Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 10 157
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Claudia Hämmerling und Antje Kapek (GRÜNE)

vom 26. Januar 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2012) und **Antwort**

Will der Senat die Planungshoheit für den Riesenrad-Standort wieder übernehmen?

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

1. Welche planungsrechtlichen Vorstellungen hat der Senat über die Entwicklung des Standorts „Sondergebiet Aussichtsrad“ am Zoo, da der Investor nicht fristgemäß bis zum 30.10.2011 seiner Bau- und Nutzungsverpflichtung für das Riesenrad nachgekommen ist?

Zu 1.: Geltendes Planungsrecht ist derzeit der vom Bezirk Mitte festgesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) 1-44 VE, nach dem das Aussichtsrad eine Baugenehmigung erhalten hat. Sollte der B-Plan wegen unterlassener Investition aufgehoben werden, würde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angestrebt, die städtebaulichen Zielsetzungen eines im ersten Halbjahr 2011 in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Berlin durchgeführten Ideenwettbewerbs für den Block nördlich der Hertzallee zwischen S-Bahn und Fasanenstraße umzusetzen. In einer Variante ist für das Grundstück des Aussichtsrades als Alternative eine wissenschaftsaffine Entwicklung zum Beispiel mit Tagungshotel, studentischem Wohnen oder Ansiedlungsmöglichkeit von wissenschaftsnahen Firmen und wissenschaftlichen Instituten vorgesehen.

2. Wie hoch waren die vom Senat seinerzeit erzielten Quadratmeterpreise für das Riesenrad-Grundstück?

Zu 2.: Grundstückskaufpreise sind von der Senatsverwaltung für Finanzen vertraulich zu behandeln. Der Liegenschaftsfonds hat das Grundstück 2006 weit über Verkehrswert verkaufen können.

3. Treffen Informationen zu, dass sich zwischenzeitlich die Eigentümerstruktur des Grundstücks geändert hat?

Zu 3.: Ob und inwieweit sich die Gesellschafterstruktur des Grundstückseigentümers seit dem Erwerb des Grundstücks verändert hat, ist nicht bekannt.

4. Gibt es zu dem Kaufvertrag einen zusätzlichen – oder ergänzenden Vertrag oder nachträgliche Vertragsänderungen, wenn ja, was ist darin geregelt?

Zu 4.: Der Kaufvertrag vom 19.08.2006 wurde mit 2 Änderungsvereinbarungen geändert. Die Änderungsvereinbarung vom 19.09.2006 beinhaltet eine katasterliche Klarstellung. Mit der Änderungsvereinbarung vom 30.11.2006 wurde eine Anpassung an das Vertragsverhältnis mit der Zoologischer Garten Berlin AG vorgenommen.

5. Treffen Informationen zu, dass die zulässige Traufhöhe in der Nachbarschaft des Riesenrades bei 153,2 m über NHN liegt bzw. lag?

Zu 5.: Nein, in der näheren Umgebung ergibt sich derzeit die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch bzw. durch den Baunutzungsplan. Beiderseits der Hertzallee liegen die Bauhöhen deutlich unter einem Wert von 153 m über Normalhöhennull (NHN). Diese Höhe erreichen in der weiteren Umgebung lediglich die beiden besonderen Vorhaben Zoofenster und Atlas Tower an der Kantstraße.

6. Welche Kaufpreisoption wurde im Kaufvertrag für den Rückkauf festgelegt z.B. Rückkauf zum Preis des Zeitpunktes der Beurkundung oder welcher andere Kaufpreis?

Zu 6.: Im Kaufvertrag ist für das Land Berlin ein Rücktrittsrecht vereinbart, wenn der Investor das Aussichtsrad nicht innerhalb der vereinbarten Frist errichtet. Bei Ausübung des Rücktrittsrechts wären Grundstück und Kaufpreis jeweils zurückzugewähren. Zusätzlich zum Rücktritt kann das Land Berlin Schadensersatz und den Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

7. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass durch die Möglichkeit der Ausnutzung einer Traufhöhe von mehr als 150 m gegenüber der üblichen Berliner Traufhöhe ein deutlich höherer Bodenpreis erzielbar ist, weil Art und Maß der möglichen Bebauung von maßgeblichem Einfluss auf den Bodenwert sind?

Zu 7.: Es trifft grundsätzlich zu, dass Art und Maß der baulichen Ausnutzung des Grundstücks einen Einfluss auf die Höhe des Bodenwertes haben. Gemäß dem vorliegenden Konzept ist eine dichteerhöhende Hochhausbebauung hier aber nicht vorgesehen.

8. Falls der Senat eine Fristverlängerung für das Vorhaben plant, für wie realistisch erachtet er den Bau des Riesenrades vor dem Hintergrund des Scheiterns vergleichbarer Projekte in weit größeren und reicheren Städten als Berlin?

Zu 8.: Eine Fristverlängerung für die Realisierung des Investitionsvorhabens „Aussichtsrad“ wurde dem Käufer bisher nicht gewährt. Vielmehr hat das Land Berlin dem Käufer die vertraglich vereinbarte Nachfrist unter Androhung des Rücktritts gesetzt.

9. Will der Senat für den Fall, dass er von seinem Rückkaufrecht nach dem 30.07.2012 keinen Gebrauch macht, die städtebauliche Entwicklung am Zoo in die Hände von Investoren legen, die schon das Versprechen, ein Riesenrad in Berlin zu bauen, nicht einhalten konnten?

Zu 9.: Der Senat wird den zuständigen Bezirk unterstützen, Bebauungspläne aufzustellen, mit denen die in Antwort zu 1. genannten städtebaulichen Ziele umgesetzt werden können.

10. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass es sinnvoll ist, zunächst einen städtebaulichen Entwurf für den ehemaligen Riesenradstandort zu entwickeln und das Grundstück zu diesem Zweck zurückzukaufen?

Zu 10.: Ein städtebaulicher Entwurf liegt mit dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs vor. Zur Umsetzung, insbesondere zur Verlagerung und Optimierung der großflächigen Busendstelle, ist eine Bodenordnung erforderlich, die freiwillig oder ggf. auf gesetzlicher Grundlage erfolgen könnte.

Berlin, den 13. Februar 2012

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Mrz. 2012)