

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

2628 D

Zwischenbericht zu Nachfragen der CDU Fraktion und Sachstandsbericht zum Bebauungsplan 2-36

70. Sitzung des Hauptausschusses am 26. Februar 2020
Bericht SenStadtWohn – II C 17 – vom 19. Dezember 2019, rote Nr. 2628 A
Fragen der CDU-Fraktion zu Rote Nr. 2628 A, rote Nr. 2628 B
Ergänzende Fragen der CDU-Fraktion zu Rote Nr. 2628 A, rote Nr. 2628 C

63. Sitzung des Hauptausschusses am 13. November 2019
Sammelvorlage SenStadtWohn – Z F 3 – vom 24. Oktober 2019, rote Nr. 2565, Bericht 8

67. Sitzung des Hauptausschusses am 4. Dezember 2019
Zwischenbericht SenStadtWohn – II C 17 – vom 25. November 2019, rote Nr. 2628

„SenStadtWohn

wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur Sitzung am 22.04.2020 einen Sachstandsbericht zum Bebauungsplan 2-36 vorzulegen. Darüber hinaus wird darum gebeten die vorab schriftlich eingereichten Fragen zu beantworten:

1. Am 26. Juli 2019 heißt es in der Pressemitteilung des Stadtrates Schmidt Nr. 163: Das Grundstück wird gemeinwohlorientiert im Erbbau entwickelt: Belange des Holzmarktes bleiben gewahrt. Ungeachtet dessen, dass die Grundstückseigentümerin dieser Darstellung öffentlich widerspricht, stellen sich folgende Fragen:
2. Mit welchen Vorhabenträgern haben Senat/Bezirk in den vergangenen zwei Jahren über das Eckwerk-Grundstück verhandelt?
3. Sind an der Entwicklung/Verhandlung städtische Gesellschaften beteiligt mit welchen Anteilen bzw. Investitionen?
4. Wer führt solche Verhandlungen mit welchem Ergebnis, welchen Zusagen oder Gegengeschäften?
5. Wurde vom Senat/Bezirk oder städtischen Gesellschaften private Partner, Projektentwickler, Betreiber angesprochen oder beteiligt?
6. Wurde nach dem Wissen von Senat/Bezirk inzwischen ein neuer Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen?

7. Gab es in diesem Zeitraum Bauvoranfragen zum Planungsgebiet 2-36? Wie wurden diese beschieden?
8. Wie möchte Senat oder Bezirk die gemeinwohlorientierte Entwicklung sicherstellen?
9. Wurden Vorhabenträgern planungsrechtliche Zugeständnisse in Aussicht gestellt (z.B. Befreiungen, Abweichungen, vorhabenbezogener Entwicklungsplan)
10. Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hat im Juni 2019 den Auftrag erteilt, die Umwandlung des Grundstücks in ein „Urbanes Gebiet“ zu prüfen (Anlage 3 DS/1204/V): Liegen die Ergebnisse der Prüfung vor?
11. Der Hauptausschuss hat am 23. Mai 2018 im Beisein des Staatssekretär Scheel und Stadtrat Schmidt den Holzmarkt besucht. Dabei wurde ausdrücklich betont, Bezirk und Senat würden sich einsetzen, dass dem Eckwerk und dem Holzmarkt der entstandene Planungsaufwand und zusätzliche Kosten ersetzt würden – von einem neuen Vorhabenträger: Wie wirkt Senat/Bezirk auf einen Vorhabenträger ein, die Planungsleistungen der EEG zu erstatten?
12. Auf die schriftliche Anfrage DS 18/16045 (Anlage 4) antwortete die Gewobag, dass im Zusammenhang mit den Rechtsstreitigkeiten Kosten von 200.000 Euro angefallen seien: Wie hoch sind die inzwischen insgesamt angefallenen Kosten, einschließlich Gebühren, Gutachten und Anwaltshonoraren?
13. Wie hoch ist der Verlust, der durch die Beteiligung der Gewobag-Tochter Berletas an der Eckwerk Entwicklungs GmbH anfällt?
14. Gibt es Vorschläge oder Bemühungen des Senats/Bezirks zur vergleichsweisen Beilegung der Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Land Berlin und der EEG?
15. Handelt es sich bei den in der Beantwortung zu Frage 13 (rote Nr. 2628 A) genannten Verfahren um alle gerichtlichen Verfahren, die eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft oder eine ihrer Töchter im Zusammenhang mit der Planung des Eckwerks und der Bebauung des Holzmarkts seit 2014 geführt hat? Wenn nein, bitte darstellen welche weiteren Verfahren es seit dem Jahr 2014 gab.
16. Bitte die Kosten (z.B. Anwaltskosten, Verfahrenskosten etc.), die für das jeweilige Verfahren angefallen sind, in der Tabelle zu Frage 13 (rote Nr. 2628 A) und für eventuelle weitere Verfahren ergänzen.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Plangeber für das Bebauungsplanverfahren 2-36 ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dieser wurde zur Erstellung eines Sachstandsberichts aufgefordert. Der Sachstandsbericht ist noch nicht fertig gestellt.

Die Fragen beziehen sich in erster Linie auf ein vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durchgeführtes Bebauungsplanverfahren. Für die Beantwortung dieser Fragen wurde der Bezirk um Zuarbeit gebeten.

Antwort zu 1.

Unter 1. ist keine Fragestellung formuliert, sondern lediglich eine einleitende Aussage.

Antwort zu 2.

Es gibt bisher nur einen Vorhabenträger und das ist die EEGmbH. Die Berletas hält eine 10 % ige Beteiligung an der EEGmbH.

Antwort zu 3.

Die Berletas ist an der EEGmbH mit 10 % beteiligt.

Antwort zu 2 bis 4.

Für die Beantwortung der Fragen 2 bis 4 wurde auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Der Bezirk hat mit dem Grundstückseigentümer gesprochen, der sich jedoch nicht als Vorhabenträger versteht. Im Ergebnis eines Auswahlprozesses beim Grundstückseigentümer hat sich beim Bezirk ein Projektteam vorgestellt, bestehend aus einem privaten Investor und einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Mit diesem Projektteam hat der Bezirk erste Gespräche geführt. Das Projektteam erarbeitet derzeit einen Vorschlag für eine Bebauung des Grundstücks.

Antwort zu 5.

Für die Beantwortung der Frage 5. wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Von Seiten des Bezirks wurden keine privaten Partner, Projektentwickler oder Betreiber angesprochen oder beteiligt.

Antwort zu 6.

Dem Senat ist nicht bekannt, dass ein neuer Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen ist. Für die Beantwortung der Frage 6. wurde auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt: Dazu ist dem Bezirksamt nichts bekannt.

Antwort zu 7.

Eine Entscheidung über einen Widerspruch gegen die Ablehnung eines vom Bezirk abgelehnten Bauvorbescheidsantrag ruht auf Wunsch des Widerspruchsführenden.

Für die Beantwortung der Frage 7. wurde auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Ja, mit Datum vom 20.04.2018 wurde der Holzmarkt 25 eG der negative Vorbescheid 2017/3466 über einen Gebäudekomplex aus fünf mehrgeschossigen Baukörpern zur gemischten Nutzung von Arbeiten und Wohnformen; Hotelneubau; Haus 1 und 5 erteilt. Er wurde zur Entscheidung über den Widerspruch der Holzmarkt 25 eG an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgegeben. Die Bearbeitung dort wurde auf Wunsch der Holzmarkt 25 eG ausgesetzt.

Mit Datum vom 28.01.2020 wurde der Antrag eines Architekturbüros auf Vorbescheid 2019/2573 zur Errichtung von zwei Stadtquartieren mit einem Hochhaus für Einzelhandel, Gewerbe- und Wohnnutzung zurückgewiesen.

Antwort zu 8.

Eine gemeinwohlorientierte Entwicklung liegt im Interesse des Senats. Gleichwohl ist der Senat weder Grundstückseigentümer noch führt er das Bebauungsplanverfahren durch. Plangeber ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, mit der Folge, dass dieser über konkrete

Festsetzungen im Bebauungsplan zu entscheiden hat. Für die Beantwortung der Frage 8. wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Bezirk die im Rahmen des Baugesetzbuches zur Verfügung stehenden Möglichkeiten prüfen und ggf. anwenden.

Antwort zu 9.

Für die Beantwortung der Frage 9. wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete in eigener Verantwortung wie folgt:
Ja, soweit bekannt nur der Holzmarkt plus e.G. durch § 2 des städtebaulichen Vertrags vom 25.11.2013:

§ 2, Lage des Baukörpers im MK2

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass – bei der in § 1 genannten Maße und Gestaltungsvorgaben – die im MK2 vorgesehenen Baukörper planungsrechtlich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen errichtet werden können
2. Insbesondere wird das Land Berlin den am 25. Juli 2013 gestellten Bauantrag (Az. 160-2013-1867-BAA S 3) für den Bereich des „Dorfes“ unverzüglich positiv bescheiden.
3. Zudem erklärt das Land Berlin, dass der als Anlage 2 beigefügte Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Lage des „Clubs“ und des Restaurants positiv beschieden werden kann; die Genossenschaft wird diesen Antrag unverzüglich nach Inkrafttreten dieses Vertrages förmlich einreichen, das Land Berlin ihn unverzüglich bescheiden.

Die Lage des Clubs und des Restaurants direkt am Spreeufer widersprechen signifikant dem durchgeführten Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ (vgl. DS/1521/III vom 25.11.2009, Vorlage zur Kenntnisnahme zum Bürgerentscheid „Spreeufer für alle“ vom 13. Juli 2008 mit dem Ziel, im Rahmen der Bebauungsplanung zu regeln, dass Neubauten nicht näher als 50 Meter an die Spreeseite im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg heranreichen (von der Michael- bis zur Eisenbrücke einschließlich Lohmühleninsel).

Antwort zu 10.

Für die Beantwortung der Frage 10. wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Grundsätzlich ist eine Umwandlung des Planungsziels in ein Urbanes Gebiet möglich. Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 eingeführt.

Die Veröffentlichung erfolgte im Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 25 am 12. Mai 2017. Im Artikel 2 zur Änderung der BauNVO Nr. 1a wird zu § 6 der § 6a eingefügt (S. 1062).

Das Urbane Gebiet eröffnet die Möglichkeit einen größeren Wohnanteil vorzusehen als dies im Kerngebiet möglich ist.

Allein die Umstellung des Bebauungsplans 2-36 auf ein Urbanes Gebiet führt aber nicht zu dessen Festsetzungsfähigkeit.

Antwort zu 11.

Die EEGmbH hat hierzu Verhandlungen mit dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer zu führen. Über den aktuellen Verhandlungsstand liegen dem Senat keine Informationen vor.

Für die Beantwortung der Frage 11. wurde auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Es ist Sache eines neuen Vorhabenträgers, ob dieser bereit ist, Kosten zu übernehmen.

Antwort zu 12.

Die gesamten Kosten aus allen geführten Verfahren belaufen sich auf ca. 320.000 EUR.

Antwort zu 13.

Die Berletas hat ihre Beteiligung an der EEGmbH beschrieben. Endgültig realisierte Verluste liegen bisher nicht vor.

Antwort zu 14.

Für die Beantwortung der Frage 14. wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um Zuarbeit gebeten. Dieser antwortete wie folgt:

Derzeit sieht der Bezirk keine Grundlage für eine vergleichsweise Beilegung der Rechtsstreitigkeiten zwischen der Eckwerk.

Antwort zu 15 u 16.

Für die Beantwortung der Fragen 15. und 16. wurde die Gewobag um Zuarbeit gebeten. Die Gewobag übermittelte eine Vervollständigung der Tabelle zur Beantwortung der Frage 13. aus dem Bericht vom 19.12.2019 (rote Nr. 2628 A). Gegenüber der ursprünglichen Tabelle zusätzlich aufgenommen wurde ein Beschwerdeverfahren gegen den Notar Hoppe, das dem schon berichteten Grundbuchbeschwerdeverfahren vorgeschaltet wurde und über das – da es sich nicht direkt gegen die EEG und deren Gesellschafter gerichtet hat – zuvor nicht gesondert berichtet worden war.

Verfahrensbeteiligte	Verfahrensart/Klagegrund	Ausgang	Verfahrenskosten	Rechtskräftig	Kosten
BERLETAS ./. 1) Eckwerk Entwicklungs GmbH (EEG) 2) Holzmarkt 25 eG 3) GuK eG 4) EEG-Geschäftsführer	Einstw. VfG. I. bzgl. Einziehung der Geschäftsanteile II. bzgl. Verfügungsverbot für Erbbaurecht u.a.	I. Abweisung bzgl. Beklagte zu 1), 2), 4) II. Abweisung	I. Kostentragung überwiegend Kläger, teilweise Beklagte zu 3) II. Kostentragung Kläger	Ja	ca. 170.000 €
BERLETAS ./. EEG	Hauptsacheverfahren I. bzgl. Einziehung der Geschäftsanteilen und II. bzgl. Anfechtung von Gesellschafterversammlungsbeschlüssen	I. Einziehungsbeschluss wurde für unwirksam erklärt II. Anfechtung der Gesellschafterbeschlüsse wurde zum Teil stattgegeben/für erledigt erklärt.	Verfahrenskosten zu 79% von Beklagter und zu 21% von Kläger	Ja	ca. 125.000 €
Holzmarkt 25 eG ./. Gewobag AG	Einstw. VfG. bzgl. Pressemitteilungen der Gewobag	I. Instanz: Jeweils hälftiges Obsiegen und Unterliegen II. Instanz: Kläger hat Berufung zurückgenommen	I. Kostenaufhebung II. Kostentragung durch Kläger	Ja	ca. 7.000 €
BERLETAS ./. EEG	Beschwerde gegen Löschung der Erbbaurechtsvormerkung	Antrag auf Untersagung der Löschung wurde abgelehnt	Kostentragung durch Beschwerdeführerin	Ja	ca. 8.000 €
BERLETAS ./., Notar M. Hoppe	Notarbeschwerdeverfahren (angekündigter Löschantrag bzgl. Erbbaurechtsvormerkung)	Beschwerde wurde zurückgewiesen	Beschwerdeführerin	Ja	ca. 10.000 €

In Vertretung

Regula Lüscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen