

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Laura Neugebauer und Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 24. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Februar 2022)

zum Thema:

Hausabrisse durch „Bayer“ in der Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 (II)

und **Antwort** vom 16. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Laura Neugebauer und
Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11102

vom 24. Februar 2022

über Hausabrisse durch "Bayer" in der Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie
Tegeler Straße 2-7 (II)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum größten Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben. Zu einzelnen Fragen wurden indes keine Angaben vom zuständigen Bezirksamt übermittelt.

Frage 1:

Hält es der Senat wohnungspolitisch für vertretbar, dass „Bayer“ die Absicht hat, Wohngebäude allein deswegen abzureißen, Baufreiheit für die Sanierung eines ihrer angrenzenden Werksgebäude zu schaffen?

1a. Wenn ja, warum?

1b. Wenn nein, in welcher Form wurde wann gegenüber „Bayer“ darauf Einfluss genommen, dass eine Baustellenorganisation nicht den Abriss von Wohngebäuden zur Folge hat?

Antwort zu 1:

Der Senat tritt im Rahmen seiner Möglichkeiten für den Erhalt und die Mehrung von Wohnungen bezahlbaren Wohnraums ein und lässt dies auch in seine wohnungspolitischen Überlegungen einfließen. Insofern ist jeder Abriss von Wohnraum zu bedauern.

Frage 2:

Ist der Senat bereit, in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Erhalt der ca. 140 Wohnungen auf den Grundstücken Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 langfristig zu ermöglichen, bzw. ist die geäußerte Behauptung des Bezirksamtes zutreffend, dass der Senat hierzu nicht bereit ist?

1a. Wenn ja, wann werden hierzu die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet?

1b. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2.

Die Bauplanungshoheit liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat kann allenfalls im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten beratend unterstützen.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Das Bezirksamt Mitte hat zu keinem Zeitpunkt behauptet, der Senat sei nicht zum Dialog bereit. Vielmehr ist richtig, dass es in den letzten Jahren und Monaten stets einen konstruktiven Austausch zwischen der SenSBW und den Bezirken zu Themen des Milieuschutzes oder des Zweckentfremdungsverbots gegeben hat. Auf die Fortsetzung dieses Dialoges setzt der Bezirk Mitte auch jetzt.“

Frage 3:

Wann, in welcher Form und mit welchen Ergebnissen haben Abstimmungsgespräche zwischen dem Bezirksamt Mitte und dem Senat bezüglich der Umsetzung der Abrissplanungen von „Bayer“ auf den Grundstücken stattgefunden?

Antwort zu 3.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Es finden mit der Fa. Bayer und Vertreter*innen der BVV-Fraktionen sowie den betroffenen Mieter*innen Termine am 24.03.2022 und Anfang April 2022 statt.“

Frage 4:

Welche konkreten aktuellen Planungen der Firma „Bayer“ am Standort sind dem Senat inzwischen bekannt und welche Auswirkungen haben diese kurz- und/oder langfristig auf die Wohngebäude Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7? Wurden Machbarkeitsstudien zu diesen Planungen durchgeführt?

Antwort zu 4.

Dem Senat sind keine aktuellen Planungen des Unternehmens bekannt.

Frage 5:

Ist es zutreffend, dass es „Bayer“ nicht möglich ist, eigene Planungen für die Erweiterung ihres Standortes zu erarbeiten und vorzulegen, weil hierzu erst der Beschluss des Bebauungsplanes 1-61 erforderlich ist? Ist es nicht eher üblich, dass sich die Bebauungsplanung in einem solchen Fall an den Planungen des Grundstückseigentümers orientiert, um zu gewährleisten, dass die Abstimmung mit dem Vorhabenträger umsetzbare städtebaulichen Planungen im Bebauungsplan abbilden?

Antwort zu 5.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Der Bebauungsplan 1-61 verfolgt nicht das Ziel, die Art der Nutzung zu verändern. Ziel ist lediglich, das Maß der gewerblichen Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches zu erhöhen. Die GFZ soll um 0,2 erhöht werden. Diese Zielsetzung verfolgt einen Nachhaltigkeitsaspekt, die Ausnutzung dieses innerstädtischen Gewerbestandortes (siehe hier auch Step Wirtschaft von 2019, EpB-Gebiet 2, Fennstraße) soll erhöht werden. Die Firma BAYER kann schon heute auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes erhebliche bauliche Nachverdichtung betreiben. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass auf dem großen Areal der Firma Bayer auf der Seite südlich der Fennstraße erhebliche Baupotentiale liegen. Der um das Jahr 2010 erarbeitete Masterplan für die Campusentwicklung sieht erhebliche bauliche Erweiterungen vor, die derzeit nicht aktiv weiterverfolgt werden. Diese erhebliche Baulandreserve der Firma BAYER könnte sicherlich auch in den Fokus genommen werden, wenn es um die Weiterentwicklung von BAYER an diesem Standort geht.“

Frage 6:

Auf welcher rechtlichen Grundlage ist das Bezirksamt Mitte der Auffassung, dass ein Sozialplanverfahren allein deswegen nicht zwingend erforderlich ist, weil die dementsprechenden Regelungen der 1976er BauGB-Novelle nicht für Grundstücke anzuwenden sind, deren planungsrechtliche Grundlage der 1960er Baunutzungsplan ist?

Antwort zu 6.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Sozialplanverfahrens nach § 180 BauGB liegen nicht vor. Das Sozialplanverfahren ist gemäß § 180 BauGB durchzuführen, wenn die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der sich voraussichtlich nachteilig auf die in dem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Das ist bei dem beabsichtigten Bebauungsplan 1-61 nicht der Fall. Der beabsichtigte Bebauungsplan 1-61 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die in dem Gebiet wohnenden Menschen. Die nachteiligen Auswirkungen für die dort wohnenden Menschen sind bereits mit Inkrafttreten des Baunutzungsplans und Ausweisung dieses Gebiets als beschränktes Arbeitsgebiet eingetreten. Wohnen ist in dem Gebiet planungsrechtlich seit den 1960 unzulässig. Die Neuerrichtung von Wohngebäuden wäre also planungsrechtlich zu versagen. Der bei Inkrafttreten des Baunutzungsplans bestehende Altbaubestand (siehe auch Antwort Nr. 10) genießt lediglich Bestandsschutz. Kein Grundstückseigentümer kann aber genötigt werden, diesen Bestandsschutz in Anspruch zu nehmen. Verzichtet er auf den Bestandsschutz und will die Gebäude z. B. abreißen lassen, kann also keine Wohnnutzung festgeschrieben werden, die seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans untersagt ist.“

Frage 7:

Auf welcher rechtlichen Grundlage ist das Bezirksamt Mitte der Auffassung, dass es nicht selbst ein Sozialplanverfahren beauftragen kann, obwohl hierzu die Zustimmung von Bayer vorliegt und durch Bayer auch die Kostenübernahme erfolgt?

Antwort zu 7.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Es mangelt an einer rechtlichen Grundlage für die Durchführung eines solchen Verfahrens. Aufgrund der Bereitschaft von Bayer soll jedoch ein durch Bayer beauftragtes und bezahltes Verfahren durchgeführt werden, welches die Ziele eines Sozialplans aufgreift und verfolgt:

„Zur Abmilderung der voraussichtlich aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen wird die Bayer AG bei der Entmietung der Wohnhäuser die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft berücksichtigen und sie bei der Suche nach neuem Wohnraum unterstützen.“

Um einvernehmliche Lösungen zwischen den betroffenen Mietparteien und BAYER zu befördern, ist ein Runder Tisch unter Begleitung durch den Berliner Mieterverein und den Fraktionen der BVV angestoßen worden. Der nächste Termin hierzu findet am 24. März 2022 statt. Das Bezirksamt wird hierbei auf Lösungen drängen, die es den Mietparteien ermöglichen, im Sozialraum in Wohnungen zu ähnlichen Mietkonditionen zu verbleiben.“

Frage 8:

Wer beauftragte 2010 das Sozialplanverfahren durch die Mieterberatung „ASUM“ für das Grundstück Am Nordhafen 1 - Fenn 35-37, welches im Zuge der damaligen Planungen von „Bayer Schering Pharma AG“ abgerissen wurde? Ist es zutreffend, dass der Bezirk Mitte damals die Mieter*innen der Häuser mit Schreiben vom 16.09.2010 informierte, dass die Mieterberatung durch den Bezirk beauftragt wurde?

Antwort zu 8.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Im Jahr 2010 wurde lediglich ein analoges Sozialplanverfahren durchgeführt, welches den in der Antwort zur Frage 7 formulierten Zielen folgte.“

Frage 9:

Welche Konsequenzen ergeben sich gemäß § 180 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-61, der die Grundstücke als Gewerbegebiet festsetzen soll, für die Aufstellung eines Sozialplans für die vom Abriss betroffenen Mieter*innen und warum ist nicht allein hierdurch die Einleitung eines Sozialplanverfahrens durch die Gemeinde begründbar?

Antwort zu 9.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„S. Antworten zu 6 und 7

Wie zu 5. beschrieben, verfolgt der neue B-Plan lediglich das Ziel, das Maß der Nutzung auf der Gesamtfläche zu erhöhen, keinesfalls die Art der Nutzung zu verändern. Die Firma BAYER kann schon mit dem bestehenden Planungsrecht erhebliche Neuinvestitionen realisieren.“

Frage 10:

Wann genau wurden die Wohnhäuser der Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 jeweils errichtet bzw. für die Wohnnutzung fertiggestellt?

Antwort zu 10.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Die Gebäude in der Fennstr. 33, Fennstr. 34/ Tegeler Str. 1 sowie Tegeler Str. 2, 3, 4, 5, 7 wurden in der Zeit zwischen 1870 und 1899, das Gebäude in der Tegeler Str. 6 zwischen 1900 und 1918 errichtet.“

Berlin, den 16.3.22

In Vertretung

Ulker Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen