

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 07. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. September 2023)

zum Thema:

**Planlose Zerstückelung der städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage Karl-Bonhoeffer Nervenlinik II**

und **Antwort** vom 24. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Sep. 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Die Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16672

vom 07. September 2023

über Planlose Zerstückelung der städtebaulich bedeutsamen Gesamtanlage Karl-Bonhoeffer  
Nervenklinik II

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die GESOBAU AG, die Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH und den Bezirk Reinickendorf um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Diese sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Trifft es zu, dass nicht nur die Gesobau die Sternhäuser (H 24 u 25), sondern auch Vivantes das Haus 13 auf dem Gelände der vormaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (KBoN) abreißen will? Wenn ja, wie hat der Senat auf die beiden landeseigenen Unternehmen Einfluss genommen, um ein solches Vorgehen, das den Zielen der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes zuwiderläuft, abzuwenden?

Antwort zu 1:

Ja, die Vivantes beabsichtigt das Haus 13 abzureißen, um einen Ersatzneubau für eine Pflegeeinrichtung mit insgesamt 147 Pflegeplätzen zu errichten. Abriss und Neubau sind aufgrund der Schadstoffbelastung im Bestand und zur Schaffung von dringend benötigten Pflegeplätzen notwendig.

Frage 2:

Betrachtet der Senat diesen Kahlschlag an den Gebäuden des Architektenbüros Hänska auf dem Gelände des KBoN als ein städtebaulich und baukulturell angemessenes Vorgehen landeseigener Unternehmen?

Antwort zu 2:

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist aufgrund von Schadstoffbelastungen notwendig (s. Antwort zu Frage 9). Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes wurden im städtebaulichen Werkstattverfahren berücksichtigt (s. Antwort zu Frage 12).

Frage 3:

In welchem Verhältnis stehen die Grundflächen der Häuser 24, 25 und 13 zu den Grundflächen der von der Gesobau und Vivantes geplanten Gebäudeneubauten an deren Stelle bzw. im Vorhabenzusammenhang?

Antwort zu 3:

Die Grundfläche des Hauses 13 beträgt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Für den Neubau des Pflegeheimes ist eine Grundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> geplant. Die Grundfläche der Häuser 24 und 25 umfasst 7.255 m<sup>2</sup> ohne Außenanlagen. In der gegenwärtigen Entwurfsphase kann die zukünftige Grundfläche der Neubauten auf den Flächen der Häuser 24 und 25 noch nicht dargestellt werden, da sich die Anordnung der Gebäudekörper erst im Zuge der Genehmigungsplanung ergibt. Die baurechtlich maximal zulässige Grundfläche von knapp 21.000 m<sup>2</sup> wird durch die Neubebauung nicht überschritten.

Frage 4:

Welche Ziele verfolgte die FNP-Änderung "Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (Lfd. Nr. 02/19)"? (Bitte Entwurf übermitteln.) Welche Änderung der Planungsziele führten zur Einstellung des Änderungsverfahrens? (Siehe Schriftliche Anfrage 19 / 15 623, Antwort zu 6.)

Antwort zu 4:

Die Einleitung der FNP-Änderung Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik lfd. Nr. 02/19 erfolgte mit Bekanntmachung vom 31.01.2019 (ABL. Nr. 9, 1. März 2019, S. 1393); Verfahrensschritte wurden nicht durchgeführt. Ein veröffentlichter FNP-Entwurf liegt daher nicht vor.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung war eine intensive Nachnutzung dieses Gemeinbedarfsstandortes in der Lagegunst mehrerer S- und U-Bahnhöfe. Der große Flächenbedarf für Gemeinbedarf wie das bestehende Krankenhaus des Maßregelvollzugs sowie die notwendige Einrichtung eines Ankunftsentrums, die Unterbringung Geflüchteter und der wertvolle Baumbestand führten zur Zurückstellung der FNP-Änderung.

Frage 5:

Mit welcher Begründung hält der Senat die geplante Wohnanlage der Gesobau mit ca. 600 Wohnungen auf dem Gelände der KBoN für aus dem FNP ableitbar (siehe Schriftlichen Anfragen 19 / 15 623, Antwort 6 und 19 / 15 393, Antwort 5), obgleich der FNP für das 46 ha große Gelände eine Nutzung als Fläche des Gemeinbedarfs/Krankenhaus mit hohem Grünanteil ausweist und die geplante Wohnanlage keine Gemeinbedarfsnutzung im Sinne des FNP darstellt und zudem gegen die ausgewiesene Wohnnutzung westlich des Olbendorfer Weges eindeutig abgegrenzt ist?

Antwort zu 5:

Mit dem übergeleiteten Baunutzungsplan besteht verbindliches Planungsrecht gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für das Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (KBoN). Das geplante Vorhaben der Gesobau mit Wohnungsbau und sozialer Infrastruktur (Vivantes Pflegeeinrichtung) fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein und ist mit der Umgebung vereinbar. Das Vorhaben ist auf der Grundlage der AV FNP mit den Grundzügen des FNP vereinbar und aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Frage 6:

Mit welcher Begründung hält der Senat die geplante Wohnanlage der Gesobau mit ca. 600 Wohnungen auf dem Gelände der KBoN für mit den Festsetzungen des Baunutzungsplan (BNP) zum Maß der Nutzung vereinbar (siehe Schriftliche Anfrage 19 / 15 623, Antwort 4 und 5), obgleich dieser für diesen Bereich eine Geschosszahl von 2 eine Bebaubarkeit von 0,3 der Grundstücksfläche und eine GFZ von 0,6 ausweist?

Antwort zu 6:

Planungsrechtlich liegt das KaBoN-Gelände nach dem hier gültigen Baunutzungsplan von 1960 im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/3. Danach wäre für das gesamte Gebiet eine GFZ von 0,6 zulässig. Für die künftige Wohngebietsfläche wird zugunsten des erforderlichen Wohnungsbaus eine Befreiung der GFZ von 0,6 auf 0,8 in Aussicht gestellt (gemäß § 31 (3) BauGB). Dies entspricht den Darstellungen im FNP für die Wohngebiete in der Umgebung. Eine Befreiung der GFZ von 0,6 auf 0,8 wird jedoch an bestimmte Voraussetzungen geknüpft (Schaffung der erforderlichen Kita-Plätze im Wohngebiet, Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichskonzeption, Zustimmung der Denkmalbehörden zum Bebauungskonzept). Bezogen auf das Gesamtgebiet bliebe die bauliche Ausnutzung unter Einbeziehung des Bestandes und der Neubauten deutlich unter 0,6, was mit dem Erhalt der großen Waldflächen zusammenhängt. Zudem wird durch die städtebaulich vertretbare Anhebung der Geschossigkeit einer hohen Versiegelung entgegengewirkt.

Frage 7:

Welche Geschossigkeiten der Wohnhäuser sieht die bisherige Planung der Gesobau vor?

Frage 8:

Welche Höhen über NN sehen die städtebaulichen Entwürfe von Gesobau und Vivantes für die Gebäude-OK und den Fußboden des EG der von ihnen geplanten Gebäude vor?

Antwort zu 7 und 8:

Für den Neubau der Pflegeeinrichtung der Vivantes ist ein Gebäude mit vier Geschossen vorgesehen. Für den Wohnungsbau der Gesobau werden derzeit zwei bis vier Geschosse geplant. In der aktuellen Planungsphase kann keine Aussage über die Höhen über NN getroffen werden.

Frage 9:

Trifft es zu, dass die Schadstoffbeseitigung in den Häusern 13, 24 und 25 sowohl bei einer Nachnutzung wie bei einem Abriss erfolgen muss? Weshalb sieht der Senat dann in der Schadstoffbelastung einen zwingenden Grund für den Ausschluss einer Nachnutzung? (Siehe Schriftlichen Anfragen 19 / 15 623, Antwort zu 8 u. 9.)

Antwort zu 9:

Ja, die Schadstoffsanierung von Haus 13 muss vor einem Abbruch / Rückbau erfolgen. Das Ergebnis der Schadstoffuntersuchung aus 2021 weist Gefahrenstoffe, wie Asbest, PCB, PAK u.a. in den Häusern 24 und 25 aus. Die Schadstoffbeseitigung ist zwingend erforderlich. Neben der Schadstoffbelastung schränkt die Gebäudestruktur und die ehemalige Nutzung als Bettenhaus eine zukünftige Weiternutzung als Wohnraum stark ein (s. Schriftliche Anfrage 19/15 623, Antwort zu Frage 8). Die notwendige Schadstoffsanierung sowie die umfassende Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Frage 10:

Lag dem Kaufpreis im Kaufvertrag zwischen Vivantes und der Gesobau ein Bauvorbescheid zu Grunde? Wann wurde er beschieden und wer war der Antragssteller?

Antwort zu 10:

Nein.

Frage 11:

Gibt es einen gültigen Bauvorbescheid für das Gesobau-Vorhaben? Wenn ja, geht das zugebilligte Maß der Nutzung über die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (Geschosszahl 2, GRZ 0,3 und GFZ 0,6) hinaus?

Antwort zu 11:

Es gibt bisher keinen beschiedenen Bauvorbescheid.

Frage 12:

Wurden in dem Bauvorbescheidsantrag, so er existiert, die Belange des Denkmalschutzes abgefragt?

Antwort zu 12:

Während der Durchführung des städtebaulichen Werkstattverfahrens waren Sachverständige des Landesdenkmalamtes sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks bei den Kolloquien sowie der Gremienabstimmung anwesend. Im Zuge der Vorbereitung des Bauvorbescheids fanden weitere Abstimmungstermine mit dem Landesdenkmalamt sowie der unteren Denkmalschutzbehörde statt. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im städtebaulichen Entwurf entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse des Austausches sind dem Antrag zum Bauvorbescheid als Anlage beigefügt.

Frage 13:

Ist in dem Kaufvertrag zwischen Vivantes und der Gesobau ein Rücktrittsrecht vereinbart? Wie ist dieses ggf. konditioniert?

Antwort zu 13:

Vertraglich geregelt sind ein Rücktrittsrecht zugunsten des Verkäufers für den Fall nicht fristgerechter Kaufpreiszahlung, ein Rücktrittsrecht zugunsten des Käufers für den Fall, dass sämtliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen nicht innerhalb von 23 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind und ein Rücktrittsrecht zugunsten des Käufers wenn nicht spätestens 23 Monate nach Wirksamwerden des Kaufvertrages ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vorliegt, wonach auf dem Baugrundstück eine Geschossflächenzahl von mindestens 0,7 zulässig ist und öffentlich-baurechtlich die Erschließung gesichert ist.

Frage 14:

Wann wurden dem Krankenhaus des Maßregelvollzuges (KMV) die Sternhäuser (Haus 24 u. 25) zur Nachnutzung angeboten? (Siehe Schriftlichen Anfragen 19 / 15 623, Antwort zu 8 u. 9). Hat das KMV deren Nachnutzung wegen fehlendem Bedarf ausgeschlossen oder waren bauliche oder finanzielle Gründe für diese Absage maßgebend?

Antwort zu 14:

Die Flächen der Sternhäuser (Haus 24 u. 25) sind Vorrangflächen für die Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen und wurden nicht für eine Nachnutzung durch das Krankenhaus des Maßregelvollzuges vorgesehen.

Berlin, den 24.09.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen