

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Notker Schweikhardt (GRÜNE)

vom 09. Juni 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2016) und **Antwort**

Bedingungen des Grundstückstauschs für den Neubau des Museums des 20. Jahrhunderts

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

Frage 1: Inwiefern hat zur Sicherung der Verfügbarkeit des für den Neubau des Museums des 20. Jahrhunderts vorgesehenen Grundstückes zwischen Philharmonie und neuer Nationalgalerie ein Grundstückstausch stattgefunden und wer waren die Beteiligten?

Frage 2: Wann haben die entsprechenden Verhandlungen stattgefunden?

Frage 3: Welche Informationen bzgl. Lage, Größe, derzeitiger Bebauung und Bepflanzung liegen zu dem Grundstück vor, das zur Sicherung des Neubaus eingetauscht wurde? (Grundstück A)

Frage 4: Welche Informationen bzgl. Lage, Größe, derzeitiger Bebauung und Bepflanzung liegen zu dem Grundstück vor, das dem Eigentümer von Grundstück A zum Tausch angeboten wurde? (Grundstück B)

Frage 5: Welche Nutzungen waren vor dem Tauschvorgang auf den Grundstücken vorgesehen?

Antwort zu 1. bis 5.: Soweit das für den Neubau des Museums des 20. Jahrhunderts vorgesehene Gelände zwischen Neuer Nationalgalerie und Philharmonie nicht bereits als landeseigene Liegenschaft entsprechend der Zustimmung Berlins zur Verfügung stand, waren noch zwei vergleichsweise kleine und zugleich für den Nutzungszweck unverzichtbare Teilflächen hinzuzukaufen. Nach mehrmonatigen Verhandlungen wurde zwischen dem Eigentümer einer der Teilflächen an der Sigismundstraße (964 qm/Grundstück A) und der Stiftung Preussischer Kulturbesitz vertraglich der Tausch dieses Grundstückes gegen das Grundstück an der Ecke Stauffenbergstraße/Tiergartenstraße mit einer Gesamtfläche von 1.914 qm (Grundstück B) im Februar dieses Jahres vereinbart.

Zusätzlich wurde ausgehend von dem für beide Grundstücke gemäß Festlegung durch den gesetzlich dazu berufenen Gutachterausschuss relevanten Bodenrichtwert eine angemessene Ausgleichszahlung vereinbart. Das Grundstück B der Stiftung Preussischer Kulturbesitz wird derzeit noch für Verwaltungszwecke genutzt, wird aber langfristig für stiftungseigene Zwecke nicht benötigt. Das Grundstück A ist ein vergleichsweise kleines Teilstück der provisorisch gestalteten Fläche im Zentrum des Kulturforums.

Frage 6: Welche baurechtlichen Beschränkungen lagen bzw. liegen bei beiden Grundstücken vor und nach dem Tauschvorgang vor?

Antwort zu 6.: Die baurechtlichen Beschränkungen bleiben durch den erwähnten notariellen Vertrag unberührt.

Frage 7: Welche Art von Bebauung ist auf den Grundstücken gegenwärtig möglich und welche Statusunterschiede gibt es zu dem Zeitpunkt vor dem ursprünglichen Erwerb von Grundstück A durch den Privateigentümer?

Antwort zu 7.: Das Grundstück A wird in die Gestaltung des Museums für die Kunst des 20. Jahrhunderts einbezogen. Das Grundstück B kann nach dem vom Bezirksamt Mitte erteilten Bauvorbescheid, den der Erwerber erhalten hat, für eine Bebauung genutzt werden, die sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die Nachbarbebauung und die darin angelegten denkmalrechtlichen Vorgaben einfügt.

Frage 8: Wann, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen hatte der ursprüngliche Privateigentümer das Grundstück erworben, welches nun für die Errichtung des Neubaus eingetauscht wurde? (Grundstück A)

- a. Inwiefern ist dieser Kauf durch das Land Berlin oder andere Beteiligte am Museum des 20. Jahrhunderts initiiert worden?
- b. Inwiefern war der Erwerb Bestandteil eines intendierten ÖPP-Konzepts für die Errichtung eines Gebäudes im Zuge einer älteren Planung für das Kulturforum?

Antwort zu 8: Der Grundstückskauf erfolgte 1997/98 von Privat an Privat, eine Initiierung durch das Land Berlin erfolgte hierbei nicht. Dieser Erwerb war auch nicht Bestandteil eines ÖPP¹-Konzeptes.

Frage 9: Inwiefern sind Maßnahmen wie Änderungen des Bebauungsplans notwendig, um dem neuen Eigentümer von Grundstück B Bebauungen bzw. Nutzungen nach seinen Wünschen zu ermöglichen und welche Zusagen wurden ihm hierfür im Zuge des Tauschs gemacht?

Antwort zu 9.: Für die vom Erwerber des Grundstücks B verfolgten Planungen ist nach dem erwähnten Bauvorbescheid ein Bebauungsplan nicht erforderlich.

Frage 10: Welchen Verkehrswert hatte das ursprüngliche Privatgrundstück (A) zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Privateigentümer?

Antwort zu 10: Ausgehend vom Bodenrichtwert kann zum Zeitpunkt des Verkaufs 1998 von einem Verkehrswert von 4.500 DM/m² ausgegangen werden.

Frage 11: Welchen Verkehrswert hat das neue, durch Tausch erworbene Privatgrundstück (B) heute unter Einbeziehung aller etwaigen Zusagen hinsichtlich Baudichte, Bauhöhe und Nutzungsart etc.?

Antwort zu 11.: Grundlage der Tauschverhandlungen war der gültige Bodenrichtwert, der für beide Grundstücke identisch ist.

Frage 12: Inwiefern gibt es Absprachen oder vertragliche Vereinbarungen über eine Rückabwicklung, sollte das Grundstück (A) doch nicht für den Neubau des Museums benötigt werden?

Frage 13: Sollte keine Rückabwicklung möglich sein, welche Nutzung ist für das Grundstück A geplant, sollte es nicht für den Neubau benötigt werden?

Antwort zu 12. und 13.: Die Planungen zur Realisierung des Museums für die Kunst des 20. Jahrhunderts verlaufen sehr zielgerichtet, weshalb insofern eine Rückabwicklung des Tauschvertrages nicht vorgesehen ist.

Frage 14: Inwiefern hat eine Kompensation für den ursprünglichen Eigentümer von Grundstück B stattgefunden?

Antwort zu 14.: Vgl. hierzu Antwort zu 1. bis 5.

Frage 15: Wo werden die auf dem Grundstück B bisher geplanten Nutzungen in Zukunft stattfinden?

Antwort zu 15.: Die auf dem Grundstück B bislang erfolgten Nutzungen waren zeitlich begrenzt, weshalb das Grundstück für die Stiftung Preußischer Kulturbesitz verzichtbar ist.

Frage 16: Zu welchem Preis wurden die kircheneigenen Grundstücke erworben?

Antwort zu 16.: Die oben in der Antwort zu Ziffer 1. bis 5. erwähnte zweite Teilfläche wurde von der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz zu einem Preis erworben, der sich aus dem bereits erwähnten gültigen Bodenrichtwert errechnet.

Berlin, den 24. Juni 2016

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 2016)

¹ öffentlich-privaten Partnerschaften