

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Katalin Gennburg (LINKE)

vom 22. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2022)

zum Thema:

Was wird aus den Grundstücken Prinzregentenstr. 67-68, Waghäuseler Str. 11-14 und Babelsberger Str. 14-16?

und **Antwort** vom 12. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Oktober 2022)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und
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. 19/13324
vom 22.09.2022

über Was wird aus den Grundstücken Prinzregentenstr. 67-68, Waghäuseler Str. 11-14 und
Babelsberger Str. 14-26?

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 um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (Berlinovo) und das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden, übermittelten Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Wie stellt sich der aktuelle Stand der Ankaufgespräche zwischen der Berufsgenossenschaft Bau und dem Land Berlin für die Grundstücke Prinzregentenstr. 67-68, Waghäuseler Str. 11-14 und Babelsberger Str. 14-16 dar?

Zu 1.:

Aktuell finden Verhandlungen mit dem privaten Eigentümer über einen möglichen Ankauf des bebauten Grundstücksteils durch die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) und des Grundstücksteils mit den Kleingärten durch die Berlinovo statt.

2. Seit wann ist das Bezirksamt bzw. das Land Berlin mit Eigentümern und Kaufinteressenten im Gespräch?

Zu 2.:

Das Land Berlin, vertreten durch die BIM, führt mit dem Eigentümer des Grundstücks seit Spätsommer 2021 Sondierungsgespräche und seit Januar 2022 unter Beteiligung der Berlinovo Ankaufsverhandlungen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass davon auszugehen ist, dass der Eigentümer anderenfalls an einen privaten Investor verkaufen wird.

3. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hatte 2020 laut 78. Protokoll des Kleingartenbeirats Charlottenburg-Wilmersdorf für das Gartengrundstück eine Nutzungspotenzial-Betrachtung vorgelegt. Warum wurde diese nicht der BVV, der Öffentlichkeit und den Betroffenen vorgestellt?

Zu 3.:

Das Bezirksamt teilte auf Nachfrage mit, dass den Fraktionen als Mitglieder des Kleingartenbeirates die Information zugänglich gemacht wurde. Da es sich lediglich um eine erste Nutzungspotentialanalyse und eben nicht um konkretisierte Vorstellungen handelte, wurde diese nicht in der Bezirksverordnetenversammlung oder ihren Ausschüssen behandelt.

4. Warum tritt jetzt nicht die BIM, sondern die berlinovo Grundstücksentwicklung GmbH als Käuferin und Vorhabenträgerin auf?

Zu 4.:

Es treten sowohl die BBF, vertreten durch die BIM, als mögliche Käuferin der Bestandsgebäude in der Waghäuseler Str. 12 und Babelsberger Str. 14-16, als auch die Berlinovo als mögliche Erwerberin der Kleingartenfläche in der Prinzregentenstr. 67-68 auf.

5. Welche Planungen für eine mögliche Bebauung und Nutzung der Grundstücke werden durch das Land Berlin bzw. die BIM und die berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH verfolgt?

- a. Plant die berlinovo ein Bauvorhaben und wenn ja, wie viele Wohnungen sollen entstehen und wie viele davon mit öffentlicher Förderung?
- b. Welche anderen Standorte für den Bau von studentischen Wohnungen wurden im Bezirk geprüft?
- c. Wurden Klimagesichtspunkte, die Versorgung mit Grünflächen und Kleingärten im Umfeld geprüft?

Zu 5a.:

Die Berlinovo baut im Interesse des Landes Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment. Sollte es zu einer Realisierung des Bauvorhabens kommen, könnten ca. 280 Wohnplätze in den Segmenten Studierendenwohnen und Hauptstadtwohnen (z.B. Gastwissenschaftler an Berliner Forschungs- und Bildungseinrichtungen) geschaffen werden.

Diese Wohnplätze werden regelmäßig befristet vermietet auf die Zeit des Studiums bzw. des beruflichen Einsatzes in Berlin bzw. die Probezeit, d.h. der begünstigte Nutzerkreis ist definiert.

Die Wohnungen werden möbliert und zu einer Bruttowarmmiete angeboten.

Zudem würde mit diesem Bauvorhaben eine dringend benötigte Kita mit ca. 50 Plätzen für dieses Gebiet entstehen.

Der Grundstücksteil, der womöglich von der BBF erworben wird, bestehend aus dem denkmalgeschützten Verwaltungs- und Wohngebäude, würde weiterhin durch die Hochschule für Wirtschaft und Recht, als Hochschulstandort genutzt werden. Das Wohngebäude verbliebe in der bisherigen Nutzung.

Zu 5b.:

Im Fall eines Ankaufs der vorgenannten Freifläche könnte eine der letzten perspektivisch verfügbaren Flächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für eine Nutzung entsprechend den Zielvorgaben des Landes Berlin gesichert werden.

Zu 5c.:

Sollte es zu einem Ankauf kommen, ist sichergestellt, dass im weiteren Planungsverlauf, insbesondere in Bezug auf die Qualifizierung der großzügigen Außenanlagen, aber auch in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten der Dach- und Fassadenflächen, Klimagesichtspunkte eine zentrale Rolle spielen und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

6. Wurde bereits ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt? Liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor?

Zu 6.:

Es wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt. Dieser befindet sich derzeit in der Bearbeitung durch das Bezirksamt.

7. Soll der Bauvorbescheid voraussichtlich nach §34 BauGB beschieden werden?

Zu 7.:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplanes. Für das Grundstück ist ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 mit Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

8. Könnte die Kleingartenfläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Ausweisung als „Dauerkleingartenfläche“ gesichert werden?

Zu 8.:

Wie in Frage 7 dargestellt liegt für das Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Eine Herabstufung des geltenden Planungsrechts von gemischtem Gebiet zur Nutzungsart „Dauerkleingartenfläche“ würde voraussichtlich einen Entschädigungsanspruch des privaten Eigentümers auslösen.

9. Inwiefern soll der mögliche Verlust von 13 Kleingartenparzellen kompensiert werden?

Zu 9.:

Das Bezirksamt sieht keine Möglichkeiten zur direkten Kompensation, zumal es sich um ein privates Grundstück handelt.

10. Inwiefern wurde durch das Land Berlin bzw. das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf geprüft, ob die Grundstücke zum Zweck des Schutzes der Kleingartenparzellen erworben werden können?

Zu 10.:

Diese Frage ist Gegenstand einer intensiven Prüfung durch die zuständige Fachverwaltung, deren Ergebnis in den parallel laufenden Verhandlungen zu berücksichtigen sein wird.

Berlin, den 12. Oktober 2022

In Vertretung

Barbro Dreher
Senatsverwaltung für Finanzen