

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Björn Matthias Jotzo (FDP)

vom 31. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2022)

zum Thema:

„Kooperativer Prozess“ – was ist los am Halleschen Tor?

und **Antwort** vom 11. Nov. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Björn Matthias Jotzo (FDP)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 13 748

vom 31.10.2022

über „Kooperativer Prozess“ – was ist los am Halleschen Tor?

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

Frage 1:

Welche städtebauliche Relevanz hat die Fläche Mehringplatz/Wilhelmstr./Franz-Klühs-Str./Friedrichstr. („Block 616“) aus Sicht des Senats?

Antwort zu 1:

Die Konkretisierung der städtebaulichen Gestaltung des Block 616 stellt ein Sanierungsziel dar.

Frage 2:

Wie schätzt der Senat die städtebauliche Situation auf dem und um den Block 616 ein?

Antwort zu 2:

Der Block 616 bildet den östlichen Rand des Gesamtensembles am Mehringplatz (Architekt Hans Scharoun) und weist städtebauliche und bauliche Missstände auf.

Am nördlichen Rand von Block 616 befindet sich eine sogenannte Schrottimmoblie, eine verrottende und ungenügend gesicherte Parkpalette. An der südlichen Seite liegt ein untergenutzter vollversiegelter Parkplatz. Dazwischen steht eine große Wohnscheibe, vor der nach Süden ein ökologisch wertvoller Grünraum liegt.

Frage 3:

Ist der Senat an einer möglichst schnellen Veränderung der städtebaulichen Situation interessiert und wenn ja, inwieweit?

Antwort zu 3:

Die Grundstücke im Block 616 befinden sich im Eigentum von drei Eigentümern, die ihre Grundstücke aktuell entwickeln wollen. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens soll eine abgestimmte Entwicklung ermöglicht werden. Dabei soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, das städtebauliche Ensemble angemessen ergänzt sowie ein Beitrag zu klimagerechtem Bauen geleistet werden.

Frage 4:

Mit welchen Absichten und Planungen wurde das Grundstück Mehringplatz 12-14, Friedrichstraße 246 und Wilhelmstraße 2-6 von der HOWOGE erworben?

Antwort zu 4:

Die Liegenschaft wurde durch die HOWOGE mit dem Ziel der Bestandshaltung und Bestandsentwicklung erworben.

Frage 5:

In welchem baulichen Zustand befindet sich das Grundstück und das Gebäude des städtischen Wohnungsbaunternehmens?

Antwort zu 5:

Das Gebäude weist einen Instandhaltungsstau auf. Insbesondere die vielen Leerwohnungen werden instandgesetzt und wiedervermietet. Der Instandhaltungsstau besteht insbesondere bei den Strängen, welche in 2023/2024 erneuert werden sollen. Alle Maßnahmen werden aktuell durch die HOWOGE innerhalb eines Sanierungskonzeptes erarbeitet und dann umgesetzt.

Frage 6:

Welche Wichtigkeit hat das Grundstück und die Konzipierung des Blocks 616 für das städtische Wohnungsbaunternehmen?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE sieht in der Entwicklung der Projekte im Zusammenhang mit dem Block 616 bei Realisierung eine positive Ausstrahlung auf die Quartiersdurchmischung sowie Aufenthaltsqualität und betrachtet sie als eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung.

Frage 7:

Ist dem Senat bekannt, inwieweit es Überlegungen oder Verhandlungen gibt, die zu errichtenden Flächen der privaten Eigentümer am Block 616 von städtischen Unternehmen zu übernehmen oder anzumieten?

Antwort zu 7:

Dem Senat ist bekannt, dass es zwischen HOWOGE und dem Eigentümer des Parkplatzes Gespräche gibt.

Frage 8:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über das Gemeinschaftsprojekt, das an diesem Standort mit zwei weiteren privaten Nachbarn im Wege eines sog. „kooperativen Prozesses“ unter Federführung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg geplant wird?

- a. Wie ist der „kooperative Prozess“ ausgestaltet?
- b. Welche Ziele gibt es für den „kooperativen Prozess“?
 - i. Wie schützt sich der Bezirk gegen Schadensersatzforderungen, sollte der „kooperative Prozess“ nicht zum Ziel führen?
 - ii. Sind die privaten Eigentümer im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens weiterhin dazu angehalten, die Ziele eines „kooperativen Prozesses“ umzusetzen, wenn diese für den Bauherren unwirtschaftlich sind?
 - iii. Wie verpflichtend sind die Ergebnisse eines „kooperativen Prozesses“, auch im Falle des Verkaufes eines der Grundstücke?
- c. Mit welcher Zielsetzung, inhaltlich und terminlich, geht die HOWOGE in den sog. kooperativen Prozess?
 - i. Wann und wie wurden diese Ziele den Grundstücksnachbarn bekannt gemacht?
 - ii. Inwiefern können diese Ziele ohne einen Verstoß gegen das Kopplungsverbot mit den Grundstücksnachbarn und in Hinsicht auf die Entwicklung des Blocks umgesetzt werden?
- d. Über welche Planungsschritte ist der Senat in Kenntnis gesetzt worden?
- e. Werden die Vorstellungen des Bezirksamtes von allen drei Akteuren mitgetragen?
- f. Wie beurteilt der Senat den Vorgang, dass das Bezirksamt für das bereits im Genehmigungsprozess befindliche Bauvorhaben entlang der Franz-Klühs-Straße eine Änderung der Art der Nutzung erfordert hat?
- g. Wann gab es zuletzt eine gemeinsame Abstimmung aller Beteiligten?
- h. Konnten die Interessen der verschiedenen Akteure bereits gemeinsam definiert und fixiert werden?
- i. Wie ist der aktuelle, insbesondere schriftlich vereinbarte, Verhandlungsstand?
- j. Welche Zeitschiene hält der Senat für angemessen, die gemeinsamen Interessen festzuhalten?
- k. Welche Bauanträge oder Bauvoranfragen wurden seit 2020 für den Block eingereicht?
- l. Ist dem Senat bekannt, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für eines der Grundstücke zwei Tage vor der Erteilung der Baugenehmigung die sanierungsrechtlichen Ziele derart geändert hat, dass die bereits ausgehändigte und bereits bezahlte Genehmigung nicht umsetzbar war? Wie beurteilt der Senat ein solches Vorgehen des Bezirksamtes?

Antwort zu 8:

Alle drei Vorhabenträger sowie weitere lokale Akteure und Anwohnende werden in den Prozess eingebunden. Der Prozess beinhaltet Fachgespräche, Community Organizing und eine Stadtwerkstatt. Ziel ist eine abgestimmte und beschleunigte Entwicklung, die der besonderen städtebaulichen Situation gerecht wird.

Der kooperative Prozess kann keine Schadensersatzforderungen begründen, unabhängig von dessen Ergebnissen. Ziel dieses Prozesses ist nicht, Vorhabenträger zu verpflichten, sondern im Dialog einen gemeinsamen Handlungsansatz zu finden.

Die Frage nach der Verbindlichkeit der Ergebnisse im Falle eines Verkaufes des Grundstücks kann erst beantwortet werden, wenn sich ein Ergebnis abzeichnet und wird Teil der Abwägungen im Rahmen des Prozesses sein.

Ziel der HOWOGE ist ein Beitrag zur Aufwertung und Verbesserung des Quartiers und der städtebaulichen Situation. Offene Bedarfe und fehlende Nutzungen / Infrastruktur sollen durch die Neuplanung ergänzt und umgesetzt werden. Die HOWOGE beabsichtigt die Schaffung von

bezahlbarem Wohnraum. Die Ziele wurden in mehreren Projektbesprechungen zwischen den Projektpartnern erörtert.

Vertragliche Vereinbarungen zwischen der HOWOGE und den Grundstücksnachbarn unterliegen nicht dem Koppelungsverbot, sondern können als Vereinbarung zwischen Privaten im Wesentlichen frei ausgehandelt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde über den Stand der Gespräche und die Vorbereitung der öffentlichen Werkstätten informiert. Die drei Vorhabenträger haben grundsätzlich ihr Interesse an dem Prozess bekundet. Zuletzt kamen alle Vorhabenträger und das LokalBau-Team des Bezirks am 9.8.2022 in den Räumen der HOWOGE zusammen. Anschließend wurden zahlreiche weitere Gespräche geführt, letzte Gespräche fanden im September 2022 statt.

Alle Vorhabenträger haben ihre Interessen vorgetragen. Es fanden keine Verhandlungen statt, sondern Vorgespräche. Bisher ist noch keine Vereinbarung zwischen den Parteien unterzeichnet. Seit Ende des Sommers gab es keine aktive Abstimmung mit der HOWOGE bzw. den Beteiligten zu Abläufen, Inhalten und Terminen zum geplanten Verfahren.

Der kooperative Prozess soll sich längstens auf 6 Monate erstrecken.

Die Zuständigkeit für baurechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungen liegt beim Bezirk.

Folgende Anträge wurden laut Bezirk seit 2020 eingereicht:

2020:

- Errichtung eines Hauses mit gemischter Nutzung und Tiefgarage an der Franz-Klühs-Straße/ Wilhelmstraße; hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides Nr. 2017 / 2204 vom 05.10.2017

2021:

- Bauantrag Eingang 18.02.2021: Neubau Geschäfts- und Wohngebäude und Tiefgarage
- Errichtung eines Hauses mit gemischter Nutzung und Tiefgarage an der Franz-Klühs-Straße/ Wilhelmstraße; hier: Antrag auf 2. Verlängerung des Vorbescheides Nr. 2017 / 2204 vom 05.10.2017
- Vorbescheid Eingang 31.08.2021: Neuerrichtung von drei Baukörpern mit gemischter Nutzung und Tiefgarage

2022:

- Vorbescheid Eingang 16.03.2022: Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage an der Franz-Klühs-Straße/ Wilhelmstraße
- Vorbescheid Eingang 13.07.2022: Neubau von 2 Geschäfts- und 1 Wohngebäude mit Tiefgarage an der Franz-Klühs-Straße/ Wilhelmstraße

- Vorbescheid Eingang 02.11.2022: Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage

Frage 9:

Nach wie langer Zeit ist es nach Auffassung des Senats einem privaten Eigentümer nicht mehr zuzumuten, auf das Ergebnis eines vermeintlich kooperativen Prozesses zu warten?

Antwort zu 9:

Ein kooperativer Prozess zielt auf die kooperative Zusammenarbeit der beteiligten Akteure ab. Auch der zeitliche Rahmen des Planungsprozesses ist gemeinsam auszuhandeln und ist abhängig von den beteiligten Kooperationspartnern.

Berlin, den 11.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen