freiflächenplan sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die öffentliche Zugänglichkeit des Uferwegs und von Spiel- und Grünflächen ist sowohl durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch als auch öffentlich-rechtlich durch Baulasten im Baulastverzeichnis gesichert. Bei dem Nebeneinander von grundbuchlichen und öffentlich-rechtlichen Sicherungen handelt es sich um das höchste Maß an Sicherheit, das für Nutzungsrechte der Öffentlichkeit auf Flächen von Dritten möglich ist.

Frage 13:

Kann der Senat garantieren, dass der geplante Hochhausbau keine Sichtachsen auf den Molecule Man versperrt und kann der Senat garantieren, dass die künstlerische Wirkung der Skulptur in keinster Weise durch den Hochhausbau beeinträchtigt wird?

Antwort zu 13:

Die wesentlichen Sichtbeziehungen, aus denen die Skulptur Molecule Man aus dem städtischen Kontext heraus erlebbar ist, ergeben sich aus paralleler Richtung zur Spree, insbesondere beim Überqueren des Flusses über Brücken oder aber vom nördlichen Ufer. Diese Sichtachsen werden durch die geplante Uferbebauung nicht beeinträchtigt. Zudem trägt das städtebauliche Konzept dazu bei, dass dem südlich angrenzenden Wohngebiet der Bezug zur Spree und somit auch die Sicht auf den Molecule Man im Gegensatz zu der vorherigen Planung der Fortsetzung der TwinTowers mit einer durchgängigen Sockelbebauung oder einer gemäß § 34 BauGB zulässigen Bebauung, nicht vollständig verbaut wird.

Trotz dieser Umstände ist nicht auszuschließen, dass südwestlich der Skulptur Bereiche entstehen, von wo aus diese nach Errichtung der Bebauung nicht mehr sichtbar sein wird.

Frage 14:

Welche Kriterien waren für die Wahl des Standortes für den Molecule Man ausschlaggebend und wurden irgendwelche Absprachen zwischen der öffentlichen Hand und dem Bildhauer Borofsky getroffen, wenn ja, welche?

Antwort zu 14:

Die Kriterien für die Wahl des Standorts des Molecule Man sowie etwaige Absprachen zwischen dem Bildhauer Jonathan Borofsky und der öffentlichen Hand sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 15:

Ist dem Senat bekannt, ob der Bildhauer Jonathan Borofsky darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass direkt vor seinem Molecule Man Hochhäuser gebaut werden sollen und ist die Reaktion des Künstlers darauf bekannt?

Antwort zu 15:

Dem Senat ist nicht bekannt, ob der Bildhauer Jonathan Borofsky explizit über das Bebauungskonzept in Kenntnis gesetzt wurde. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist jedoch ordnungsgemäß eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt worden.

Berlin, den 8. August 2017

In Vertretung

Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen