

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Oliver Friederici (CDU)

vom 09. November 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2016) und **Antwort**

Grundstück Leonorenstraße in Lankwitz

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

1. Gemäß Senatsbeschluss S-925/2016 vom 23.02.2016 sollen auf der Liegenschaft Leonorenstraße 17-33, die sich im Eigentum der landeseigenen Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH befindet, Modularbauten in Betonbauweise zur Unterbringung von 450 Flüchtlingen errichtet werden, die beabsichtigte Standzeit der Modularbauten beträgt mindestens 60 Jahre: Welche Gesamtkosten erwartet der Senat für das Modularbauvorhaben Leonorenstraße 17-33; welche Kosten entfallen im Einzelnen auf:

- a. Zurverfügungstellung des Grundstücks,
- b. dessen Aufbereitung für Bauzwecke (z.B. Altlastenbeseitigung),
- c. umweltrechtliche Ausgleichsmaßnahmen,
- d. Medien-Erschließung,
- e. Zuwegung,
- f. Errichtung der Module sowie
- g. etwaige weitere Kosten?

Zu 1.: Die Gesamtkosten für die Errichtung der Modularbauten können aktuell nicht abschließend dargelegt werden, da die Kosten für den Erwerb des Grundstücks noch nicht abschließend benannt werden können.

Bei den nachfolgend aufgeschlüsselten Kosten ist zu berücksichtigen, dass für die Modularbauten eine Gesamtnutzungsdauer von mindestens 60 Jahren vorgesehen ist. Diese werden voraussichtlich lediglich für einen Zeitraum von etwa 10 Jahren als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. Im Anschluss ist eine Umnutzung in Wohnraum vorgesehen, welcher bedarfsabhängig gemischt oder verstärkt besonderen Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden soll (z.B. studentisches Wohnen, Seniorenwohnen oder Familien).

Die für die Errichtung der Modularbauten anfallenden Gesamtkosten dienen im Hinblick auf die gesamte Nutzungsdauer größtenteils gesamtstädtischen Bedarfen, nur zu einem geringen Teil sind diese der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden zuzuschreiben.

Die Kosten

- a. für den Erwerb des Grundstückes können nicht benannt werden. Die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH (nachfolgend: Vivantes) erhält den Kaufpreis basierend auf dem aktuellen Verkehrswert. Ein Verkehrsgutachten liegt noch nicht vor. Für den Kaufpreis zzgl. der Grunderwerbsnebenkosten werden außerplanmäßige Ausgaben zugelassen. Einzelheiten zu Vermögensgeschäften sind vertraulich, so dass Angaben zur Höhe des Kaufpreises nicht veröffentlicht werden.
- b. für die Aufbereitung für Bauzwecke sind in der Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen) mit gesamt 850.000,00 Euro inkl. der voraussichtlichen Kosten für Schadstoffbeseitigung des belasteten Bodens von 715.000,00 Euro erfasst.
- c. für die umweltrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht beziffert, da der Ausgleich für die Waldumwandlung nach Landes-Waldgesetz noch nicht festgesetzt ist. Ein weiterer Ausgleich ist gem. dem Eingriffs-Ausgleichsplan nicht erforderlich, da Baurecht besteht und die Geschossflächenzahl (GFZ) nur geringfügig um 0,1 überschritten wird.
- d. der Medien-Erschließung in Höhe von insgesamt 1.185.000,00 Euro setzen sich aus den Kostengruppen 220 (Öffentliche Erschließung), 540 und 590 (Technische Anlagen im Außenbereich) zusammen.
- e. für Zuwegung bzw. die befestigten Flächen sind mit 154.000,00 Euro als Teil der Kostengruppe 500 (Außenanlagen) erfasst. Ergänzend werden 50.000,00 Euro in der Kostengruppe 200 (Herrichten für die Ergänzung/Wiederherstellung von vorhandenen Wegen) veranschlagt.
- f. für die Errichtung der Module belaufen sich auf rund 15,9 Mio. Euro (Kostengruppe 300 Bauwerk und 400 Technische Anlagen Gebäude).
- g. für etwaiges Weiteres sind in den Kostengruppen 600 (Ausstattung) mit 55.000,00 Euro und 700 (Baunebenkosten) mit 563.000,00 Euro erfasst.

2. Welchen Marktwert hat der Senat oder Vivantes für das betroffene Teilgrundstück (östliche Teilfläche plus Zuwegung) sowie für das Gesamtgrundstück Leonorenstraße 17-33 im Zeitpunkt der Aufnahme der Planungen ermittelt?

3. Welche Gegenleistung erhält die landeseigene Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH oder eine ihrer Tochtergesellschaften für die Zurverfügungstellung der Flächen für Modulbauten (östliche Teilfläche) und Zuwegung auf der Liegenschaft Leonorenstraße 17-33?

Zu 2. und 3.: Es wird auf die Antwort zu 1.a) verwiesen.

4. Was sind mit Blick auf o.g. Modular-Bebauungspläne des Senats am Standort Leonorenstraße 17-33 die wesentlichen Aussagen des dem Senat vorliegenden Artenschutzgutachtens und welche Arten im Bereich der Flora und Fauna existieren in welcher Zahl auf dem betreffenden Grundstück?

Zu 4.: Das Eingriffs-/Ausgleichsgutachten einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages enthält die naturschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung nach §§ 14, 15 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Verbindung mit §§ 16, 17 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung in Bezug auf § 44 BNatSchG. Es wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Flora: Auf dem Grundstück befinden sich ein hainartiger Baumbestand, gepflegte Scherrasen, Bereiche mit Hochstauden, Rubus-Gebüsche, Ahorn-Pionierwald, Fichten-Bestand sowie Ruderalflora.

Fauna: Es ist davon auszugehen, dass das Gelände Brutgebiet für diverse Freibrüter und Höhlenbrüter ist.

5. Ist das Artenschutz-Gutachten auf den Internet-Seiten des Senats veröffentlicht und wenn nicht, wann ist eine Veröffentlichung geplant?

Zu 5.: Eine Veröffentlichung des Gutachtens ist nicht vorgesehen.

6. Falls der Bezirk die Fällgenehmigung verweigert, welche Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten hat der Senat und wird er hiervon ggf. Gebrauch machen?

Zu 6.: Verweigert der Bezirk die Erteilung einer Fällgenehmigung, so kommt ein durch das fachlich zuständige Senatsmitglied ausübendes Eingriffsrecht nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) in Betracht. Die Ausübung des Eingriffsrechts setzt voraus, dass das Unterlassen des Bezirksamtes dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigen. Die zügige Unterbrin-

gung der Flüchtlinge steht selbstverständlich im dringenden Berliner Gesamtinteresse. Vor der Wahrnehmung des Eingriffsrechts hat der Versuch einer Verständigung mit dem Bezirksamt stattzufinden. Ist keine Einigung möglich, so kann nach einer vorherigen Information der Senatsverwaltung für Inneres und Sport eine Einzelweisung an den Bezirk gegeben bzw. durch das Senatsmitglied von einem Selbsteintrittsrecht Gebrauch gemacht werden.

7. Hat der Senat eine Alternativ-Planung für die Modular-Bauten auf der nördlichen Teilfläche (Ruinen-Flächen) näher geprüft und wenn nein, warum nicht und wenn ja, wann, in welcher Form und mit welchem Ergebnis?

Zu 7.: Der Abriss von vorhandenen Altbauten und eine andere Positionierung der modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) auf dem Grundstück wurde geprüft und verworfen, da dies folgende Maßnahmen erfordern würde: Schadstofffassung, Umverlegung von Leitungen, Abrissstatik, Schadstoffentsorgung, Abriss, Tiefenentrümmerung, Baugrundherstellung. Dies würde einen zeitlichen Vorlauf von etwa 1 bis 1 ½ Jahren notwendig machen. Erst im Anschluss könnte mit dem Bau der MUF begonnen werden. Terminlich und finanziell ist dies als MUF-Standort nicht darstellbar, zumal in einem Bestandsgebäude die Trafostation für das Pflegeheim untergebracht ist und dieses nach derzeitigem Stand erhalten bleiben muss.

8. Was sind die konkreten Ergebnisse einer Alternativ-Planung gem. Ziffer 7 unter baulichen Gesichtspunkten sowie mit Blick auf die Entwicklung des Grundstückswertes und des Bedarfs aus Steuermitteln?

9. Welche genauen Kosten sind im Einzelnen für einen Alternativ-Ansatz gem. Ziff. 7 auf der nördlichen Teilfläche (Ruinen-Fläche) angesetzt worden, zum Beispiel für Abrisskosten, Entsorgungskosten, Kosten für die Verlegung einer Stromversorgung; welche Einsparungen wären hierbei durch Verzicht auf eine Bebauung der östlichen Teilfläche (Park plus Wald) möglich (ersparte Baumfällungen, ersparte ökologische Ausgleichsmaßnahmen, geringere Kosten der Zuwegung, geringerer Grundstückswert der nördlichen Teilfläche)?

Zu 8. und 9.: Es wurde eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, die Alternativ-Planung wurde aus den unter 7. genannten Gründen nicht konkretisiert.

10. In welcher zivilrechtlichen Form soll das Grundstück zur Verfügung gestellt werden (Eigentumsübertragung, Pacht, o.ä.)?

Zu 10.: Das für die Errichtung einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge benötigte Teilgrundstück wird für das Land Berlin, vertreten durch den Bedarfsträger – die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales –, angekauft.

11. Hält der Senat für die o.g. Modular-Bauten an den Planungen für Gemeinschaftsunterkünfte auch bezüglich des Bauvolumens fest oder beabsichtigt er – im Lichte der Koalitionsvereinbarungen 2016 zum neuen Senat – eine Umplanung zu Wohnungen für Flüchtlinge?

Zu 11.: Die modularen Unterkünfte werden entsprechend den gefassten Senatsbeschlüssen nach Erteilung der Zustimmung gem. §76 Bauordnung für Berlin (BauOBl) auf dem Grundstück Leonorenstraße wie geplant umgesetzt. Eine Änderung des Bauvolumens oder des Baukonzepts ist nicht vorgesehen. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu errichtenden modularen Bauten sind in einer Phase 1 als Flüchtlingsunterkünfte geplant, dabei ist in der Leonorenstraße bereits in Phase 1 ein Anteil von 32 Wohnungen enthalten, was etwa einem Viertel der Wohnfläche der gesamten Unterkunft entspricht. In einer späteren Phase 2 sollen die Unterkünfte gänzlich zu Wohnungen umgebaut werden.

12. Für welche Gruppe von Menschen beabsichtigt der Senat, die o.g. Modular-Unterkünfte zur Verfügung zu stellen:

- a. Unbegleitete Minderjährige,
- b. Familien,
- c. Nationalität,
- d. Menschen mit Asyl-Anerkennungsperspektive oder ohne Aussichten auf Asyl-Gewährung?

Zu 12.: Die Unterkunft wird nicht als Erstaufnahmeeinrichtung, sondern als Gemeinschaftsunterkunft für Menschen mit Asyl-Anerkennungsperspektive errichtet, in die etwa 450 Personen einziehen werden. Da die Fertigstellung erst für Ende 2017 geplant ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine valide Aussage über die Herkunftsländer der Geflüchteten sowie den Anteil der Frauen, Männer und Kinder gemacht werden.

13. Ab wann geht der Senat von einer mehrheitlichen Nachnutzung der Modular-Bauten am o.g. Standort aus?

20. Bestehen bereits Pläne zur Nachnutzung der Modular-Bauten; wenn ja: Welche Nachnutzung ist ab wann für die gegenwärtig als Flüchtlingsheim geplanten Neubauten am Standort Leonorenstraße 17-33 vorgesehen?

Zu 13. und 20.: Die zeitliche Nutzungsperspektive als Unterkunft für Geflüchtete (Phase 1) wird derzeit mit ca. 10 Jahren eingeschätzt. In Abhängigkeit vom zukünftigen Platzbedarf ist danach der Umbau zu Wohnungen (Phase 2) geplant. Die Wohnnutzung in Phase 2 kann bedarfsabhängig gemischt sein oder besondere Zielgruppen stärker berücksichtigen (z. B. studentisches Wohnen, Seniorenwohnen oder Familien).

14. Welche Aufträge werden und wurden im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung und dem Betrieb der o.g. Modular-Bauten erteilt (beauftragende Stelle und Auftragnehmer)?

Zu 14.: Es wurden diverse Verträge mit freiberuflich Tätigen (Projektsteuerung, Planung etc.) geschlossen. Es wurde an einen Generalunternehmer ein Auftrag in Form eines Rahmenvertrags für die Bebauung von 10 Grundstücken mit MUFs geschlossen. Sukzessive, in Abhängigkeit der Verfügbarkeit der Grundstücke, wurden und werden weitere standortspezifische Bauverträge mit diversen Baufirmen für Herrichten und Erschließen, technische Erschließung und Außenanlagen nach erfolgter Öffentlicher Ausschreibung geschlossen.

15. Nach welchen vergaberechtlichen Bestimmungen werden und wurden die Aufträge gem. Ziffer 14 erteilt?

Zu 15.: Es wurden die vergaberechtlichen Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen (VOF) in Verbindung mit dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) angewendet.

16. Wann hat der Senat die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH oder eine ihrer Tochtergesellschaften über Planungen informiert, die Modular-Bauten teilweise im Park des Seniorenheims zu errichten?

Zu 16.: Im Frühjahr 2016 wurde die Vivantes zunächst telefonisch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die geplante Errichtung der MUF informiert. Im April 2016 wurden die konkreten Planungen vorgestellt. Danach fand ein regelmäßiger Austausch statt, um die Bedürfnisse der Senatsverwaltung und der Vivantes in Einklang zu bringen.

17. Wann bzw. ab wann hat die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH den Heimbeirat, die Heimbewohnerinnen und -bewohner bzw. deren Betreuer sowie Interessenten für einen Pflegeplatz über die geplante Flüchtlingsunterbringung auf der Liegenschaft informiert?

Zu 17.: Die Geschäftsführung der Forum für Senioren GmbH informierte am 07.04.2016 den Heimbeirat über das beabsichtigte Bauvorhaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Es wurde vereinbart, dass bei aktuellen Veränderungen der Lage der Heimbeirat informiert wird. Im Weiteren wurden das Heim und deren Bewohner monatlich über den aktuellen Stand informiert und das Thema regelmäßig in den Heimbeiratssitzungen erörtert.

18. Welche weitergehenden Entwicklungs- und Nutzungsszenarien werden oder wurden seitens des Senats und/oder der landeseigenen Vivantes bzgl. des Gesamtstandorts Leonorenstraße 17-33 (einschließlich Seniorenheim und leer stehender Gebäudesubstanz) erwogen und gibt es hierzu bereits Pläne oder Absprachen und wenn ja, welchen konkreten Inhalts?

19. Beabsichtigt der Senat eine weitergehende bauliche Verdichtung auf der Liegenschaft Leonorenstraße 17-33; wenn ja, welche Änderungen sind bzgl. Art und/oder Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt?

Zu 18. und 19.: Die Vivantes beabsichtigt, einen Ersatzneubau für das dort befindliche Seniorenheim zu errichten. Das vorhandene Seniorenheim muss jedoch bis zur Errichtung des neuen Heimes in Betrieb bleiben. Darüber hinaus wird die Errichtung von Gebäuden für betreutes Wohnen oder für die mit dem Krankenhaus-/Altenheimbetrieb verbundene Aufgaben in Erwägung gezogen. Vivantes hatte dazu bereits vor 8 Jahren ein Entwicklungskonzept für den Standort Leonorenstraße erarbeitet und durch den Bezirk genehmigen lassen. Schon damals war geplant, die mit Bäumen bestandene Fläche mit Gebäuden zu bebauen. Dieses Entwicklungskonzept wird aufgrund der neuen Entwicklung (Errichtung MUF) in den nächsten Monaten überarbeitet.

21. Ist dem Senat und/oder Vivantes bekannt, dass der Betreiber des benachbarten sozialtherapeutischen Wohnprojekts für die Unterbringung von erwachsenen Männern und Frauen aus dem Krankenhaus des Maßregelvollzugs (Leonorenstraße Nr. 11) am Erwerb von Teilen des Grundstücks Leonorenstraße 17-33 zum Zwecke der Erweiterung der Maßregelvollzugseinrichtung interessiert ist?

22. Wie bewerten Senat und Vivantes eine beabsichtigte Erweiterung der in Ziffer 21 genannten Maßregelvollzugseinrichtung in der Leonorenstraße und Gab es bereits Gespräche hierüber? Falls ja, wann, zwischen wem und mit welchem Ergebnis?

Zu 21 und 22.: Das Soziotherapeutische Wohnprojekt für chronisch psychisch Kranke der Forensischen Psychiatrie in Berlin-Steglitz, Leonorenstraße, ist eine in der ärztlichen Verantwortung des Krankenhauses des Maßregelvollzugs (KMV) stehende Einrichtung, die von der Gesellschaft für soziales und betreutes Wohnen (GsbW) seit 2008 betrieben wird. Ziel dieser Einrichtung ist es, Patientinnen und Patienten außerhalb des stationären Umfeldes zu befähigen, hinreichend eigenverantwortlich mit ihrer Erkrankung oder Behinderung umzugehen, so dass sie zukünftig – auch bei Wegfall einer engen strukturierenden Betreuung – nicht mehr straffällig werden.

Weder die für die Gesundheit zuständige Senatsverwaltung noch das Krankenhaus des Maßregelvollzugs (Krankenhausbetrieb) des Landes Berlin als nachgeordnete Einrichtung beabsichtigen eine Erweiterung der gegenwärtig in der Soziotherapeutischen Wohnprojekt für chronisch psychisch Kranke der Forensischen Psychiatrie in Berlin-Steglitz, Leonorenstraße, vorgehaltenen Plätze für Patientinnen bzw. Patienten aus dem KMV.

Berlin, den 05. Dezember 2016

In Vertretung

Dirk Gerstle

Senatsverwaltung für
Gesundheit und Soziales

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dez. 2016)