

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp, Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Januar 2024)

zum Thema:

Stand der Planungen am Dragoner Areal

und **Antwort** vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Januar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp, Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten
Niklas Schenker (LINKE)

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17871

vom 16. Januar 2024

über Stand der Planungen am Dragoner Areal

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zur Erarbeitung des Bebauungsplans 2-48? Welche Arbeitsschritte wurden im Jahr 2023 vollzogen? Geht der Senat weiterhin davon aus, dass Planreife im dritten Quartal 2024 erreicht werden kann?

a) Wenn nein: Wie kamen Verzögerungen zustande? Welche Auswirkungen hat dies auf die weitere Bearbeitung des Modellprojektes sowie des Vorhabens in Gänze?

Antwort zu 1:

Das B-Planverfahren wird im Bezirk durchgeführt. Die Planreife erwartet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Herbst 2025. Verzögerungen ergaben sich aus der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und den daraus folgenden notwendigen Fachgutachten. Alle Gutachten liegen inzwischen geprüft vor, so dass mit der Trägerbeteiligung im Sommer 2024 gerechnet wird. Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau sind ab Vorliegen der Planreife möglich.

Frage 2:

In der Berichterstattung zu den Haushaltsberatungen wies der Senat darauf hin, dass sich der Projektstart aufgrund "langwieriger Abstimmungs- und Planungsprozesse" von 2024 auf 2025 verzögere. Was sind konkret die Gründe für die "langwierigen Abstimmungs- und Planungsprozesse" und geht der Senat weiterhin von einem Projektstart 2025 aus?

Antwort zu 2:

Kooperative Verfahren mit einer Vielzahl an Beteiligten und die Vielzahl der Teilprojekte und Interessen gestalten Abstimmungs- und Planungsprozesse grundsätzlich aufwändiger. Ebenso ist die Finanzierung der Erschließung, der geplanten Gewerbenutzungen sowie die Nachnutzung des denkmalgeschützten Bestands aufgrund der allgemein veränderten wirtschaftlichen Lage noch in senatsinterner Klärung.

Frage 3:

In Drs. 19/14223 führt der Senat aus, dass das Modell zur Implementierung dauerhafter Bindungen erarbeitet sei. In der Berichterstattung zu den Haushaltsberatungen führt der Senat aus, dass es noch keine Förderbestimmungen für langfristige Bindungen gebe. Müssten diese nicht Bestandteil des „Modells zur Implementierung dauerhafter Bindungen“ sein?

- a) Wann wird der Senat entsprechende Förderbestimmungen erlassen und wie müssen diese ausgestaltet sein, um die Ziele des Modellvorhabens zu erreichen?

Antwort zu 3:

Der Ansatz dauerhafter Bindungen soll modellhaft für einzelne Vorhaben im Rathausblock entwickelt bzw. getestet werden. Eine Generalisierung bzw. Verstetigung über Förderbestimmungen könnte auf der Grundlage der Modellergebnisse erfolgen.

Frage 4:

Wie wird im genannten Modell zur Implementierung dauerhafter Bindungen konkret abgesichert, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen über den Zeitraum von 99 Jahren, also auch nach Auslaufen des Förderzeitraums, Geltung erhalten, wie dies vom Senat als Ziel kommuniziert wurde?

- a) Sind dementsprechende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag für das Baufeld Süd verankert?
b) Wurden entsprechende Erbbaurechtsverträge für die Baufelder „West“ und „Hochhaus“ mittlerweile abgeschlossen?
c) Sollten entsprechende Regelungen nicht Bestandteil der Erbbaurechtsverträge sein: Warum nicht? Wie können in dem Fall Mietpreis- und Belegungsbindungen nach 45 Jahren aufrechterhalten werden?

Antwort zu 4:

Die Mietpreis- und Belegungsbindung wird im Rahmen der von der Gesetzgebung und der Rechtsprechung gesetzten Grenzen vereinbart und gesichert werden.

Die Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung sind nicht im Erbbaurechtsvertrag für das Baufeld Süd enthalten. Erbbaurechtsverträge für die Baufelder „West“ und „Hochhaus“ wurden bisher nicht abgeschlossen.

Die Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung sind einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten. Einer dauerhaften Bindung sind durch die höchstrichterliche Rechtsprechung Grenzen gesetzt worden. Zusätzliche Verpflichtungen über die nach Wohnraumförderungsgesetz geregelten Mietpreis- und Belegungsbindungen hinaus sind noch zu treffen.

Frage 5:

Wie ist der Stand bei der Gestaltung des Konzeptverfahrens zur Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften auf dem Dragoner Areal? Ist dabei weiterhin geplant, das Erbbaurecht zu grundbuchlich gesicherten Bedingungen

zu vergeben, die sich am Ertrag ausrichten, der sich mit mietpreisgebundenen Wohnungen erzielen lässt, wie es die Antwort von Herrn Gäbler auf Frage 6 der Drucksache 19/14223 nahelegt?

Antwort zu 5:

Die Konzeptverfahren können erst nach Festsetzung des B-Plans erfolgen. Derzeit können noch keine Konkretisierungen für eine Bewertungsmatrix gestaltet werden. Die Höhe des Erbbauzinses wird bei Konzeptverfahren üblicherweise in den Wettbewerb gestellt und fließt anteilig in die Bewertung mit ein.

Frage 6:

Wie ist der Stand bei der Planung des Gewerbehofes? Welche Erkenntnisse haben sich auf der Konzeptstudie der BIM ergeben, welche Arbeitsschritte wurden seitdem vollzogen und sind weiterhin geplant?

- a) Sind die Planungen des Gewerbehofes im Doppelhaushalt 2024/2025 finanziell unterlegt und wann soll mit der Umsetzung begonnen werden?
- b) Wenn nein: Welche Auswirkungen hat es auf die Entwicklung des Quartiers sowie die Planungen und Ziele der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, wenn der Gewerbehof nicht oder erst deutlich später realisiert wird?

Antwort zu 6:

Im Haushaltsplan 2024/2025 sind keine zweckgebundenen Investitionsmittel für einen Gewerbehof im Rathausblock vorgesehen. Ein Umsetzungszeitpunkt kann daher nicht genannt werden.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe arbeitet daran, im Quartier eine verdichtete gewerbliche Nutzung auf einem Teil des Grundstücks zu ermöglichen, um den Wegfall von Gewerbeflächen in dem ursprünglich rein gewerblich genutzten Areal sowie im Umfeld teilweise zu kompensieren.

Frage 7:

Welche realen Konsequenzen haben sich durch den Wegfall der Kulisse als Sanierungsgebiet ergeben und wie wurden diese ggf. geheilt, um einen reibungslosen Prozess weiterhin zu gewährleisten und städtebauliche und soziale Ziele vor Ort zu erreichen?

Antwort zu 7:

Am 11.01.2023 hat das Oberverwaltungsgericht Berlin (OVG) in Folge einer Normenkontrollklage die 13. Rechtsverordnung als unwirksam erklärt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat dagegen Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt, eine Entscheidung steht aus. Für die Praxis gilt in juristischer Hinsicht, dass weiterhin Sanierungsrecht anzuwenden ist, solange keine andere gerichtliche Entscheidung ergeht.

Das Urteil des OVG hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Gebietsentwicklung und den Einsatz von Städtebaufördermitteln, da der Senat ergänzend am 29.08.2023 die Festlegung des Stadtumbaugebietes Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock gemäß § 171b BauGB beschlossen hat.

Frage 8:

Beabsichtigen Senat und Bezirk das kooperative Verfahren im Modellprojekt Rathausblock in Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft fortzusetzen? Wird der Zukunftsrat – als Kernpunkt dieser Kooperation – fortgesetzt?

Antwort zu 8:

Das Modellprojekt Rathausblock geht derzeit von der konzeptionellen Phase in die Umsetzungsphase über mit dem Ziel, die Realisierung von gefördertem Wohnraum zu beschleunigen. Die Quartiersentwicklung erfolgt weiterhin, wie es in allen Städtebaufördergebieten gängige Praxis ist, unter Beteiligung der Akteure vor Ort. Konkrete Anpassungen der bisherigen Strukturen sollen im ersten Quartal 2024 abgestimmt werden.

Berlin, den 30.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen