



Kleine Anfrage

Nummer: 0631/XX
Anfragende/r: Scherzinger, Christine

Betr. Verpflichtungen gegenüber Land, Bezirk und Nachbarschaft: Bauvorhaben Martin-Luther-Straße// Speyerer Straße

Ich frage das Bezirksamt...

1. Inwieweit und wie wird eine verbindliche Kompensation des Vorhabensträgers aufgrund des zu erwartbaren Wertzuwachses durch die bauliche Ausnutzung des Grundstückes verbindlich festgelegt?
2. Inwieweit wird das Hochhausleitbild der Senatsverwaltung bei dem Bauvorhaben angewandt?
3. Für welche konkreten Maßnahmen hat sich der Vorhabensträger als Ausgleich gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, der durch die gewerbliche Hochhausplanung einen Planungsmehrwert in Höhe von ca. 6 Mio € steuerfrei verbuchen kann?
 - 2a) Welche Vereinbarungen wurden für welche Maßnahmen getroffen?
 - 2b) Wie wurden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert?
 - 2c) Welchen Wert in Euro haben diese Maßnahmen?
3. Wie schätzt das Bezirksamt die Gefahr ein, dass die Wohnungen nach Fertigstellung in Ferienwohnungen umgewidmet werden können (Ferienwohnungen sind nach der Baunutzungsverordnung den nicht störenden Gewerbe gleichgestellt)?
 - 3a) Wie wird gewährleistet, dass die wenigen neuen Wohnungen nicht nach erteilter Baugenehmigung und vor Fertigstellung teils oder sogar ganz zu Ferienwohnungen umgewandelt werden?
 - 3b) Plant das Bezirksamt im Durchführungsvertrag (ggf. mit Zusatzverträgen) Klauseln zu integrieren, die eine potenzielle Zweckentfremdung unterbinden könnten?
4. Wird sowohl im „Durchführungsvertrag“ wie auch im „Projektrealisierungsvertrag“ auf nachhaltige wie etwa grundbuchliche Besicherungen der dortigen Verpflichtungen des Investors zu seinen Gunsten und ganz unüblich verzichtet.
 - 4 a) Wenn ja, warum?
 - 4 b) Wenn nein, welchen Verpflichtungen oder Auflagen soll der Vorhabensträger nachkommen?
 - 4c) Bleiben bei einem potenziellen Verkauf an einen neuen Eigentümer (Eigentümergeinschaft) Verpflichtungen/Auflagen bestehen?
 - 4d) Was wird das Bezirksamt tun, damit nachfolgende Eigentümer bei einem potenziellen Verkauf, weiterhin vertraglich an Auflagen/Verpflichtungen gebunden sind? (vgl. BauGB §5 Abs.2)

1. Inwieweit und wie wird eine verbindliche Kompensation des Vorhabensträgers aufgrund des zu erwartbaren Wertzuwachses durch die bauliche Ausnutzung des Grundstückes verbindlich festgelegt?

Das derzeitige Erscheinungsbild des Ortsbildes (derzeit als Tankstelle festgesetztes und als Kfz-Betrieb genutztes Grundstück mit einem 8- geschossigen Bestandswohngebäude) ist eine Folge des seinerzeitigen städtebaulichen Leitbildes der autogerechten, gegliederten und aufgelockerten Stadt und wird heute als städtebaulich unbefriedigend angesehen. Zur Beseitigung dieser Situation wurden, unter Berücksichtigung des Entwicklungsinteresses des Grundstückseigentümers, im Vorfeld der Planung verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Varianten, die niedriger waren als die geplante bis zu 12-geschossige Bebauung zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen und der herausgehobenen Situation nicht gerecht werden. Darüber hinaus ist die Flächenschaffung für dringend benötigten Wohnraum und dringend benötigte gewerbliche Nutzflächen vorgesehen. Seitens des Bezirks besteht also ein großes Interesse an einer städtebaulichen Aufwertung des Vorhabengebietes.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung geboten. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses, bereits vor dem zweiten Weltkrieg dicht bebauten und zwischenzeitlich durch eine Tankstelle und spätere Autowerkstatt geprägten Grundstücks, werden eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur, ein Bürostandort und damit innerstädtische Arbeitsplätze gestärkt und der Außenbereich vor Zersiedelung geschont. Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks im Vergleich der Bestandssituation (8- geschossigen Wohngebäude und eingeschossige Bebauung mit KFZ-Betrieb) mit der Planung (Nachverdichtung durch Wohnungsbau und ein 12-geschossiges Büro- und Geschäftsgebäude) wird nicht automatisch eine Kompensation durch den Vorhabenträger innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens ausgelöst. Für die Betrachtung der Nutzungsmaße wurde in der Begründung zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO herangezogen. Diese liegen bei 0,8 (GRZ) und 3,0 (GFZ). Die Dichtewerte für die überbaute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE bei weitem eingehalten. Dagegen erfolgt eine Überschreitung der Obergrenzen für die zulässige GFZ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, was in vergleichbaren Stadtlagen regelmäßig der Fall ist. In diesem Falle muss sich damit auseinandergesetzt werden, dass städtebauliche Gründe für die Überschreitung vorliegen und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird und sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Auseinandersetzung erfolgt ausführlich in der Begründung. Es können keine Kompensationen vom Bezirksamt verlangt werden, die dem Kopplungsverbot unterliegen. Das bedeutet, dass die Vereinbarung einer vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistung unzulässig wäre, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Das Kopplungsverbot besteht auch darin, dass Leistung und Gegenleistung in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang stehen müssen. Die Schwierigkeit des unmittelbaren Sachzusammenhangs stellt sich besonders bei Folgekostenverträgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können im Durchführungsvertrag nur Verpflichtungen für den Vorhabenträger aufgenommen werden, die rechtlich

beanstandungsfrei bleiben. Dieser Rahmen wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ausgeschöpft und über die im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegten Maßnahmen geregelt werden. So wird sich der Vorhabenträger beispielsweise an den Kosten der durch das Vorhaben an Bedarf ausgelösten Schulplätze beteiligen oder die Einhaltung des geltenden Biotopflächenfaktors nach besonderer Regelung in Abstimmung mit dem Umweltamt nachweisen.

Darüber hinaus erklärt sich der Vorhabenträger freiwillig zu vielerlei Maßnahmen in Form einer Selbstverpflichtung bereit, welche dem Durchführungsvertrag als Anlage angehängt werden wird, wie beispielsweise die Bereitstellung von Flächen für einen sozialen Träger, eine Lastenfahrräderstation oder eine E-Ladestation für Fahrräder (detaillierte Erläuterung aller freiwilligen Maßnahmen in der Antwort auf die Frage 3).

2. Inwieweit wird das Hochhausleitbild der Senatsverwaltung bei dem Bauvorhaben angewandt?

Das Hochhausleitbild wurde am 25. Februar 2020 vom Senat beschlossen. Es soll eine einheitliche Handhabung im Land Berlin garantieren und kommt daher in allen Bezirken zur Anwendung. Das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde bereits Anfang 2018 vor dem Hochhausleitbild für Berlin eingeleitet.

Jedes Bauvorhaben oder ein eventuell notwendig zu erstellender Bebauungsplan wird individuell betrachtet. Mit dem Beschluss des Senats erhält das Hochhausleitbild für Berlin den Status einer „Abwägungsdirektive“, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen nur zu berücksichtigen ist, aber keine strikte Bindung bewirkt. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann und muss von den Zielsetzungen des Leitbildes abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen geboten ist.

Das vorliegende Vorhaben entspricht mit seiner Hochhausentwicklung an dieser exponierten Stelle den Vorgaben der Handlungsempfehlungen des Hochhausleitbildes des Senats. Das an der nördlichen Spitze geplante Gebäude nimmt durch die Staffelung und die beabsichtigte Höhe mit seiner städtebaulichen Figur Rücksicht auf die Umgebung. Die geplanten Wohngebäude des Vorhabens orientieren sich in der Höhe an dem Bestandswohngebäude auf dem Grundstück und der Höhe der Nachbargebäude.

Das Vorhaben schafft im Sinne des Hochhausleitbildes Mehrwerte für das Umfeld und die allgemeine Stadtentwicklung. Es wird z. B. das Straßenbegleitgrün aufgewertet. Die Erdgeschosszonen des Büro- und Geschäftshauses werden öffentlich zugänglich sein. Es wird die örtliche Versorgung gestärkt, ein städtebaulicher Missstand (Bebauung mit eingeschossigem KFZ-Betrieb) wird überwunden und die örtliche Wirtschaftsstruktur gestärkt.

Das Vorhaben wird den folgenden Planungsgrundsätzen des Hochhausleitbildes gerecht:

- Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.
- Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.

- Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren (möglichst vorhabenbezogen) durchzuführen, ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) ist abzuschließen.

Diese Kriterien wurden u.a. durch die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation, der intensiven und detaillierten Abstimmung des architektonischen Entwurfes, u. a. unter Einbeziehung der bezirklichen Denkmalschutzbehörde und dem vereinbarten Nutzungskonzept mit öffentlich zugänglichen Nutzungen erreicht. Das Konzept des Vorhabens wurde mit den politischen Beschlussgremien diskutiert, die notwendigen Beschlüsse liegen vor. Für das Vorhaben wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet, in dessen Rahmen ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen wird. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren durchlief sämtliche öffentliche Beteiligungen. Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Vorhaben mit der Gemeinde abgestimmt. Das Vorhaben wurde im Oktober 2017 dem Stadtentwicklungsausschuss präsentiert, die Varianten wurden diskutiert und entsprechend beschlossen. Im September 2020 wurde das Vorhaben erneut im Stadtentwicklungsausschuss präsentiert und diskutiert.

3. Für welche konkreten Maßnahmen hat sich der Vorhabensträger als Ausgleich gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, der durch die gewerbliche Hochhausplanung einen Planungsmehrwert in Höhe von ca. 6 Mio. € steuerfrei verbuchen kann?

3a) Welche Vereinbarungen wurden für welche Maßnahmen getroffen?

Zu 3. und 3a)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Wie in der Antwort zur Frage 1 bereits dargestellt, können vom Bezirksamt nur Maßnahmen gefordert werden, die in direktem sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen. Die einzelnen Vereinbarungen beziehen sich auf folgende wesentliche Punkte:

- Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehende Planungskosten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors nach besonderer Regelung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Für die in Ergänzung der Barbarossastraße liegenden zu begrünenden öffentlichen Flächen des Straßenlandes verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Flächen wiederherzustellen und qualitativ zu überarbeiten und die angrenzenden privaten Flächen ebenfalls entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan herzustellen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Ausgleich des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs im Grundschulbereich im Umfang von drei Grundschulplätzen eine Kostenbeteiligung an das Land Berlin zu leisten.

Darüber hinaus sieht der Vorhabenträger aus Eigeninteresse im Sinne einer Selbstverpflichtung folgende Maßnahmen im Vorhabengebiet vor:

- Um ein umweltfreundliches Angebot für die Anwohner in der Umgebung zu schaffen, soll im Bereich des Grünstreifens entlang der Barbarossastraße, bauordnungsrechtlich definiert als öffentliche Straßenergänzungsfläche, durch den Vorhabenträger eine Lastenfahrräderstation eingerichtet und ein entsprechendes Betreiberkonzept sichergestellt werden.
- Zur Verbesserung der Luftqualität sollen, neben den üblichen Anpflanzungsflächen gemäß Freiflächenkonzept, auch vertikale Begrünungen im Fassaden- und Dachbereich geschaffen werden.
- Es soll eine öffentliche E-Ladestation für Fahrräder errichtet werden, die nicht nur Anwohnern, sondern auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht.
- Es sollen die geplanten Tiefgaragenstellplätze teilweise mit Elektroladevorrichtungen ausgestattet werden.
- Das geplante Bürogebäude soll über eine Wärmepumpe mit Rückgewinnung verfügen.
- Bei der Nutzung der in der Erdgeschosszone entstehenden Gewerbeflächen sollen großflächige Discounter und ein damit zusammenhängender starker Lieferverkehr vermieden werden.
- Im Rahmen des Bauvorhabens sollen Flächen für eine gemeinnützige Einrichtung entstehen, die soziale Angebote insbesondere für die Nachbarschaft schafft. Die Caritas wird zum einen eine Ladenfläche im alten Bestandsgebäude nutzen sowie eine Bürofläche im geplanten Büro- und Geschäftshaus bespielen.

3b) Wie wurden diese Maßnahmen rechtlich abgesichert?

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers sind über Bürgschaften bzw. Vertragsstrafen gesichert. Die selbstverpflichtenden Maßnahmen des Vorhabenträgers lassen sich aufgrund des in der Antwort zur Frage 1 dargestellten Kopplungsverbot nicht absichern.

3c) Welchen Wert in Euro haben diese Maßnahmen?

Die Kostenbeteiligung für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Grundschulplätzen beträgt nach den derzeitigen Kostenansätzen des Landes Berlins 179.100 Euro.

Eine Kostenschätzung weiterer Maßnahmen liegt nicht vor. Die vereinbarten Maßnahmen müssen nach der vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag unabhängig von den Kosten vom Vorhabenträger umgesetzt werden.

4. Wie schätzt das Bezirksamt die Gefahr ein, dass die Wohnungen nach Fertigstellung in Ferienwohnungen umgewidmet werden können (Ferienwohnungen sind nach der Baunutzungsverordnung dem nicht störenden Gewerbe gleichgestellt)?

Seitens des Vorhabenträgers ist eine Umnutzung in Ferienwohnungen nicht vorgesehen. In den Ausschussterminen vom 11.10.2017 und 09.09.2020 hat der Vorhabenträger mehrmals deutlich betont, dass er als Bestandhalter für Wohnungen agiert und plant Mietwohnungen zu realisieren. Auch dem Bezirk ist daran gelegen, dass neuer Wohnraum entsteht. Gesichert

wird dies über die Projektplanung, welche Teil des Durchführungsvertrages wird. Für die geplanten Wohngebäude wird in den Grundrissplänen eine Wohnnutzung dargestellt. Diese Nutzung ist verbindlich. Eine Änderung kann ohne die Zustimmung des Bezirksamtes nicht erfolgen.

Zudem trat am 01.05.2014 das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Kraft und ist auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gültig. Eine Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen ist demnach ohne Genehmigung nicht möglich.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-93 VE im Bereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Norden. Maßnahmen wie eine Nutzungsänderung (beispielsweise Umnutzung „klassischer“ Wohnungen zu Ferienwohnungen oder Büros) sind ohne Genehmigung nicht möglich.

4a) Wie wird gewährleistet, dass die wenigen neuen Wohnungen nicht nach erteilter Baugenehmigung und vor Fertigstellung teils oder sogar ganz zu Ferienwohnungen umgewandelt werden?

Siehe Antwort zu 4.

4b) Plant das Bezirksamt im Durchführungsvertrag (ggf. mit Zusatzverträgen) Klauseln zu integrieren, die eine potenzielle Zweckentfremdung unterbinden könnten?

Über die bisher im Durchführungsvertrag vorgesehenen Regelungen, das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Berlin sowie die soziale Erhaltungsverordnung Schöneberger Norden wird die Möglichkeit einer potenziellen Umnutzung ausreichend eingeschränkt.

Siehe Antwort zu 4.

5. Wird sowohl im „Durchführungsvertrag“ wie auch im „Projektrealisierungsvertrag“ auf nachhaltige wie etwa grundbuchliche Besicherungen der dortigen Verpflichtungen des Investors zu seinen Gunsten und ganz unüblich verzichtet?

5a) Wenn ja, warum?

5b) Wenn nein, welchen Verpflichtungen oder Auflagen soll der Vorhabensträger nachkommen?

5c) Bleiben bei einem potenziellen Verkauf an einen neuen Eigentümer (Eigentümergeinschaft) Verpflichtungen/Auflagen bestehen?

5d) Was wird das Bezirksamt tun, damit nachfolgende Eigentümer bei einem potenziellen Verkauf, weiterhin vertraglich an Auflagen/Verpflichtungen gebunden sind? (vgl. BauGB §5 Abs.2)

Antwort zu 5 a, b, c und d:

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde auf der Grundlage des Musters der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet. Entsprechend dem Muster soll im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass soweit Berlin zustimmt, der Vorhabenträger die Entlassung aus den im Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen kann. Weiterhin soll geregelt werden, dass Berlin einem solchen Verlangen nur dann nachkommen wird, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche zu erbringenden Pflichten und Bindungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und die nach diesem Vertrag beizubringenden Bürgschaften vorgelegt hat.

Aus Sicht des Bezirksamtes ist durch diese Regelung im Durchführungsvertrag ausreichend gesichert, dass die Pflichten und Bindungen bei einem potentiellen Verkauf weiterhin Bestand haben.

Jörn Oltmann
Stellvertretender Bezirksbürgermeister
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen