



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/0862/V**

Ursprung: Mündliche Anfrage  
Initiator: B'90/Die Grünen, Weeger, Andreas  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium	Erledigungsart	
27.06.2018	BVV	BVV-023/V	beantwortet

## Mündliche Anfrage

**Betr.:** Ehemaliges Postcheckamt

### Ich frage das Bezirksamt:

1. Nach der Übergangsregel zum Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung sind im städtebaulichen Vertrag für 25 % der Wohneinheiten Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren, wenn der städtebauliche Vertrag bis 31.07.2018 abgeschlossen wird. Für Verträge, die nach dem 31.07.2018 abgeschlossen werden, gilt die Maßgabe, auf 30 % der Geschossfläche (Wohnen) Mietpreis- und Belegungsbindungen zu sichern. Ist es bei dem B-Plan VI-46-1 VE noch möglich, den städtebaulichen Vertrag vor Fristablauf abzuschließen und die Altregelung (25% der Wohneinheiten) zu sichern?
2. Was bedeuten die Altregelung (25% der Wohneinheiten) und die Neuregelung (30% der Geschossfläche Wohnen) jeweils für den Umfang der zu vereinbarenden Mietpreis- und Belegungsbindungen?
3. Welche Strategie verfolgt das Bezirksamt?

### Beantwortung: BezStR Herr Schmidt

**zu Frage 1:** Es ist nicht möglich, die Altregelung Mietpreis- und Belegungsbindung bei 25% der Wohneinheiten für das Bebauungsplanverfahren VI-46-1 zu wahren. Für dieses Verfahren gilt demnach die Neuregelung, wonach 30% der Geschossfläche mit Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu belegen sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Staatssekretär Scheel, hat im Schreiben vom 29.05.2018 an die Bezirke die Anwendung der Übergangsregelung klargestellt. Nach den Kriterien dieses Schreibens ist einerseits Voraussetzung für die Einhaltung der Übergangsregelung, dass der städtebauliche Vertrag sämtliche Themen des Berliner Modells enthält. Andererseits müssen sämtliche abwägungsrelevanten Inhalte enthalten sein, die für den jeweiligen Bebauungsplan erforderlich sind.

Abgesehen davon, dass nicht alle Themen des Berliner Modells abschließend geklärt sind, kann die zweite Voraussetzung aufgrund des derzeitigen Verfahrensstands nicht eingehalten werden. Denn die Beteiligung der Behörden, § 4 Abs. 2 im Baugesetzbuch, also Träger öffentlicher Belange, hat noch nicht stattgefunden.

Der Vorhabenträger hat die abwägungsrelevanten Themen ferner noch gar nicht umfassend aufbereitet, z.B. Lärmschutz.

**zu Frage 2:** Die folgenden Zahlen zu Geschossflächen sind Zirka-Angaben, da in der Altregelung die Zahl der Wohnungseinheiten relevant sind, in der Neuregelung die Geschossflächen. Nach dem bisherigen Konzept war eine Geschossfläche Wohnen von ca. 63.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nach dem alten Konzept ... Entschuldigung. Nach dem Konzept von April 2018, also dem neuen Konzept, ca. 57.000 m<sup>2</sup>.

Im bisherigen Konzept, also im alten, waren bei Anwendung der Altregel 25% Wohneinheiten, Mietpreis- und Belegungsbindung auf ca. 12.900 m<sup>2</sup> im Baufeld 3 durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Baufeld 3 umfasst weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Baufeld 3 soll insgesamt an die Degewo verkauft werden. Weitere 7.200 m<sup>2</sup> im Baufeld 4 sollten an die Degewo verkauft werden, die teilweise die Absicht hatte, Wohnungsbauförderung zu beantragen und teilweise im Rahmen der Kooperationsvereinbarung der Wohnungsbaugesellschaften zu vermieten.

Bei Anwendung der Neuregelung 30% Geschossfläche Wohnen im bisherigen Konzept wären ca. 14.900 m<sup>2</sup> in Baufeld 9 und ca. 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen im Baufeld 4A über eine Dienstbarkeit zu sichern.

Bei dem Konzept von April 2018 wäre bei Anwendung der Altregelung, also 25% der Wohneinheiten Mietpreis und Lebensbindung auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Baufeld 3 durch eine Dienstbarkeit zu sichern. In Baufeld 3 würde insgesamt mit weiteren von ca. 4.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen an die Degewo verkauft. Die CG-Gruppe plant, das Baufeld 4A mit 7.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen im Eigentum zu behalten und dort Mieten von 11,00 EUR bis 12,00 EUR netto kalt vorzusehen.

Bei Anwendung der Neuregelung 30% der Geschossfläche Wohnen auf das Konzept von April 2018 sind Mietpreis- und Belegungsbindung auf ca. 14.900 m<sup>2</sup> im Baufeld 3 und 2.200 m<sup>2</sup> im Baufeld 4A zu vereinbaren und über eine Dienstbarkeit zu sichern.

**zu Frage 3:** Aus Sicht des Bezirksamtes gilt für das Bebauungsplanverfahren VI-46-1 die Maßgabe, dass 30% der Geschossfläche Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu vereinbaren sind.

Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage der Geschossfläche Wohnen im Gesamtprojekt ist nach Auffassung des Bezirksamtes das ursprüngliche Konzept zugrunde zu legen.

Ich möchte an zwei Sachen erinnern: Als Begründung für die Herabsetzung sozusagen des Wohnanteils wurden seitens der CG-Gruppe im Wesentlichen zwei Punkte genannt. Auf der einen Seite wurde gesagt, die Bürger wollen keinen Wohnraum. Das hätte die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergeben. Ich habe schon in der letzten BVV-Sitzung hier klargestellt, dass dies nicht der Fall ist. Wir haben auch die Frage diskutiert, wer denn nun gelogen hat. Sie erinnern sich vielleicht. Auf der anderen Seite hat die CG-Gruppe klargestellt, dass eine gewerbliche Nutzung nun lukrativer ist. Mit der Zeit wird es eben immer lukrativer. Wir erinnern uns auch an die Debatte am Anfang dieser BVV-Sitzung.

Ich habe nun, und zwar im Einvernehmen mit allen hier befassten Mitarbeitern der Verwaltung den Entschluss gefasst, dass dieser B-Plan nur fortgesetzt wird, wenn auf das ursprüngliche Konzept zurückgegangen wird.

**Herr Jösting-Schüßler:** Ich war ja in der letzten BVV-Sitzung nicht da, falls die Frage da schon diskutiert wurde, aber mich würde interessieren, wie schätzt denn das Bezirksamt die Möglichkeit des Investors ein, in Zukunft dort auf dem Gelände nur gewerbliches Wohnen ..., Gewerbe umzusetzen und das also vor dem Hintergrund, dass ja momentan schon ein Teil der Flächen vermietet worden ist?

**zu Nachfrage 1:** Das ist ein sehr wichtiger Punkt. Wie Sie ja wissen, gibt es dort einen geltenden B-Plan mit dem Allgemeinbedarf Post. Wir haben eine Bauvoranfrage seitens der CG-Gruppe einmal negativ beschieden gehabt, die jetzt aber im Widerspruchsverfahren wohl bewilligt wird hinsichtlich der Frage, ob man in diesem Posttower Gewerbenutzungen durchführen kann. Aber dieser B-Plan setzt bei der Bebaubarkeit ganz klare Grenzen, d.h., sie können allein den Bestand hier nutzen, und zwar als Gewerbe, aber keine weiteren Gebäude hinzufügen. Ich denke, dass, wenn man jetzt die Baumasse sich anschaut, die hier in dem Konzept vorgesehen ist, dass ungefähr eine Reduktion dann dieser Baumasse um zwei Drittel, schätze ich mal, ausmacht.