

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 15. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. August 2022)

zum Thema:

Immobilienpekulation in Berlin – hier Wilhelmstraße 56-59

und **Antwort** vom 31. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Sept. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 932

vom 15. August 2022

über Immobilienspekulation in Berlin – hier Wilhelmstraße 56-59

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

Frage 1:

Hat der Senat Kenntnis darüber, wie häufig das Grundstück an der Wilhelmstraße 56-59 seit der Privatisierung 2003 den Eigentümer bzw. die Eigentümerin gewechselt hat?

Antwort zu 1:

Die WBM veräußerte das Grundstück mit Kaufvertrag vom 28. November 2002 an die BÄR Grundstücksgesellschaft Berlin mbH & Co. KG, die es 2013 an die Wilhelmstraße 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH mit damaligem Sitz in Pforzheim weiter verkaufte.

Weitere Verkäufe sind dem Senat nicht bekannt. Auch der Erwerb über Gesellschaftsanteile oder der ganzen v. g. Eigentümergesellschaft ist nicht weiter bekannt.

Das Grundstück liegt in der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. In diesem Zusammenhang wurde 2004 die vorzeitige Ablösung des entwicklungsbedingten Grundstücksmehrwerts im Zuge des ersten Verkaufs gezahlt.

Frage 2:

Sieht der Senat bezogen auf das genannte Grundstück Anzeichen von Bodenspekulation?

Antwort zu 2:

Dazu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 3:

Ist es richtig, dass das Grundstück mindestens seit 2016 von der Consus-Unternehmensgruppe entwickelt wird, die als Teil der Adler Group in der Kritik steht, über das branchenübliche Maß hinaus durch Spekulation und Bilanzaufblähung ein Schneballsysteem zu Lasten der Aktionäre und der Allgemeinheit etabliert zu haben?

Antwort zu 3:

Dazu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 4:

Welche Planungen sind dem Senat seitens der Eigentümer*innen für das o.g. Grundstück bekannt – zum Beispiel Bauvolumen, Nutzungsart, Miet- oder Verkaufspreise, etc.?

Antwort zu 4:

Das Grundstück befindet sich in der Entwicklungsmaßnahme Hauptstadt Berlin- Parlaments- und Regierungsviertel. Dadurch ist dem Senat bekannt, dass der Vorhabenträger die „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 165 WE und Tiefgarage mit 143 Stellplätzen“ mit ca. 23.000 m² Geschossfläche aus dem Jahr 2015 geplant hat. Zu Miet- oder Verkaufspreisen etc. liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 5:

Wie stellt sich die planungsrechtliche Situation auf dem o.g. Grundstück dar und wann wurde diese letztmals wie geändert?

Antwort zu 5:

Der am 29. August 2005 festgesetzte und durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 11. Oktober 2007 (AZ 2 A 7.06) für die bestandserhaltende Baukörperausweisung teilaufgehobene Bebauungsplan I-202c setzt für die Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der Nutzung ist gemäß § 34 BauGB indirekt abzuleiten aus der Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, d.h. das Bauvorhaben muss sich in die Umgebung einfügen.

Frage 6:

Liegt für die Planungen der Eigentümer*innen eine Baugenehmigung vor? Wann und durch wen wurde das Vorhaben genehmigt?

Antwort zu 6:

Die Bauantragsverfahren werden durch den Bezirk Mitte geführt. Eine Baugenehmigung liegt dem Senat nicht vor.

Frage 7:

Wann wurde durch wen und aus welchen Gründen der Abriss der 265 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten auf o.g. Grundstück genehmigt?

Antwort zu 7:

Die Antragsverfahren wurden durch den Bezirk Mitte geführt.

Zum Freizug des Gebäudekomplexes wurde ein Sozialplanverfahren unter informeller Beteiligung der Senatsverwaltung durchgeführt.

Im Ergebnis gerichtlicher Auseinandersetzungen zwischen der BÄR Grundstücksgesellschaft Berlin mbH & Co. KG und dem Land Berlin – Klage gegen den abgelehnten Antrag auf Abschlusserklärung der Entwicklung für das Grundstück und die abgelehnten Anträge auf Bauvorbescheid für den Abriss der Bestandsbebauung und eine Neubebauung sowie gegen die Festsetzungen im B-Plan I-202c (hier Baukörperausweisung des Bestands) - wurde die Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags zwischen dem Land Berlin und der BÄR Grundstücksgesellschaft Berlin mbH & Co. KG vom 1.04./1.06.2004 am 18. September 2008 geändert. Damit wurde die Regelung aufgenommen, dass die entwicklungsrechtliche Genehmigung für das Vorhaben erteilt wird, womit die entwicklungsrechtliche Genehmigung für den Abriss des Bestandsgebäudes zu erteilen ist und ein Sozialplanverfahren durchzuführen sei.

Frage 8:

Wurden im Zuge der Bau- und/oder der Abrissgenehmigung Auflagen erteilt, die einen bestimmten Baufortschritt vorschreiben? Wenn ja: Wie genau sahen die Auflagen aus und inwiefern wurden sie bislang (nicht) eingehalten? Wenn nein: Warum nicht?

Antwort zu 8:

In der Vereinbarung zur Ablösung des Ausgleichsbetrags zwischen dem Land Berlin und der BÄR Grundstücksgesellschaft Berlin mbH & Co. KG vom 1.04./1.06.2004 ist unter § 6 festgelegt, dass das Planungskonzept weiter verfolgt wird und zur Realisierung geführt werden soll. Weitere Auflagen wurden nicht erteilt, da es dazu keine rechtliche oder wirtschaftliche Veranlassung gegeben hatte.

Frage 9:

Wie ist der aktuelle Stand der Entwicklung auf dem Grundstück? Hält der Senat es für realistisch, dass in absehbarer Zeit Bautätigkeiten aufgenommen werden – dies insbesondere vor dem Hintergrund der Krise der Adler Gruppe, der finanziellen Schwierigkeiten der Consus Gruppe und der Problematik, dass den genannten Unternehmen durch fehlende Wirtschaftstestate der Zugang zu Krediten verschlossen sein dürfte?

Antwort zu 9:

Der Senat hat keine Hinweise auf Bautätigkeiten.

Frage 10:

Ist zu befürchten, dass das Projekt eine ähnliche Entwicklung wie der Steglitzer Kreisel – mit ähnlicher Eigentümerstruktur – nimmt? Welche Optionen hat der Senat, um eine solche Bruchlandung zu verhindern und eine – bestenfalls gemeinwohlverträgliche – Entwicklung auf dem Gelände zu befördern (Baugebot, Enteignung, etc.)?

Antwort zu 10:
Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 31.8.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen