

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)

vom 10. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2023)

zum Thema:

25.000 m² Fläche für den Wedding nutzbar machen - Leerstand des Schillerparkcenters beenden!

und **Antwort** vom 30. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2023)

Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Herrn Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15550
vom 10. Mai 2023
über 25.000 m² Fläche für den Wedding nutzbar machen - Leerstand des
Schillerparkcenters beenden!

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Anstalt öffentlichen Rechts um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Seit dem Jahr 2020 steht das Schillerparkcenter in der Müllerstraße leer. Während im Afrikanischen und Englischen Viertel viele Räume für kulturelle, soziale oder gewerbliche Einrichtungen fehlen, sind rund 25.000 Quadratmeter Fläche im Landesbesitz mitten im Wedding ungenutzt. Derzeit besteht ein laufender Erbpachtvertrag zwischen der BVG als Erbbaurechtsgeberin und einem Tochterunternehmen des Luxemburger Immobilienkonzerns Aroundtown SA als Erbbaurechtsnehmerin. Maßnahmen zur Sanierung oder zum Umbau sowie zur Wiedereröffnung werden, soweit erkennbar, nicht vorangetrieben.

1. Ist der Leerstand dem Senat bekannt?

Zu 1.: Der Leerstand ist dem Senat nicht bekannt.

2. Inwieweit ist der Senat tätig geworden, um diesen Zustand zu beenden?

Zu 2.: Maßnahmen sind seitens des Senats nicht eingeleitet worden. Die BVG teilt mit, von dem Leerstand Kenntnis zu haben und sich aktuell in Gesprächen mit dem Erbbauberechtigten bezüglich der weiteren Nutzung der auf dem Grundstück vorhandenen Immobilie zu befinden.

3. Wie wird die Instandhaltung im Fall des Schillerparkcenters gewährleistet?

- a. Durch wen ist die Instandhaltung des Objekts zu gewährleisten?
- b. Wie und durch wen wird die ordnungsgemäße Instandhaltung des Objekts kontrolliert

Zu 3. a.: Die BVG teilt mit, dass die Instandhaltung des Gebäudes sowie die damit verbundenen Verkehrssicherungsflächen dem Erbbauberechtigten obliegen.

Zu 3. b.: Die BVG teilt mit, dass der Erbbauberechtigte auf Grund des Erbbaurechts wie ein Eigentümer für seine Baulichkeiten Verantwortung trägt. Insoweit besteht für die BVG kein Handlungsbedarf, solange keine Gefahren vom Gebäude/ Grundstück ausgehen. Dies ist hier nicht gegeben.

4. Inwieweit und aus welchen Gründen wird ein mehrjähriger Leerstand dieses Objekts als vertragsgerechte Nutzung beurteilt?

Zu 4.: Die BVG teilt mit, dass der Pächter den Pflichten des Erbbaurechtsvertrages nachkommt. Im Hinblick auf die momentanen Gespräche und Planungen ist eine Pflichtverletzung nicht erkennbar.

5. Inwieweit sind diesem Erbbaurechtsvertrag und in vergleichbaren Erbbaurechtsverträgen des Landes Berlin Regelungen vorgesehen, die einen Leerstand gewerblich genutzter Gebäude verhindern?

- a. Wenn keine Regelungen vorgesehen sind, was ist die Begründung hierfür?
- b. Wenn Regelungen vorhanden sind, wie wird gewährleistet, dass diese kontrolliert werden?

Zu 5.: Die BVG teilt mit, dass es im abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag Regelungen gibt, dass bei Leerstand oder Nutzungsänderung die BVG zu informieren ist. Die BVG wurde rechtzeitig über den Leerstand informiert.

Die derzeit von den Senats- und Bezirksverwaltungen zu verwendenden Mustererbbaurechtsverträge enthalten keine ausdrückliche Regelung zur Verhinderung eines Leerstandes. Vorgesehen ist jedoch eine Nutzungsbindung, mit welcher das Erbbaugrundstück ausschließlich zu dem vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden darf. Sofern die Nutzung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers eingestellt, räumlich wesentlich eingeschränkt oder ganz oder teilweise geändert wird, liegt ein Heimfallgrund vor. Durch die Ausübung des Heimfallanspruchs kann der Erbbaurechtsvertrag durch den Grundstückseigentümer vorzeitig beendet werden. Zudem sieht das Erbbaurechtsvertragsmuster die Geltendmachung einer Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat vor, in dem schuldhaft eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung, also auch eine solche hinsichtlich der Nutzung, verletzt wird.

Für die Überwachung der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen ist die jeweils vertragschließende Stelle verantwortlich.

6. Wird in den Fällen von leerstehenden Immobilien auf Grundstücken, zu denen ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin besteht, dessen vorzeitige Aufhebung durch den Senat geplant?
- a. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, was ist die Begründung hierfür?
 - b. Wenn dies der Fall sein sollte, an welchen Kriterien ist eine vorzeitige Aufhebung gebunden und wie viele Mittel werden hierfür eingeplant?

Zu 6.: Über die vorzeitige Beendigung eines Erbbaurechtsvertrages entscheidet die vertragschließende Stelle im Einzelfall.

Die BVG teilt mit, dass der Erbbauberechtigte seine vertraglichen Pflichten erfüllt. Die gegenwärtig geführten Gespräche mit dem Erbbauberechtigten geben keinen Anlass, den Vertrag vorzeitig zu beenden. Eine weitere Nutzung durch die SIPA Berlin Grundstücks GmbH ist gewährleistet.

7. Werden Mittel, im Falle eines Heimfalls durch den Senat bereitgestellt?
- a. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, was ist die Begründung hierfür?
 - b. Wenn dies der Fall sein sollte, wie hoch sind die bereitgestellten Mittel hierfür?

Zu 7.: Für die Heimfallentschädigung und eine entsprechende finanzielle Vorsorge ist die vertragschließende Stelle verantwortlich.

Die BVG teilt mit, dass es derzeit keinen Grund für den Heimfall gibt. Daher sind auch keine finanziellen Mittel für diesen Zweck geplant. Die Höhe der Entschädigung würde je nach Verursachung durch ein Gutachten zum Zeitpunkt des Heimfalls festgestellt werden.

8. Inwieweit erwägt der Senat den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit der Aroundtown SA vorzeitig zu beenden und die Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen?
- a. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, was ist die Begründung hierfür?
 - b. Wenn dies der Fall sein sollte, welche Schritte und welches Vorgehen sind hierzu konkret geplant?

Zu 8.: Der Senat ist nicht Erbbaurechtsvertragspartner und kann zu den Fragestellungen keine Aussage treffen.

Die BVG teilt mit, dass sich das Schillerparkcenter auf einem Grundstück der BVG befindet. Die betreffende Grundstücksfläche wurde mittels eines Erbbaurechtsvertrages an die SIPA Berlin Grundstücks GmbH verpachtet. Auf Grund der aktuellen Gespräche ist eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses nicht geplant.

Berlin, den 30. Mai 2023

In Vertretung

Dr. Severin F i s c h e r

.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe