



Protokoll

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten

Sitzungstermin: Mittwoch, 04.01.2012 18:00 - 20:25 Uhr

Anwesend:

Herr Dahl, John	SPD
Herr Sahib, Manuel	B'90/Die Grünen
Frau Hellmuth, Susanne	B'90/Die Grünen
Herr Schärdel, Florian	B'90/Die Grünen
Herr Schwarze, Julian	B'90/Die Grünen
Herr Weeger, Andreas	B'90/Die Grünen
Herr Forck, Sebastian	SPD
Frau Möbus, Anja	SPD
Frau Jösting, Katja	DIE LINKE
Herr Gerlich, Ralf	PIRATEN
Herr Schill, Michael	CDU
Herr Dr. Schulz, Franz	BzBm

Protokollführung: Herr Collet

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie folgt ergänzt und beschlossen:

Neu TOP 3 Kita St. Michael / SIEFOS
Neu TOP 8 DS/0010/IV
Neu TOP 9 Resolution Victoriaspeicher
Alle anderen TOP fügen sich entsprechend ein.

zu 2 Bestätigung des Protokolls vom 14.12.2011

Das Protokoll wird bestätigt.

**zu 3 Kita St. Michael / Neubau SIEFOS
Drucksache: DS/0037/IV**

Fr. Rösner von der Kita St. Michael berichtet zum Nachbarschaftskonflikt, dass der geplante vierstöckige Neubau direkt an der Grundstücksgrenze Neubau zu einer massiven Verschattung der Kita führt. Die Kita wurde in 2010 energetisch saniert, wobei u.a. Richtung Osten bodentiefe Fenster eingebaut wurden um die Räume für Licht und Sonne zu öffnen. Ebenso wurde der nach Osten ausgerichtete Gartenbereich aufwendig neugestaltet. Mit dem geplanten Neubau droht die vollständige Verschattung dieser Bereiche. Neben einem

Anstieg der Energiekosten um 25% wird befürchtet, dass die Kita erheblich an Attraktivität verliert und in der Folge durch Abzug von Kindern die hervorragende soziale Durchmischung verloren geht.

Frau Rösner weist auch auf den Widerspruch hin, dass für die energetische Sanierung öffentliche Mittel verwendet wurden.

Im weiteren Verlauf werden die Entwicklung seit Bekanntwerden der Bebauung und der nicht erfolgreiche Versuch der Moderation dargestellt.

BzBm Herr Dr. Schulz ergänzt, dass es sich hier um einen Nachbarschaftskonflikt handelt und bedauert, dass der Neubau bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu genehmigen war. Hintergrund hierfür ist die Änderung der Bauordnung in 2006, wonach mit Einhaltung der Abstandsflächen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind.

Der Ausschuss beschließt einstimmig:

1. (DS/0037/IV)
Das Bezirksamt wird beauftragt, das Neubauvorhaben der SIEFOS GmbH in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kita St. Michael dem Baukollegium vorzulegen.

Der BVV ist nach Abschluss zu berichten.
2. Das Bezirksamt wird angeregt, sich im Rahmen des Widerspruchsverfahrens weiterhin für eine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien einzusetzen.

Ferner diskutiert der Ausschuss kontrovers über die Möglichkeiten, wie der Ausschuss frühzeitig einen Überblick aller eingehender Bauanträge und Bauvoranfragen erhalten kann, um entscheiden zu können ob ggf. Konflikte entstehen und der Ausschuss sich einem solchen Bauantrag annehmen kann.

zu 4 Bericht aus dem Bezirksamt

BzBm Herr Dr. Schulz berichtet (auch auf Nachfrage):

1. Spreeraum

1.1 nördlich der Lohmühleninsel

der Interessent will die Grundstücke kaufen; für CEMEX ist ein Ausweichgrundstück gefunden – die Entscheidung diesbezüglich wird in Mexico getroffen;

Der Käufer beplant das Areal mit den städtebaulichen Kennzahlen 50 mtr. Uferweg als öffentlicher Park und einer GFZ von 1,2 – 1,4

1.2 ehemaliges IVG Grundstück (Schlesische/Cuvrystr.)

der Käufer strebt andere Planinhalte an (rechtkräftig ausgewiesen ist Kerngebiet) und ist bereit einen 30 mtr. Streifen unbebautes Spreeufer zu akzeptieren. Das Bezirksamt hat beantragt die Zuständigkeit für den BPlan 2-5 wieder in den Bezirk zu bekommen, was SenStadt mit Schreiben vom 21.12.2011 und der Anforderung der Unterlagen ablehnt.

1.3 Zapf Grundstück (Köpenicker Str. 14)

nach einem heutigen Gespräch mit der Geschäftsführung will der Bezirk einen Aufstellungsbeschluss analog dem BEHALA-Gelände (also eine flächenhafte Ausweisung des

Gebietes nach bebaubarer und unbebaubarer Fläche) anstreben. Zapf hat derzeit keine Verkaufsabsicht, schließt diese jedoch nicht aus. Nicht abschließend geklärt ist, ob das Grundstück zusammen mit dem angrenzenden Tengelmann-Grundstück nur gemeinsam geplant und ein BPlan oder zwei Teil-BPläne aufgestellt werden. Für das Areal gibt es einen Interessenten, der in der inhaltlichen Auseinandersetzung seine Idee einer Wohnbebauung auch mit preiswertem (5,00 – 5,50 €/qm) Wohnraum vorgestellt hat.

1.4 Berggrün-Grundstück

hier dürfte in den nächsten Wochen ein Vertragsabschluss hinsichtlich des Uferstreifens erfolgen. Hintergrund ist der Aufstellungsbeschluss zur Vorbereitung einer nicht physischen Enteignung des 5 mtr. breiten Uferstreifens.

1.5 BEHALA

Der Geschäftsführer der BEHALA hat mitgeteilt, dass das Grundstück im Rahmen eines Optionsvertrages vergeben wurde. (siehe auch TOP 9 / Resolutionsentwurf ‚Victoria-speicher‘)

1.6 BSR-Grundstück

die BSR verhandelt intensiv mit einem Käufer. Das Grundstück teilt sich in zwei Baufelder westl. und östl. der Bahntrasse. Auf dem östl. Baufeld ist beabsichtigt, die Bruttogeschossfläche um 47% zu verringern. Damit fällt das geplante Hochhaus weg und der Uferstreifen verbreitert sich auf 20-25 mtr. Das Bezirksamt strebt an, den Investor davon zu überzeugen, das Projekt frühzeitig im Ausschuss vorzustellen.

1.7 Maria-Grundstück (Stralauer Platz 29-32)

Dort bereiten die Sanierungskosten der Kaimauer erhebliche Probleme. Es ist unklar, ob das geplante Projekt vom Lifo so weiterentwickelt werden kann.

1.8 Post-Grundstück

nach der Rückabwicklung des Verkaufs hat die Deutsche Post AG nunmehr ein Unternehmen mit der Vermarktung beauftragt.

1.9 Anschutz-Gelände

neben Mercedes Benz gibt es an der Mühlenstr. (östl. der geplanten Plaza) das Porr-Vorhaben. Auf dem zweiten Baufeld an der Warschauer Brücke, wo großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, gibt es ebenfalls einen Käufer.

1.10 BEHALA-Osthafen

das bisher von Hoch-Tief geplante Gebäude (östl. an das NH-Hotel anschließend) wurde an Coca-Cola als Verwaltungsgebäude weitergegeben.

2. Friedrichshain

2.1 a) Rigaer Str. 18-19

b) Rigaer Str. 22

es handelt sich um die Gefällegrundstücke bis zur Liebigstr.

Die Grundstücke zu a) wurden mit einem Bauvorbescheid nach § 34 BauBG versehen. Das Areal zu b) wollte das Bezirksamt, aufgrund der vorgeschlagenen städtebaulichen Figur, nicht nach § 34 BauBG genehmigen, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen. Im Ergebnis des Widerspruchs hat SenStadt die Bescheidung nach § 34 BauBG als zulässig angesehen.

3. Kreuzberg

3.1 Gleisdreieck

für den Teil-BPlan ‚Baumarkt Hellweg‘ konnte im Baukollegium mit eingefügtem Architektenwettbewerb eine Abstimmung über die Architektur des Gebäudes erreicht werden, die auch vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg mitgetragen wird. Damit sind auch die Bedenken von SenStadt ausgeräumt, so dass das Bezirksamt nun in Richtung eines Aufstellungsbeschlusses geht. Zunächst soll der Architekturvorschlag im Bauausschuss der BVV Tempelhof-Schöneberg und nach Zustimmung dann voraussichtlich Anfang Februar in Friedrichshain-Kreuzberg in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt werden.

3.2 Möckernkiez

zu den Veränderungen der städtebaulichen Überlegungen, nach denen der Zollpackhof nicht erhalten werden kann, gibt es eine öffentliche Veranstaltung am 23.01. um 19:00 Uhr im BVV-Saal. Ggf. erfolgt Anfang Februar eine weitere Vorstellung im Ausschuss.

3.3 Flottwellpromenade

die städtebaulichen Überlegungen für das nördl. und mittlere Baufeld sind so weit fortgeschritten, dass das Bezirksamt damit in die verbindliche Bauleitplanung gehen würde.

3.4 Mehringdamm 20-28

es ist nicht gelungen, die BImA davon abzubringen, das Areal hinter dem Finanzamt konventionell zu vermarkten. Jedoch konnte vereinbart werden, dass je nach Zwischenstand im Frühjahr 2012, ein anderes Verfahren (Konzeptverfahren o.ä.) einsetzen könnte. Es gibt Kaufinteressenten, die vom Bezirksamt auch unterstützt werden. Ziel soll es sein, viel von den kleinteiligen gewerblichen Strukturen zu erhalten und diese ggf. um kulturelle Nutzung und Wohnen im Randbereich zu ergänzen.

Auf Nachfrage nach einer Vorstellung im Ausschuss, sobald entsprechende Planungen vorliegen, wird ergänzt, dass hier ein B-Planverfahren (mit der entsprechenden Ausschuss- und BVV-beteiligung) benötigt wird.

3.5 Moritzplatz (ehemaliges Wertheim-Grundstück)

hier ist beabsichtigt, finanziert durch den LiFo als Eigentümerin, durch Bürgerbeteiligung ein Nutzungskonzept für das Grundstück zu entwickeln und erst im zweiten Schritt die städtebauliche Betrachtung anstellen.

3.6 Wilhelmstr. 2-5

die Untersuchung durch ASUM ist abgeschlossen und hat neben den bekannten 42 % SGB II und XII – Haushalten auch geklärt, dass zahlreiche Haushalte nach der Sanierung unter das Niveau von ALG II fallen würden. Auch dieser Kreis ist in die Betrachtung des Bezirksamtes aufgenommen worden. Zielsetzung ist eine Bruttowarmmietenneutralität, die vom Eigentümer akzeptiert wird und nunmehr in einen öffentlich rechtlichen Vertrag fixiert werden soll. Mit einem Abschluss und der zu erteilenden sanierungsrechtlichen Genehmigung wird in der zweiten Januarhälfte gerechnet.

Auf zwei Probleme, die den Zwang der Umlage auf die MieterInnen mildern könnten wird aufmerksam gemacht:

1. ist unklar, ob KfW-Fördermittel in Anspruch genommen werden können, da diese als erstrangige Hypothek bestehende Hypotheken verdrängen würden.
2. ob die steuerlichen Abschreibungen nach 10a EStG (Sanierungsgebiet) in Anspruch genommen werden können, da das Unternehmen mit Sitz in den USA in Deutschland nicht steuerpflichtig ist.

3.7 Schlesische Str. 25

aktuell sind keine Aktivitäten zu verzeichnen. Aus den Gesprächen mit dem Eigentümer geht hervor, dass die 2-3 BestandsmieterInnen nicht verdrängt werden sollen und dass Mietinteressenten aus der Initiative abgelehnt werden. Derzeit wird um ein Belegungsrecht für das Bezirksamt verhandelt.

- zu 5 Quartiersmanagement (QM) Mariannenplatz, Mehringplatz, Wassertorplatz, Werner-Düttmannsiedlung, Wrangelkiez und Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße; Entwicklung in den Gebieten und Fortschreibung der integrierten Handlungskonzepte 2012/2013
Drucksache: DS/0015/IV**

Vertrag auf Antrag DIE LINKE.

Es wird vereinbart, sich die Handlungskonzepte der QM's vorstellen zu lassen und die Drucksache zusammen mit der DS/0016/IV zu beraten.

- zu 6 Bebauungsplan VI-43-1-1B zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans VI-43-1 für das Gelände zwischen der Alexandrinenstraße, der Neuenburger Straße, dem Grundstück Neuenburger Straße 38 und der künftigen Südtangente im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)
Hier: Aufstellungsbeschluss
Drucksache: DS/0018/IV**

Der Ausschuss empfiehlt der BVV einstimmig, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

- zu 7 Bebauungsplan 2-23 für die Grundstücke Lehmbuckstraße 10/32, Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10, Rotherstraße 25, 26 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain hier: Beschluss über eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan
Drucksache: DS/0032/IV**

Der Ausschuss empfiehlt der BVV einstimmig, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

- zu 8 Bebauungsplan 2-31 für das Gelände zwischen Bevernstr. 1-4, Köpenicker Str. 1A-1 und May-Ayim-Ufer 6 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Hier: Aufstellungsbeschluss
Drucksache: DS/0010/IV**

Der Ausschuss empfiehlt der BVV einstimmig, die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

- zu 9 Resolution Victoriaspeicher**

Die Tischvorlage „Entwurf einer Resolution „Victoriaspeicher““ wird auf Antrag der Fraktion der SPD verhandelt.

- zu 10 Verschiedenes**

BzBm Herr Dr. Schulz berichtet:

1. Seveso II – Recht

in einem Verfahren vor dem VG Darmstadt hat das BVerwG die Frage, ob nur Planungsprozesse und nicht genehmigungsrechtliche Fragen (ortsgebundene Entscheidungen) vom Seveso-Recht betroffen sind, an den EuGH verwiesen.

Dieser hat in seiner Entscheidung dargelegt, dass sowohl planerische wie auch genehmigungs-

rechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

Dies hat erhebliche Auswirkungen auch in Friedrichshain-Kreuzberg, so z.Bsp. bei zwei Kitaerweiterungsbauten in der Boppstr., die z.Zt. nicht genehmigt werden können.

Die Senatsverwaltung hat mitgeteilt, das Berlin zunächst abwartet, wie das BVerwG nun in dem Darmstädter Verfahren entscheidet.

Im Nachgang werden die Seveso-II Betriebe in Friedrichshain-Kreuzberg aufgelistet:

OTEK

Köpenicker Str. 147

(Radius Schutzabstand: 260 Meter)

Galvanikbetrieb Kläke

Oranienstr. 189

(Radius Schutzabstand: 100 Meter)

Galvanikbetrieb Kunze

Boppstr. 6

(Radius Schutzabstand: 250 Meter)

2. BMW Guggenheim Lab

ist ein Stiftungsverband von BMW und Guggenheim, der nach New Yorck nun ein mobiles Architekturprojekt nach Berlin bringt. Das Projekt, in dem versucht wird, Architektur und Baukultur im Rahmen des öffentlichen Interesses, unter Einbeziehung der sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Aspekte voranzubringen, wird anstelle des Pfefferberges in der Zeit vom 24. Mai – 19. Juli auf dem Gelände Cuvrystr./Schlesische Str. sein Quartier haben. Das Bezirksamt hat die BMW Guggenheim Lab gebeten, mit allen Initiativen und Organisationen vor Ort Kontakt aufzunehmen, da die dort diskutierten Themen von besonderem Interesse für das Projekt sein könnten.

3. BzBm

ist aufgrund eines wichtigen und langfristig geplanten Termins am DI, den 17.01. leider verhindert.

John Dahl

Ausschussvorsitzender