Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 489
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 05. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. November 2020)

zum Thema:
Gewerbehof in der Rhenaniastraße 35, 13599 Berlin

und **Antwort** vom 23. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Nov. 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

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 25489
vom 05.11.2020
über Gewerbehof in der Rhenaniastraße 35, 13599 Berlin

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

Frage 1:
Wie viele Gewerbeansiedlungen befanden sich im Gewerbehof in der Rhenaniastrasse 35, 13599 Berlin zum Zeitpunkt der Kündigung durch die Gewobag?

Antwort zu 1:
Zum Zeitpunkt der Kündigung gab es nach Auskunft der Gewobag 26 Gewerbemieter/innen auf dem Gewerbehof.

Frage 2:
Wie hoch war die von den Gewerbetreibenden abgeführte Gewerbesteuer in den fünf Jahren vor der Kündigung der Gewerbeflächen?

Antwort zu 2:
Der Senat verfügt über keine Informationen darüber, in welcher Höhe durch die Gewerbeansiedlungen im Gewerbehof in der Rhenaniastrasse 35, 13599 Berlin Gewerbesteueraufkommen generiert wurde, da Aufzeichnungen über das Gewerbesteueraufkommen einzelner Gewerbeansiedlungen nicht geführt werden.

Frage 3:
Welche und wie viele Ersatzflächen wurden den Gewerbetreibenden angeboten?

Antwort zu 3:
Die Gewobag als Grundstückseigentümerin hat die Mieter/innen bei ihrer Suche nach Ersatzflächen umfassend unterstützt. Es wurden von Seiten der Gewobag zahlreiche Angebote für Ersatzflächen unterbreitet, auch externe Makler haben den Gewerbetreibenden Flächen angeboten.
Die meisten wurden allerdings von den Gewerbetreibenden abgelehnt.

Während des gesamten Prozesses zur Rhenaniastraße wurde zudem von der bezirklichen Wirtschaftsförderung versucht zu vermitteln. Es wurde aber auch in allen öffentlichen Ausschüssen und im Rahmen des eigens initiierten Runden Tisches ggü. den Anfragenden aus dem politischen und journalistischem Bereich mitgeteilt, dass im Bezirk Spandau keine landeseigene Fläche für eine adäquate und vor allem planungsrechtlich gesicherte Umsiedlung vorhanden ist. Es ist allerdings der bezirklichen Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gelungen, einen Handwerksbetrieb auf ein landeseigenes in Spandau gelegenes Grundstück umzusiedeln.

Sicher ist in jedem Fall, das sowohl Gewobag, Bezirk als auch der Senat über die Vermittlung an Makler und Privatinvestoren den Gewerbetreibenden eine Reihe von Flächen angeboten haben.

Frage 4:
Wie viele Gewerbetreibende haben von dem Angebot, Ersatzflächen anzumieten, Gebrauch gemacht?

Antwort zu 4:
Die Bemühungen bei der Vermittlung von Ersatzflächen sind in mind. drei Fällen erfolgreich gewesen.

Frage 5:
Wann wird der letzte Gewerbetreibende das Gelände verlassen haben?

Antwort zu 5:
Nach Auskunft der Gewobag wird der letzte Gewerbetreibende das Gelände bis zum 31.12.2020 verlassen haben.

Frage 6:
Wer ist für das Angebot von Ersatzgewerbeflächen verantwortlich und warum?

Antwort zu 6:
Zunächst einmal liegt es in der Verantwortung der Gewerbetreibenden sich selbst um Ersatzflächen zu bemühen, wenn ihnen bekannt ist, dass ihre Mietverträge auslaufen und es auch nicht in Aussicht gestellt werden kann, dass diese verlängert werden.
Dies wurde den Gewerbetreibenden rechtzeitig mitgeteilt. Hinsichtlich der geplanten Entwicklung als Wohnungsbaustandort, die bereits lange vor der Übertragung des Grundstückes an die Gewobag bekannt war, (ehemalige Entwicklungsmaßnahme Wasserstadt Berlin-Oberhavel), hat das Land Berlin, bzw. die BIM und nachfolgend die Gewobag mit den Mieter/innen zeitlich befristete Mietverträge zu oftmals sehr günstigen Mietkonditionen abgeschlossen („Zwischennutzer“). D.h., dass mit einer Kündigung im Fall der Entwicklung des Standortes als Wohnbaufläche jederzeit zu rechnen ist und dieser Umstand den Gewerbetreibenden bei Abschluss der Mietverträge auch bekannt war.

Frage 7:
In welchen Punkten des Kündigungsgeschehens konnte den betroffenen Gewerbetreibenden entgegengekommen werden?

Antwort zu 7:
Bereits im November 2017 informierte die Gewobag im Rahmen einer Informationsveranstaltung die anwesenden Gewerbetreibenden, dass ihre Mietverträge bis spätestens zum 31.12.2019 gekündigt werden müssen. Nach Zustellung der Kündigungen

konnte in Einzelfällen eine Nutzung der Mietobjekte über die Räumungsfrist hinaus bis zum 31.03.2020 angeboten werden. Sogar nach Beginn der Abbrucharbeiten konnte auf Teilen des Geländes für einige Gewerbetreibende die Nutzung bis zum 30.06.2020 ermöglicht werden. In diesem Fall mussten die Gewerbetreibenden eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit einem vereinbarten Nutzungsentgelt unterzeichnen sowie eine notariell beglaubigte Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel.

Frage 8:
Aus welchen Gründen hat der Senat von Berlin in seiner Sitzung vom 15.09.2020 auf Vorlage von Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, eine Änderung des Berliner Flächennutzungsplans im Bereich Daumstraße / Rhenaniastraße im Bezirk Spandau beschlossen?

Antwort zu 8:
Aufgrund des stetigen Wohnungsbedarfs im Zusammenhang mit der wachsenden Stadt ist es gesamtstädtisches Ziel, Flächen für die dringend erforderliche Wohnraumversorgung bereitzustellen. Der Bereich Daumstr. / Rhenaniastr. hat sich im Rahmen bezirklicher Konzepte, auf deren Grundlage Bebauungspläne aufgestellt wurden, als geeigneter Wohnungsbaustandort herausgestellt. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprachen den angestrebten konkreten Planungszielen des Bezirks, so dass eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich wurde. Bereits im Senatsbeschluss S-607/2015, in dem die Übertragung von Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds an städtische Wohnungsbaugesellschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus beschlossen und in den Abgeordnetenhausbeschlüssen 18/0724 bzw. 18/0858, in denen der Senat zur zügigen Entwicklung des neuen Stadtquartiers Wasserstadt Oberhavel aufgefordert wurde, wird das politische Bekenntnis zur Entwicklung dieses Wohnungsbaustandorts dokumentiert. Spätestens zu diesem Zeitpunkt war für alle Beteiligten in Politik und Verwaltung ersichtlich, dass die vorhandenen Zwischennutzer nicht am Standort verbleiben können und das Planungsrecht (FNP und B-Plan) entsprechend geändert und neu aufgestellt werden muss.

Frage 9:
Aus welchen Gründen wurden die Änderungen vom Senat in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt, also ohne Beteiligung bzw. Zustimmung des Abgeordnetenhauses?

Antwort zu 9:
Vereinfachte Verfahren für FNP-Änderungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden nach einer fachlichen Prüfung festgelegt. Im Änderungsbereich stellte der FNP bereits eine Baufläche dar (gemischte Baufläche M2). Die Änderung in eine andere Baufläche widerspricht damit nicht den Grundzügen der Planung. Die Bebaubarkeit und die Auswirkungen auf den Umweltzustand sind vergleichbar mit der beschlossenen Darstellungsänderung in eine Wohnbaufläche der Dichtestufe W2. Darüber hinaus wurden entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB im Rahmen des Vorhabens keine UVP-Pflicht, Betroffenheit von Natura-2000 Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen entsprechend § 50 Satz 1 BImSchG nachgewiesen. Ein vereinfachtes Verfahren war somit fachlich angemessen und sachgerecht.

Frage 10:
Welche Art des Gewerbes darf sich nach diesem Beschluss noch an dieser Stelle ansiedeln?

Antwort zu 10:
Da im Bebauungsplan die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ angestrebt wird, gelten danach die Bestimmungen des § 4 BauNVO.

Frage 11:
Welchen Stellenwert misst der Senat den Gewerbetreibenden im Land Berlin bei hinsichtlich des Flächenangebotes bzw. der offensichtlichen Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe?

Antwort zu 11:
Sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen benötigen in einer wachsenden Stadt zusätzliche Flächen. Der Senat verfolgt beide Nutzungsarten gleichberechtigt und hat entsprechende Flächenpotenziale im Stadtentwicklungsplan Wohnen und im StEP Wirtschaft aufgesetzt. Ungeachtet dessen kann es im konkreten Grundstücksfall zu einer Nutzungsänderung von gemischter Baufläche zu Wohnen kommen.

Berlin, den 23.11.2020

In Vertretung

W. Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen