Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 026
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 21. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2020)

zum Thema:
Sanierung des Pratergartens

und **Antwort** vom 08. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Okt. 2020)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25026
vom 21.09.2020
über Sanierung des Pratergartens

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Warum wurde die Berliner Prater Garten GmbH als Pächterin des von der geplanten Sanierung betroffenen Grundstücks nicht in die Planungen der bevorstehenden Sanierung durch den Bezirk eingebunden?

Antwort zu 1:
Diese Aussage entspricht nicht den Tatsachen. Die Geschäftsführerin des Pratergartens wurde über die beabsichtigte Planung und Sanierung des Pratergartens bereits im Juni 2018 mündlich informiert. Im Januar 2020 wurden ihr im Beisein des für Immobilien zuständigen Bezirksamtsmitgliedes die Planungen im Detail vorgestellt. Die Mieterin wurde im Rahmen dieses Gesprächs darum gebeten, Fragestellungen und Hinweise aus Nutzersicht schriftlich bis Mitte März 2020 an den Bezirk zu formulieren, sodass diese soweit möglich in die Planung einfließen können. Infolge dessen gab es mehrere Gespräche/ Verhandlungen zwischen dem Bezirk und der Mieterin und diversen Schriftverkehr, um eine Einigung bezüglich der Duldung der geplanten Baumaßnahme zu erzielen.

Frage 2:
Wurde der Pächterin zuvor eine Beteiligung an den Planungen zugesichert?

Antwort zu 2:
Die Mieterin war über die Planung der Sanierung und Neugestaltung des Pratergartens zu informieren. Diese Mitteilungspflicht wurde erfüllt. (s. Antwort zu 1.)

Frage 3:
Auf welcher Grundlage bietet der Bezirk der Pächterin eine maximale Entschädigungssumme von 500.000 Euro, selbst wenn der eigentliche Schaden höher ausfallen sollte?

Antwort zu 3:
Die übermittelte Einschätzung der Mieterin zum wirtschaftlichen Schaden benennt den Ertragsausfall (Einnahmen zzgl. Aufwendungen) in Höhe von 1,85 Mio. € für den Zeitraum 2021 und 2022. Die genauen Grundlagen für die Berechnung wurde nicht nachvollziehbar und prüfbar dargestellt.
Um den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu entsprechen und die Verhältnismäßigkeit zu wahren, wurde im Nachtragsangebot eine Klausel formuliert, welche sich bei der Höhe der Entschädigungszahlung an der Grundlage einer zu erwartenden Schadenersatzforderung in einem Gerichtsverfahren orientiert.
Um das Risiko einer unverhältnismäßig hohen Entschädigungszahlung einzugrenzen, hat sich der Bezirk für die Deckelung der Entschädigungssumme auf max. 500.000,00 € entschieden. Nach Einschätzung des Bezirkes ist diese Summe in Verbindung mit den weiteren angebotenen Kompensationsmaßnahmen angemessen.

Frage 4:
Warum verwehrt sich der Bezirk einer unabhängigen Prüfung des vorgelegten Wirtschaftsgutachtens der Treugast UnternehmensberatungsGmbH, welche den wirtschaftlichen Schaden aufgrund der einhergehenden Schließung der Gaststätte und des Biergartens auf 1,85 Mio. Euro taxiert?

Antwort zu 4:
Diese Aussage entspricht nicht den Tatsachen. Bei dem Schreiben der TreugastunternehmensberatungsGmbH handelt es sich um kein prüffähiges Gutachten. Um dennoch zu einer Einigung mit der Mieterin zu kommen, ist der Mieterin angeboten worden, dass die Mieterin eine Entschädigungszahlung für die Gewinnausfälle für die Dauer der vollständigen Schließung der Mietfläche erhält. Die Gewinnausfälle sollten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Wirtschaftsprüfer ermittelt werden. Die Mieterin sollte zur Ermittlung der Gewinnausfälle alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen. Die Mieterin hat dieses Vertragsangebot nicht angenommen.

Frage 5:
Ist es technisch möglich den Pratergarten sukzessive in Schritten zu sanieren, sodass in der Konsequenz eine vorübergehende Schließung des Gewerbes abwendbar ist?

Antwort zu 5:
Mit der Bearbeitung der Bauplanungsunterlage wurden von Anbeginn der Bauablauf und die Bauzeit thematisiert und mehrere Varianten der Umsetzung untersucht. Um die Beeinträchtigungen in der Nutzung des Biergartens zeitlich so kurz wie möglich zu halten, ergeben sich bei einer durchgehenden Realisierung die kürzeste Bauzeit.
Eine Bebauung in Bauabschnitten hätte zur Folge, dass mehrere Provisorien errichtet werden müssen, um eine technische Versorgung des Biergartens zu ermöglichen und die Sicherheit der eingeschränkten Besucherzahlen zu garantieren. Hinzu käme, dass der Umbau von Provisorien immer wieder zu Schließungen des gesamten Geländes führen würde.

Bei der Verlegung der Grundleitungen handelt sich um umfangreiche Erdbaumaßnahmen, die für Fahrzeuge, Arbeitskräfte und Materiallagerung eine hohe logistische Herausforderung bedeutet. Allein der Einbau der notwendigen Regenwasser-Sickertanks benötigt eine größere Fläche für Material und Erdstoffe. Nach den Erdbauarbeiten werden die landschaftsplanerischen Maßnahmen durchgeführt (neuer Oberboden, befestigte und unbefestigte Flächen herstellen, konstruktive Einbauten wie Mauern und Treppen, Vegetation anlegen, Installationsarbeiten). Diese Leistungen abschnittsweise auszuführen, würde zu nicht kalkulierbaren Risiken im Bauablauf führen und die Bauzeit enorm verlängern. Aus diesen Abhängigkeiten wurde als günstigster Zeitraum für die Neuanlage der Grundleitungen hauptsächlich der Zeitraum der üblichen Schließung des Biergartens im Pratergarten gewählt. Bei der Durchführung der Maßnahme steht für den Eigentümer eine zügige und technologisch vertretbare Abwicklung im Vordergrund.

Berlin, den 8. Oktober 2020

In Vertretung

Wenke Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen