

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Björn Matthias Jotzo (FDP)

vom 28. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2022)

zum Thema:

**„Kooperatives Verfahren“ – was ist los am Halleschen Tor? II - Nachfrage zu
Drs. 19/13748**

und **Antwort** vom 12. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Dez. 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. 19/14 082
vom 28.11.2022

über „Kooperatives Verfahren “ – was ist los am Halleschen Tor?“ II - Nachfrage zu Drs.
19/13748

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

Frage 1:

Inwieweit trifft zu, dass die bereits abgestimmte Entwicklung vom Bezirksamt verhindert wurde, indem es die Sanierungsziele zwei Tage vor Erteilung der Baugenehmigung 2021-363 so verändert hat, dass die Baugenehmigung nicht mehr umsetzbar war. Wie bewertet der Senat dieses Vorgehen vor dem Hintergrund, dass das Bezirksamt dennoch die Gebühr für die vollkommen entwertete Baugenehmigung in Höhe von 155.000 € vereinnahmt hat?

Antwort zu 1:

Bauordnungsrecht und Sanierungsrecht sind zwei verschiedene Rechtsgebiete, mit jeweils selbstständigen und nebeneinanderstehenden Verfahren und Genehmigungen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauantrages wurde durch Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen. Die Baugenehmigung ist rechtskräftig und somit wurden die Gebühren zurecht erhoben.

Die sanierungsrechtliche Prüfung eines Bauantrags ist nicht Teil des Baugenehmigungsverfahrens, sondern erfolgt in einem gesonderten Verfahren und endet mit Erteilung oder Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung unabhängig vom Vorliegen einer Baugenehmigung.

Frage 2:

Für Strangsanierungen müssen alle übereinanderliegenden Wohnungen leer gezogen werden.
Wie viele Leerwohnungen gibt es?

Antwort zu 2:

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es 28 Leerwohnungen.

Frage 3:

Wo werden die Bewohner untergebracht?

Frage 4:

Gibt es entsprechende Umsetzungsvereinbarungen?

Frage 5:

Kehren die Bewohner im Anschluss wieder an den Mehringplatz zurück?

Antwort zu 3 bis 5:

Die Wohnungen werden im Zuge der Strangsanierung nicht leer gezogen. Die Arbeiten werden im bewohnten Zustand durchgeführt.

Frage 6:

Zunächst waren im Sanierungsziel noch „möglichst viele Wohnungen“ vorgesehen. Die im Dezember 2021 geänderten Sanierungsziele legten dann 70% Wohnnutzung bei Neubau fest. Damit ist eine Realisierung unterschiedlicher Nutzungen, wie sie unter Anwendung des § 34 BauGB zulässig wären, nicht möglich.
Was meint die Howoge mit Quartiersdurchmischung?

Antwort zu 6:

Das Quartier am Halleschen Tor befindet sich in einer sehr guten Stadtlage, bleibt aber im Hinblick auf Infrastruktur und Aufenthaltsqualität unter seinen Möglichkeiten. Die örtlichen Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier sind vorhanden. Das Quartier muss dafür einen Mix aus Wohnen, Gewerbe, örtlicher Infrastruktur, Mobilität und Nachhaltigkeit abdecken.

Frage 7:

Wie hat sich diese Zielsetzung der Howoge durch die Änderung der Sanierungsziele verändert?

Antwort zu 7:

Die Zielsetzung der HOWOGE ist unverändert bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat das Vorgehen des Bezirks, die Sanierungsziele kurzfristig zu ändern (BA-Vorlage VI/004/2021), dann aber trotzdem in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang die Baugenehmigung 2021-363 zu erteilen, die durch die Änderung der Sanierungsziele hinfällig geworden ist? (Diese Frage bitte einzeln und nicht zusammengefasst mit anderen Fragen beantworten)

Antwort zu 8:

Die Baugenehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung sind zwei voneinander getrennte Vorgänge. Die Zuständigkeit für baurechtliche und sanierungsrechtliche Genehmigungen sowie die Fortschreibung der Sanierungsziele liegt beim Bezirk.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat das Verfahren, dass für die hinfällig gewordene Baugenehmigung trotzdem vom Bezirksamt eine Gebühr von über 150.000 € erhoben wurde? (Diese Frage bitte einzeln und nicht zusammengefasst mit anderen Fragen beantworten)

Antwort zu 9:

Die Gebühr ist mit Erteilung der Baugenehmigung unabhängig vom Ausgang weiterer erforderlicher Genehmigungsprozesse zu erheben.

Frage 10:

Hat bisher ein Gespräch stattgefunden, an dem alle drei Beteiligten und der Bezirk mit Personen teilgenommen haben, die über Entscheidungskompetenzen verfügen?

Antwort zu 10:

Es gab kein gemeinsames Gespräch unter Beteiligung des Bezirksamts und aller drei Vorhabenträger (Mundial AG, HOWOGE, AOK).

Frage 11:

Kann das Lokalbauteam als voller Vertreter des Bezirksamts bei Treffen gewertet werden, obwohl es keine Entscheidungskompetenzen hat?

Antwort zu 11:

Nein. Das LokalBau-Team ist koordinierend im Auftrag des Bezirksamtes im Prozess tätig und hat weder eine eigene Entscheidungsbefugnis noch ist es Vertreter des Bezirksamts. Es übernimmt kommunikative Aufgaben im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages.

Frage 12:

Wie viele Besprechungen gab es in dem kompletten Prozess, in dem alle drei Beteiligten und Vertreter des Bezirks anwesend waren? (Bitte verschiedene Treffen zeitlich geordnet einzeln auflühren)

Antwort zu 12:

Siehe Antwort zu 10.

Frage 13:

Wie oft hat sich Baustadtrat Schmidt mit dem Eigentümer der Parkpalette getroffen und inwieweit sind die beiden Parteien im direkten Austausch?

Antwort zu 13:

Zwischen Stadtrat und den Vertretern der Mundial fand im Mai 2022 ein Gespräch statt.

Frage 14:

Welchen Kontakt hat der Bezirk ab Mitte Mai mit den Beteiligten gesucht, um im Sinne der Bevölkerung des Bezirkes dieses Quartier weiterzuentwickeln?

Antwort zu 14:

Das Bezirksamt hat mit AOK und HOWOGE mehrere Gespräche geführt.

Frage 15:

Der Senat hat erklärt, dass das Beteiligungsverfahren auf sechs Monate geplant ist. Wie beurteilt der Senat die Ergebnisse des Prozesses 616 nach 10 Monaten?

Antwort zu 15:

Das eigentliche Beteiligungsverfahren ist noch nicht gestartet, daher können auch noch keine Ergebnisse vorliegen. Ein kooperativer Prozess zielt auf die kooperative Zusammenarbeit der beteiligten Akteure ab. Der Rahmen des Planungsprozesses ist gemeinsam auszuhandeln und abhängig von den beteiligten Kooperationspartnern.

Frage 16:

Welche Ergebnisse, Protokolle, schriftliche Vereinbarungen und Schriftstücke etc. wurden beschlossen und unterschrieben im Rahmen des Kooperationsprozesses?

Antwort zu 16:

Es wurden keine Schriftstücke unterzeichnet.

Frage 17:

Wie beurteilt der Senat die Fortschritte des Beteiligungsprozesses unter dem Aspekt, dass bereits vier weitere Bauvoranfragen von den Eigentümern während des Beteiligungsprozesses eingereicht wurden?

Antwort zu 17:

Der Beteiligungsprozess hat noch nicht begonnen und befindet sich in der Vorbereitung.

Frage 18:

Hat die HOWOGE eigene Konzepte zur Entwicklung ihres Bereichs oder setzt sie vollkommen auf das Beteiligungsverfahren? Falls ja, welche Konzepte hat die HOWOGE? Falls nein, Warum nicht?

Antwort zu 18:

Eine Entwicklung nur auf den eigenen Grundstücken der HOWOGE ist städtebaulich, sozial und wirtschaftlich schwierig bzw. kann weder eine entsprechend hohe Wohnungsanzahl darstellen,

noch können die fehlenden Bedarfe des Quartiers kompensiert werden. Erst im Verbund mit den örtlichen Projektpartnern kann das gesamte Potenzial der Grundstücke, Nutzungszahlen und Bedarfsversorgung nachhaltig und ganzheitlich umgesetzt werden. Dies ist aber unabhängig vom Beteiligungsverfahren zu betrachten.

Bei Bauprojekten werden die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus Beteiligungsverfahren grundsätzlich auf die Grenzen und Möglichkeiten geprüft und fließen in die Planungen ein.

Berlin, den 12.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen