

# Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

**Achtung:  
anderer Ort  
andere Zeit**

## Einladung

Hiermit lade ich Sie zur

### **9. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für**

### **Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne**

ein.

---

Sitzungstermin: **Mittwoch, 27.06.2007, 17:00 Uhr**

Ort, Raum: **Am Kölnischen Park 3, Rittersaal, 2. OG**

---

### **Tagesordnung:**

#### **TOP 0) Vorstellung Stadtmodell**

**ab 17:30 Uhr**

#### Nichtöffentlicher Teil

- TOP 1 **Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen**
- TOP 2 **Information zum Stand der Haushaltsdurchführung  
Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39  
Power-Point-Präsentation BA zum Zwischenstand 2007  
Liste Stand  
Aktuelle Liste**

#### Öffentlicher Teil

- TOP 3 **Genehmigung der Tagesordnung**
- TOP 4 **Genehmigung des Protokolls der 5. (außerordentlichen) Sitzung am 13.03.07,  
der 7. Sitzung am 25.04.07 und der 8. Sitzung vom 30.05.07**
- TOP 5 **Aktuelle Viertelstunde**



# Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

## Protokoll

### 9. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 27.06.2007
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:15 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Am Köllnischen Park 3, Rittersaal, 2. OG

---

#### Anwesend sind:

Frau David, Annette	SPD
Herr Hobrack, Volker	SPD
Herr Koch, Thomas	SPD
Herr Neuhaus, Lars	SPD
Frau Hilse, Claudia	CDU
Herr Kiske, Heinz	CDU
Herr Dr. Schulze, Dieter	CDU
Herr Bertermann, Frank	Grüne
Herr Jaath, Jörn	Grüne
Herr Pawlowski, Peter	FDP
Herr Bausch, Martin	Grüne
Herr Dr. Schumann, Wolfgang	Die Linke
Herr Bhaduri, Debasish	FDP

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

#### **Protokoll:**

#### Nichtöffentlicher Teil

Vor Eintritt in die Tagesordnung präsentiert und erläutert Herr Gothe das Stadtmodell.

#### **zu 1 Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen**

Herr Metz erläutert anhand von Plänen die Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen und beantwortet die vorab gestellten Fragen der Ausschussmitglieder.

#### **zu 2 Information zum Stand der Haushaltsdurchführung**

**Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39**

**Power-Point-Präsentation BA zum Zwischenstand 2007**

**Liste Stand**  
**Aktuelle Liste**

Frau Nikoleit erklärt anhand einer Powerpoint-Präsentation die aktuelle Liste zum Stand der Haushaltsdurchführung und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

Es findet eine fünfminütige Pause statt.

Öffentlicher Teil

**zu 3      Genehmigung der Tagesordnung**

Herr Bertermann fragt nach, ob der Tagesordnungspunkt 7.1 und 7.2 vertauscht werden können. Der Ausschuss stimmt dem zu.

**zu 4      Genehmigung des Protokolls der 5. (außerordentlichen) Sitzung am  
13.03.07,  
der 7. Sitzung am 25.04.07 und der 8. Sitzung vom 30.05.07**

5. Protokoll

Die Anwesenheitsliste wurde ergänzt, das Protokoll wird somit genehmigt.

7. Protokoll

Herr Bertermann teilt mit, dass das Bezirksamt zum TOP 7.1 schriftlich eine Protokolländerung eingereicht hat.

Frau Laduch äußert, dass es möglich sein kann, dass sie dass im Protokoll dargestellte u. U. gesagt hat, jedoch darüber hinaus erwähnt hatte, dass die Wohnbebauung nach §34 BauGB geprüft und für genehmigungsfähig erklärt wurde. Herr Bertermann informiert, dass er auf Grund der schlechten Tonqualität leider erfolglos versucht hat, durch hineinhören in die Protokollpassage die korrekte Darstellung nachvollziehen zu können. Herr Bertermann bittet die Ausschussmitglieder um Darstellung, welche Version ihrer Meinung nach die zutreffende ist.

Frau David berichtet, dass sie die erste Version des Protokolls unterstützt, die Änderung des Bezirksamtes aber ebenfalls nicht nachvollziehen kann. Frau Hilse schließt sich der Meinung von Frau David an und ist der Ansicht, dass in einem Protokoll die getätigten Aussagen darzustellen sind und nicht dass, was evtl. gemeint jedoch nicht gesagt wurde.

Frau David und Frau Hilse schlagen vor, das angeforderte Wortprotokoll abzuwarten und dann weiter zu verfahren. Das Protokoll wird vertagt.

8. Protokoll  
genehmigt

**zu 5      Aktuelle Viertelstunde**

SPD-Anfrage

Keine

### CDU-Anfrage

Die Fraktion der CDU erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand der Freilichtbühne Rehberge. Herr Gothe berichtet dazu, dass es einen Bauantrag des zukünftigen Eigentümers gab, in dem er nachfragte, ob er einige ergänzende bauliche Kleinigkeiten einfügen kann (Toiletten usw.) Dies wurde in einem Vororttermin geprüft und im Wesentlichen für genehmigungsfähig erklärt. Der Vertrag könnte somit beurkundet werden.

### Grüne-Anfrage

Keine

### Die Linke-Anfrage

Keine

### FDP-Anfrage

keine

## **zu 6        Mitteilungen**

### **zu 6.1     des Vorsitzenden**

Herr Bertermann teilt mit, dass er heute die aktuelle Version der Ausschussliste den Mitgliedern des Ausschusses zugemailt hat. Die Protokolle der Steuerungsrunden Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt, sowie zusätzliche Unterlagen zum B-Plan Residenzstraße ist den Ausschussmitgliedern ebenfalls per mail zugegangen.

### **zu 6.2     des Bezirksamtes**

Herr Gothe verteilt Unterlagen - Stadterneuerung Abschlussdokumentation, Sanierungsgebiet Beusselstraße und Stephankiez - an die Ausschussmitglieder.

Anschließend teilt Herr Gothe mit, dass das Bezirksamt einen Beschluss, zur Verstärkung der Bürgerbeteiligung im ehemaligen Sanierungsgebiet Moabit, gefasst hat. Danach erhält der neugegründete Bürgerverein Bürste eine Zuwendung von 19,000 Euro für das Jahr 2007. Außerdem ist beschlossen worden, dass es eine Zuwendung von 5,000 Euro zur Ladenmiete gibt, so dass bis zum Ende des Jahres der bestehende Laden weiter gemietet werden kann.

Herr Gothe informiert, dass es eine AG City West gibt, in der er auch Mitglied ist. Die weiteren Mitglieder sind Frau Lüscher (SenStadt) und Herr Göhler (Baustadtrat Charlottenburg-Wilmersdorf). Diese AG ersetzt das Ansinnen des Senates, bestimmte Bereiche der City West an sich zu ziehen.

## **zu 7        Aktuelle Themen**

### **zu 7.1     Baugruppen**

#### **BE: Bezirksamt und Netzwerk Berliner Baugruppen**

Herr Gothe führt aus, dass es ein langerklärtes Ziel der Stadtplanung Berlin ist, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern. Man hat lange und intensiv

besprochen, dass es ein Trend zum Wohnen in der Innenstadt gibt. In den letzten Monaten findet aber eine spürbare Änderung statt, nicht nur durch die Reihenhaus-Typologie, sondern auch durch die Typologie der Baugruppen. Die Typologie der Baugruppen ist ein klassischer Geschosswohnungsbau, der von den Bauherrngemeinschaften selber genutzt wird. Dies kann ein wichtiges Modell werden, das haben Beispiele in anderen Städten bewiesen. In Tübingen werden zur Zeit 70% des freifinanzierten Wohnungsbaus durch Baugruppen umgesetzt. Da es in Mitte noch eine Menge bebaubare Flächen gibt, und man einen hohen Wohnanteil wünscht, verdeutlicht Herr Gothe, dass er es gut findet, wenn das Netzwerk der Baugruppen im heutigen Ausschuss Ihr Anliegen vorträgt.

Herr Arnold und Frau Dahlhaus vom Netzwerk Berliner Baugruppen stellen sich kurz vor und erläutern anhand einer Powerpoint-Präsentation die Projekte. Im Netzwerk sind derzeit 14 Architekturbüros organisiert. Die aktuelle Rechtsform ist ein Verein in Gründung.

Es allgemeine Baupotentiale werden benannt: Mauerpark, Mauerstreifen, Humboldtpark, Wallstraße, Stallschreiberstraße, Heidestraße, Chausseestraße (gegenüber BND). Es werden beispielhaft 3 Projekten dargestellt: Steinstraße 26-28, Anklamer Str. 52, Ruppiner Str. 42-43/ Schönholzer Str. 10A.

Als Vorteile von Baugruppen gegenüber herkömmlicher Projektentwicklung werden benannt:

alle Projekte wurden bisher umgesetzt  
ökologische Bauweise  
gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnform  
Baupreisverringern von ca. 500 - 700 €/qm

Anschließend werden Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Herr Koch bemängelt die herkömmliche Baustruktur der Projekte und gibt zu bedenken, dass damit am Bedarf vorbeigeplant wird. Er regt an, auch alternative Bauprojekte zu planen.

Frau Hilse spricht sich gegen eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Wallstr./Neue Roßstraße aus. Sie gibt zu bedenken, dass sich der Standort Heidestraße auf Grund seiner einzigartigen Lage nicht für Wohnungsbauprojekte anbietet, sondern hier hochwertigere Nutzungen sinnvoll erscheinen.

Herr Schumann gibt zu Bedenken, dass sich die Projekte lediglich an einkommensstärkere Bevölkerungsschichten orientiert und regt eine sozialorientierte Planung an.

Auf die Nachfrage nach speziellen ökologischen Projekten wird dargestellt, dass sich die Projekte prinzipiell an den Wünschen der jeweiligen Baugruppen orientiert. Hierbei seine jedoch auch z. B. Niedrigenergiehausprojekte oder autofreie Projekte vorstellbar.

## **zu 7.2 Schultheiss Areal Turm/Strom7Perleberger Straße - Aktueller Verfahrensstand BE:Bezirksamt**

Herr Gothe informiert, dass er im Dezember 2006 dem Investor schriftlich eine Projektrahmensetzung dargestellt hat, die beinhaltet:

- 20.000 BGF Einzelhandelsfläche sind genehmigungsfähig
- 500 Stellplätze sind genehmigungsfähig

- die LKW-Anlieferung durch die denkmalgeschützte Fassade ist nicht genehmigungsfähig
- die vom Landesdenkmalamt dargestellte Karte, stellt die Grundlage für den Erhalt der denkmalgeschützten Substanz dar.

Herr Gothe erläutert anhand der Karte die denkmalgeschützte Substanz auf dem Gelände des Schultheiß-Areals. Er führt aus, dass die Karte vom Landesdenkmalamt erstellt wurde und dass er das Ziel, eine Shopping-Mall an der Turmstraße zu errichten, sehr begrüßt.

Herr Gothe teilt mit, dass eine Projektentwicklung, die mit dieser Karte vereinbar ist, für ihn sehr wünschenswert wäre.

Herr Gothe präsentiert die Karte, die beim letzten Termin mit dem Investor vorgelegt wurde, und berichtet dazu.

Herr Gothe führt aus, dass die Architektin Frau Dr. Kahlfeld beauftragt wurde, mit den Vorgaben des Investors an die Flächen, die der Ankermieter im Norden benötigt, eine Studie anzufertigen. Herr Gothe teilt mit, dass heute ein Termin dazu stattfand, an dem die IHK und der Einzelhandesverband, sowie die Denkmalschutzbehörden teilgenommen haben. Bei dem Termin wurden 2 Studien von Frau Dr. Kahlfeld vorgestellt, diese erläutert Herr Gothe ebenfalls anhand von Karten. Herr Gothe berichtet, dass keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann.

Herrn Bausch fragt nach, warum dies nicht genehmigt werden kann. Herr Gothe antwortet, dass die beiden Studien aufgezeigt haben, dass die Erhaltung von etwas Denkmal, Randbedingungen mit sich ziehen, die für das Gesamtprojekt Shopping-Mall unwirtschaftlich sind.

Herr Pawlowski erkundigt sich nach der genauen Aufgabe der Architektin. Herr Gothe erläutert, dass man gehofft hat, aus der Sicht des Denkmals, aber auch mit den Vorgaben des Investors, eine Lösung zu finden, die deutlich mehr an denkmalgeschützter Substanz erhalten kann. Dazu sind diese beiden Studien entwickelt worden.

Frau Hilse fragt, wie die Chancen stehen, mit dem Eigentümer zu einer Einigung zu kommen und ob der BVV Beschluss umsetzbar ist. Herr Gothe berichtet dazu, dass er derzeit die Umsetzung des BVV-Beschlusses nicht für möglich hält und dass es wünschenswert wäre, wenn der Eigentümer eine Konzeption findet, die ohne den großflächigen Ankermieter im nördlichen Bereich auskommt. Es muss eine Mieter- oder Nutzerstruktur gefunden werden, die mit der kleinteiligeren Bebauungsstruktur kompatibel ist. Nach den Aussagen des Eigentümers von heute, sei dies nicht darstellbar. Herr Gothe teilt mit, dass er ratlos ist und im Moment keine Lösung sieht.

Frau Hilse fragt, ob der Bebauungsplan somit momentan auf Eis liegt. Herr Gothe bejaht dies.

Es werden weitere Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Auf Antrag des Ausschussvorsitzenden beschließt der Ausschuss einstimmig, den Investorenvertretern Rederecht zu ermöglichen.

Der Investorvertreter Herr Müller bedankt sich bei Herrn Gothe für die sachlichen, präzisen Ausführungen. Herr Müller führt einige Ergänzungen aus und stellt fest, dass in der Planung der Investoren 78% der unter Denkmalschutz stehenden Kubatur erhalten bleiben. Sie hätten inzwischen die Anlieferung unter die Erde

gebracht. Wegen der ehemaligen Tankstelle auf dem Brauereigelände wird derzeit die Vermutung der Kontaminierung des Bodens geprüft. Erste Erkenntnisse lassen befürchten, dass eine Bodenrehabilitation bis in eine Tiefe von 12 Metern erfolgen muss. Insbesondere die streitbefangene Halle J sei davon betroffen. Bisher sei nach Investorenansicht keine qualifizierte Begründung des Denkmalamtes für die schützenswerten Gebäudeteile erfolgt.

Herr Dr. Dietrich von der Insolvenzverwaltung betont, dass das Gelände sich in einem sehr schlechten Zustand befindet. Bezüglich des Zustandes der Gebäude gibt er zu bedenken, dass wegen defekter Heizanlagen eine Beheizbarkeit im kommenden Winter u. U. nicht gewährleistet werden kann. Auch würden die Gebäude großflächig unter Wasser stehen, und dieser Zustand inzwischen „titanicuntergangsartige Ausmaße“ angenommen hätte. Ein weiteres Problem stellt die Nichtzahlung von Mieten dar, da nur 2 Gewerbetreibende Mietzahlungen tätigen (Fitnessstudio, Teppichhändler). Bei der jetzigen Situation ist zu befürchten, dass die Bewirtschaftung des Geländes aufgegeben werden muss. Herr Dietrich macht deutlich, dass an dem Gebäude unverzüglich etwas passieren muss, da das Gebäude sonst leer stehen würde. Er teilt mit, dass aus technischen Gründen eine zeitnahe Lösung äußerst notwendig ist. Die Fristsetzung der Bank für die Klärung des Projektes läuft zum 21.10.2007 aus.

Frau Hilse schlägt einen Vorort-Termin im September vor.

Herr Bertermann fragt Herrn Gothe, ob die von Frau Kahlfeld angefertigten Pläne, den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden können. Herr Gothe bejaht dies.

**zu 7.3      Sicherung Energieeinsparpotential bei der Gebäudesanierung  
DS 0227/III aus BVV Mitte 22.03.07  
Votum des Ausschusses auf Bitte des Hauptausschusses**

Herr Bausch berichtet, dass der Antragstext überarbeitet wurde. Er möchte diesen zur Abstimmung stellen.

Herr Neuhaus äußert, dass die Fraktion der SPD dem geänderten Antragstext zustimmt.

Frau Hilse teilt mit, dass sich die Fraktion der CDU bei der Abstimmung enthalten wird.

Der Änderungstext wird abgestimmt und mehrstimmig angenommen (7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen) Der geänderte Antragstext wird somit an den Hauptausschuss weitergeleitet.

**zu 7.4      Schulgelände Neue Roßstraße, Aktueller Planungsstand  
BE: Bezirksamt**

Herr Bertermann teilt einleitend mit, dass er den Ausschussmitgliedern eine Tischvorlage des Bezirksamtes zu diesem Thema vorab zugemailt hat.

Herr Gothe führt aus, dass die wesentlichen Entscheidungen zu diesem Thema schul- und sportpolitischer Art sind. Die Frage, ob eine große Sportfläche mit einem Sportfeld eingetourt werden kann, musste aus Sicht der Stadtplanung und der bauaufsichtlichen Perspektive verneint werden. Herr Gothe führt aus, dass es nicht zulässig ist, eine solche Fläche dort zu errichten. Dies wurde im Sportausschuss zusammen mit Frau Hänisch ausführlich begründet.

Herr Gothe fasst, nach einigen Ausführungen, zusammen, dass die beiden

Schulgebäude im nördlichen Teil zukünftig von der evangelischen Schule genutzt werden sollen und das südliche Gebäudeteil aufgegeben wird, da dies von der Schule nicht benötigt wird. Die drei Turnhallen im westlichen Bereich sollen erhalten bleiben und im östlichen Bereich an der Inselstraße kann ein Investor eine Wohnbebauung realisieren (Herr Gothe reicht eine Studie zur Inselstraße zur Einsicht rum). Im südlichen Teil könnte man, wenn man das Schulgebäude abreißt, eine Fläche erhalten, die über den Liegenschaftsfonds irgendwann veräußert werden könnte.

**zu 7.5      Stadtbau West - Finanzplanung 2005 - 2013 und aktuelle  
Programmplanung 2008/2009  
BE: Bezirksamt**

Herr Bertermann äußert, dass den Ausschussmitgliedern per Mail eine Übersicht vom Bezirksamt zugegangen ist.

Herr Gothe bezieht sich auf die Absprachen der letzten Ausschusssitzung und teilt mit, dass SenStadt den Termin verschoben hat und man somit heute die Liste der Finanzplanung noch mal besprechen kann. Herr Gothe erklärt, dass die Maßnahmen für 2007 schon festgelegt wurden, für 2008 und 2009 müssen noch Vorschläge gemacht werden.

Herr Bertermann schlägt vor, anhand der Listen Nachfragen zu den Jahren 2008/2009 zu stellen.

Herr Gothe und Herr Lange erläutern anschließend die Nachfrage von Frau Hilse.

Für die Jahre 2008/2009 hat der Ausschuss keine Änderungswünsche ans Bezirksamt.

**zu 8            Beratung von Drucksachen**

Herr Bertermann schlägt vor, aus Zeitgründen die folgenden drei Drucksachen auf die nächste Ausschusssitzung zu verschieben.

Frau Hilse ist damit nicht einverstanden.

Frau David äußert, dass die Fraktion der SPD dem Vorschlag von Herrn Bertermann folgen wird, da eine Vereinbarung besteht, nicht länger als 21:00 Uhr zu tagen.

Frau Hilse bittet um eine Abstimmung.  
Es wird abgestimmt und mehrheitlich beschlossen, dass die Drucksachen vertagt werden.

**zu 8.1        Teilweise Aufhebung der Erhaltungsverordnung Stephankiez im Bezirk  
Tiergarten von Berlin vom 10. Oktober 1991 (GVBl. S. 240) für den Teil der  
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2  
BauGB  
Drucksache: 0322/III**

vertagt

**zu 8.2**     **Konkretisierung der Sanierungsziele für den Block 100 042 (Gormann-Mulack-Stein-Alte Schönhauser Straße) im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt**  
**Drucksache: 0321/III**

vertagt

**zu 8.3**     **Mitten in Mitte - Berliner Quartier mit Zukunft Planungsleitsätze für die städtebauliche Entwicklung des Bereichs zwischen Humboldthafen und Nordhafen**  
**Drucksache: 0310/III**

vertagt

**zu 9**     **Verschiedenes**

Herr Bertermann bittet das Bezirksamt, zum nächsten Ausschuss eine Übersicht zum aktuellen Planungsstand zum TOP 8.3 zu erstellen.

Herr Dr. Schumann beantragt im Auftrag für seine Fraktion Die Linke, dass die Ausschussmitglieder Akteneinsicht zu dem Vorgang Bauvorhaben Seydlitzstr. 1 – 5 erhalten.

Dieser Antrag wird abgestimmt und mehrheitlich angenommen. (11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung)

Herr Bertermann schlägt daraufhin vor, dass jede Fraktion dem Bezirksamt zwei Personen zur Akteneinsicht benennt und sich dann auf einen Termin geeinigt wird. Der Ausschuss ist damit einverstanden.

gez. Bertermann  
Vorsitzender

gez. Sager  
Protokollantin

**Wortprotokoll**  
**Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne**  
**am 27.06.2007**

**TOP 7.2 Schultheiss Areal Turm/Strom/Perleberger Straße – Aktueller Verfahrensstand**

Herr BV Bertermann (Grünen):

Dann kommen wir zum TOP Schultheiss Areal Turm/Strom/Perleberger Straße und den aktuellen Verfahrensstand und dann würde ich an Herrn Gothe übergeben.

Herr BzStR Gothe:

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich hatte Ihnen ja im letzten Ausschuss über den ..stand berichtet und über den Vorlaut; den dieses Projekt hatte und das wir uns dazu verständigt hatten, nachdem auf dem letzten großen Termin mit dem Investoren eine genehmigungsfähige Planung nicht absehbar war, darauf verständigt, dass wir seitens des Bezirksamts noch mal eine Initiative unternehmen, um zu überprüfen, ob es mit den Vorgaben des Investors an die Bedingungen, die insbesondere der Ankernutzer im nördlichen Bereich des Grundstückes an der Perleberger Straße stellt, ob es möglich ist, diese Nutzung und diese Shopping-Mile denkmalverträglicher unterzubringen, als das in der letzten favorisierten Fassung der Investoren der Fall war. Noch mal zur Erinnerung: Diese Karte zeigt schematisch von oben drauf geblickt die denkmalgeschützte Substanz auf dem Gelände des Schultheiss Areals. Das dunkelviolette ist die zu erhaltenden Baudenkmale im Denkmalbereich. Das Violette sind die zu erhaltenen konstituierenden Bestandteile im Denkmalbereich und das Rosane sind die erhaltenswerten Teile im Denkmalbereich. Diese Karte hat das Landesdenkmalamt erstellt und war eine Grundlage von meinem Schreiben, ich glaube im Dezember, an den Investor, dass ich selbstverständlich das Ziel, eine Shoppingmile an der Turmstraße zu errichten, begrüße. Das wir auch überhaupt nicht daran denken, die mögliche ...Einzelhandel von 21, 000 qm in Frage zu stellen. Aber ich würde mir eben wünschen, dass es eine Projektentwicklung gibt, die mit dieser Karte vereinbar ist und es war gesagt, dass eine Beschränkung der Stellplatzzahl auf ca. 500, also es ist kein absoluter Wert, ebenfalls wünschenswert war. Die letzte Fassung, die uns vorgelegt wurde auf dem letzten Termin des Investors, ich hoffe es ist einigermaßen ersichtlich, geht damit wie folgt um: Es wird hier in dem Bereich an der Turmstraße ein Neubau errichtet, der über die Ecke erschlossen wird und dann eine Wegeführung in den Bereich hinein organisiert durch die vorhandene Gasse, die in der Struktur dieses Ensembles vorhanden ist, hindurchführt und dann hinten auf den großen Ankermieter Kaufland stößt und hier dann einen zweiten Haupteingang oder Ausgang schafft. Es ist also ein Rundlauf möglich, durch die denkmalgeschützte Substanz. Dazu ist es also erforderlich diese erhaltenswerten Teile im vorderen Bereich zu überbauen, das haben wir auch immer für möglich gehalten. Es bedeutet aber, dass ungefähr hier auf der Höhe von der Bugenhagenstraße durch die Fassade eine LKW-Zulieferung ins Tiefgeschoss ermöglicht wird und dass ab diesen Bereich praktisch der gesamte denkmalgeschützte Bereich nicht gehalten werden kann. Wichtig zum Verständnis des Gesamtprojektes ist, vielleicht auch noch mal ein Blick auf das zweite bis vierte Obergeschoss, das kann man hier noch mal sehen. Da sieht man, also hier unten die Aussicht auf den Neubaukörper, dann sieht man hier die quasi vorhandene Zuwegung in das Gelände und dann, hier dunkel dargestellt, die Überdachung dieses Bereiches und dann sieht man, um eine Zahl von insgesamt 750 Stellplätzen auf drei Ebenen unterzubringen, diese rotangelegte Fläche, die also drei Parkebenen beinhaltet und über eine Spindel an der Perleberger Straße für die Erschließung .... Das heißt, die Parkebenen erstrecken sich nicht nur über diesen neuen nördlichen Teil, nördlich der Bugenhagenstraße, sondern schieben sich dann auch in diesen Bereich bis hier vorne mit hinein. Das war der Stand, den wir vor ca. fünf oder sechs Wochen besprochen hatten und wo ich sagen musste, dass das hiermit eben nicht kompatibel ist, mit diesem Ziel. Wir haben dann verabredungsgemäß einen Architekten beauftragt, eine Studie zu machen, mit den Vorgaben des Investors an die Flächen, die der Ankermieter im Norden auch benötigt und heute fand nun der große Termin statt, an dem auch die IHK und der Einzelhandelsverband teilgenommen haben, neben den drei Denkmalschutzbehörden (untere Denkmalschutzbehörde, Landesdenkmalamt und obere Denkmalschutzbehörde) und haben uns von Frau Professor Kahlfeld, das ist die Architektin, die wir beauftragt hatten diese Studie anzufertigen, haben uns zwei Studien vorstellen lassen, die ich auch noch mal kurz erläutern möchte. Dazu möchte ich gerne an die hinteren Pläne treten. Das sind die beiden Varianten, die ich auch kurz erläutern möchte. Die sind im vorderen Bereich sehr ähnlich, auch hier wird vorgeschlagen eine ..erschließung ... Neubau, der dann in diesem denkmalgeschützten Bereich hineinführt. Es ist nun so, dass in dieser Variante ... eine Halle, die sich hier abbildet und ... denkmalgeschützt eingeordnet zu erhalten und die

quasi zu einem Art .. zu machen und hinter dem Kaufland anzuordnen. Der Fortschritt gegenüber dem vorgestellten Projekt ist, also quasi das man ... gewissermaßen erhalten könnte. Was auch noch wichtig ist, ist das die ... der ...Garagen dezentral ... es gibt also den Vorschlag, hier eine vordere Garage zu den oberen Ebene zu machen, ... zwei Ebenen, die über die Turmstraße erschlossen wird und eine hintere, die über die Perleberger Straße erschlossen wird und sich denn hier hinüber erstreckt. Diese Variante ist im wesentlichen in zwei Punkten aus Sicht der Investoren sehr problematisch. ... ist das die Auftreibung zwei Parkhäuser kein erfolgreiches Vorbild hat. Also es scheint in der Tat so zu sein, dass wenn man eine Shopping-Mile konstruiert oder baut, man ein Garagensystem hat, was zusammenhängt, also es dürfen nicht zwei separate sein. Das hat auch ... vom Einzelhandelsverband bestätigt ... Das zweite ist, dass die Haltung dieses Gebäudes eigentlich unbezahlbar ist, weil auch bei diesem Konzept zu Grunde liegt, dass man da drunter ein Tiefgeschoss ... Altbau ... Also es müsste man dann entweder aus... oder ... oder abreißen und neu aufbauen, also es ist insgesamt auch sehr schwierig, auch aus denkmalschutzrechtlicher Perspektive... Alles andere weiter nördlich wird abgerissen, also ... mit diesem Bild kompatibel. Dies entfällt, dieses entfällt... ein weiteren ... zu erhalten. Dann gibt es die zweite Variante, die hat, von der Turmstraße aus gesehen, den gleichen Aufbau und unterscheidet sich darin, dass dieser denkmalgeschützte Bau... erhalten wird, ... wird und als... die sich entwickeln wird, zur Perleberger Straße ... hinausführt. Die Fläche für den großen Ankernutzer wird dann so organisiert. Auch diese Variante hat den Haken, dass es zwei Tiefgaragen gibt und sie hat den Haken, eine Passagenführung hinaus zur Perleberger Straße als unattraktiv darstellt, weil es hier eigentlich keinen wirklichen Anziehungspunkt gibt, der diese Passage ... zum Leben erwecken wird. .. problematisch sehen, dass der Ankernutzer eigentlich nur ein Zugang haben .. hier sind zwei dargestellt, das könnte man so lösen, dass man hier .. anordnet und dann hier in den Ankernutzer hineingeht. Das hätte aber zur Folge, dass es dann auch auf der ganzen Strecke von hier bis hier keine weiteren Zugänge mehr gibt, diese ... nur auf der einen Seite dann noch ... deshalb ...unabhängig davon, dass da also ... und diese beiden Varianten ... .. die Organisation ... Untergeschoss zu erhalten. Ich wurde dann, und so war es auch verabredet, dann gefragt, ob zum heutigen Tage eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann und ich habe das verneint. Und so sind wir bedauerlicherweise auseinandergegangen.

Herr Bausch (Bürgerdeputierter/Grünen):

Weil Sie noch nicht begründet entscheiden können oder weil Sie glauben, dass das nicht genehmigungsfähig sein wird?

Herr BzStR Gothe:

Weil ich glaube, dass es nicht genehmigungsfähig sein wird. Diese beiden Varianten haben jetzt gezeigt, dass selbst ein geringfügiges Meer an Denkmal erhalten schon zu Randbedingungen führt, die für dieses Gesamtprojekt Shopping-Mile unwirtschaftlich werden. Das heißt, realistischere kommt man wieder auf dieses Ursprungsgutachten zurück, wenn man wirklich die Wirtschaftlichkeit haben will, die der Investor braucht. Und dieses Projekt bedeutet erstens, dass ein Großteil der hinteren Substanz abgerissen werden muss und bedeutet zweitens, dass diese Parkebenen sich eben bis in den vorderen Teil des zweiten bis vierten Obergeschoss hineinziehen. Und das halten die drei Denkmalbehörden und auch ich selber eben nicht miteinander für vereinbar.

Herr BV Pawlowski (FDP):

... eine Verständnisfrage. Diese ... Projekte, die ... vorgestellt haben. Was war eigentlich die Aufgabe der Architektin? Sollte sie Entwürfe ... die kompatibel sein sollten mit den Auflagen des Denkmalschutzes? Wenn ja, dann müsste man sagen, dass das Ziel in beiden Fällen nicht erreicht wurde. Und die zweite Frage, Sie haben ja auch ... Diskussionsprozess in ... in dem Sie sich seit mehreren Monaten ... unterbinden. Gab es jetzt Alternativmodelle seitens des Investors im Vergleich zu den ...Projekt, das wir vor einem halben Jahr gesehen haben?

Herr BzStR Gothe:

Also zunächst noch mal die Frage, welchen Auftrag hatte Frau Kahlfeld. Wir hatten die Hoffnung, das noch mal aus einer neuen Herangehensweise quasi aus der Sicht des Denkmals, als Anwalt des Denkmals, aber mit den Vorgaben des Investors an zusammenhängende Flächen, es eine Lösung gibt, die bedeutend mehr an denkmalgeschützter Substanz erhalten kann. Dazu sind diese beiden Varianten entwickelt worden. In der einen Variante gibt es eben diesen quadratischen Baukörper der erhalten bleibt, in der anderen Variante gibt es diese berühmte Halle J, die in eine Zukunft überführt werden kann. Aber Sie haben völlig recht, auch diese beiden Varianten wären nach dem ersten Betrachten für die Denkmalschutzbehörden auch nicht genehmigungsfähig. Jetzt noch mal zu der Frage, was für ein Entwicklungsstand hatte dieses letzte vorgestellte Projekt. In der Tat war es so, dass das Ursprungskonzept, was also im Dezember besprochen wurde, hat es einige erhebliche

Fortschritte zu verzeichnen. In dem ursprünglichem Konzept war ja eine Erschließung von der Turmstraße mit Spindel vorgesehen, in zwei Parkgeschosse im zweiten und dritten Obergeschoss und von dort, von diesen Parkobergeschossen, sollten dann durch den Altbau hindurch, in den hinteren Bereich auf zwei weitere Obergeschosse weitere Parkmöglichkeiten erschlossen werden. Also von der Turmstraße in den vorderen Bereich dann durch das Gelände in den hinteren Bereich auf zwei weitere Paletten und von dort auch wieder zurück. Das hat sich insofern auf jeden Fall entkrampft, weil die Zufahrt von der Turmstraße entfällt und jetzt von der Perleberger Straße organisiert wird und sich eben von dort so weit erstreckt, bis eine wünschenswerte Zahl von 750 Stellplätzen erreichbar ist. Ein weiterer Fortschritt, da bin ich mir jetzt nicht mehr ganz sicher, war, glaube ich, die Organisation des Rundganges, dass man sagt, ja man macht tatsächlich diese vorhandene Durchwegung um den Hauptdenkmalbereich herum, zum Gegenstand dieses Shopping-Mile-Rundlaufes. Der sollte, wenn ich mich da richtig erinnere, in der Ursprungsvariante Dezember auch noch durch den Altbau geführt werden und das hätte die vorhandene Durchwegung auf dem Gelände nicht zum Hauptgegenstand dieser Mile gemacht. Also das waren schon zwei, wie ich finde, auf jeden Fall deutliche Verbesserung gegenüber der Fassung vom Dezember.

Herr BV Dr. Schulze (CDU):

... es geht nur um ...von außen ... Ensembles als Fassade mit ...

Herr BzStR Gothe:

Das Schönste an dieser Halle J ist tatsächlich die Schauffassade, die sich hier zu dem inneren Bereich zeigt. In diesem Konzept wäre sie ja nicht mehr da, aber in dieser Variante 1 von Frau Kahlfeld wäre sie halt erlebbar.

Frau BV Hilse (CDU):

Sie erwähnten dass der Ankermieter .. dürfte nur ein Zugang haben. Woraus resultiert diese Feststellung? Und in dem einen Entwurf hätte er ja zwei. Wo ist das festgelegt? ...

Herr BzStR Gothe:

Das ist eine Bedingung, die der Ankermieter heute noch mal bestätigt hat. Die wollen das tatsächlich, dass man nur ...

Frau BV Hilse (CDU):

..eine Zugangsmöglichkeit hat ...

Herr BzStR Gothe:

Genau. Aber nichtsdestotrotz diese Variante 2 böte ja die Möglichkeit, dass man durch eine Erschließung entlang des Altbaukörpers quasi von der inneren Passage, von der inneren Durchwegung und aus der Richtung Bugenhagenstraße dort hineinkann und von dort dann in diesen Einkaufsbereich hineinkommt.

Frau BV Hilse (CDU):

Das heißt, dieser Umkehrschluss nachdem, was Sie uns dargestellt haben ... dass die mehrheitlich von der Bezirksverordnetenversammlung getroffene Beschlussempfehlung eben nicht umsetzbar sein wird oder nur im geringen Teil...

Herr BzStR Gothe:

Das versteh ich jetzt nicht.

Frau BV Hilse (CDU):

Ich meine da wird ja gefordert, Erhalt der Durchwegung, Erhalt der Mauer, ... und und und. Nach allem, was Sie uns dargestellt haben, egal welche Variante Frau Kahlfeld aufgezeichnet hat, ist das nicht machbar.

Herr BzStR Gothe:

Das ist richtig.

Frau BV Hilse (CDU):

Wenn das so ist, wie schätzen Sie denn die Chancen ein, dort überhaupt mit dem Eigentümer zu einer Einigung kommen zu können? Oder welche Schritte schlagen Sie vor, wie gehen Sie jetzt weiter vor?

Herr BzStR Gothe:

Wünschenswert ist natürlich dass der Eigentümer eine Konzeption findet, die ohne diesen großflächigen Ankermieter im nördlichen Bereich auskommt. Es muss eine Mieter- oder Nutzerstruktur gefunden werden, die eben mit dieser kleinteiligeren Bebauungsstruktur, die da nur mal so vorhanden ist, kompatibel ist. Nach den Aussagen des Eigentümers von heute ist dies nicht darstellbar, deshalb gibt es im Moment keine Lösung und ich kann leider auch, jedenfalls heute, keine Hoffnungen machen, dass es eine plötzliche Idee gibt die sagt, so kann es doch gehen. Ich bin da heute, ehrlich gesagt, auch etwas ratlos.

Frau BV Hilse (CDU):

... das heißt der Bebauungsplan liegt im Augenblick auf Eis ...

Herr BzStR Gothe:

Ja, das ist richtig.

Frau BV Hilse (CDU):

Andersrum formuliert, sämtliche Denkmalschutzbehörden sämtlicher Ebenen werden von Ihrem Votum ...abweichen.

Herr BzStR Gothe:

Das will ich nicht sagen.

Frau BV Hilse (CDU):

Oder besteht die Möglichkeit tatsächlich noch einen Antrag zu stellen, ... abgelehnt zu kriegen, dagegen vorzugehen oder ... ? Also wenn dann jemand kommt und ... Einigung herbeizuführen, es hat zu keinem Ergebnis geführt. Dann gibt es nur ... entweder man gibt auf und verkauft weiter oder man ... die ... auf anderer Ebene mit Hilfe von Juristen durchzuziehen. Angesichts solcher Diskussionen die in Dessau geführt werden über den Sinn und Unsinn von Denkmalschutz ... kann man sich ... durchlesen, wie sinnvoll Denkmalschutz...

Herr BzStR Gothe:

Also zu der Tagung in Dessau kann ich nichts sagen. Die beiden Extrempositionen, die Sie beschrieben haben, die kann man so sehen. Wir sind natürlich immer auf der Suche nach dem Königsweg der beiden ...

Herr Bausch (Bürgerdeputierter/Grünen):

Geben Sie uns bitte noch Informationen dazu, ob es Berichte gibt, wie der Einzelhandelsstandort Turmstraße insgesamt sich verändern könnte, zum einen wie zum anderen. Und geben Sie uns noch bitte Informationen dazu, gegenüber der Bugenhagenstraße könnte man sich ja theoretisch geometrisch vorstellen eine Verknüpfung mit der Lübecker Straße, ist darüber gesprochen worden?

Herr BzStR Gothe:

Also das zweite kann ich gleich verneinen, das hat noch nie einer ins Auge gefasst. Rein stadtstrukturell bedacht ist das ein interessanter Vorschlag, weil dieser Block, auf dem die Schultheissbrauerei liegt, ist ja nun ein sehr langer Block und es tut so einem Quartier immer gut, wenn man es schafft noch eine weitere Durchwegung zu ermöglichen. Aber ich glaube, dass beantwortet sich ziemlich schnell von selber, dass die Leute, die dort in der Lübecker Straße auf der anderen Seite wohnen oder der Eigentümer, die werden sicher nicht bereit sein, Ihr Haus aufzugeben damit man da eine Durchwegung schaffen kann. Also das ist bisher noch nie angedacht worden, rein strukturell ist das vielleicht ein interessanter Gedanke. Das zweite ist für die Turmstraße wäre es von außerordentlicher Bedeutung und sehr begrüßenswert, wenn es einen Einzelhandelsstandort auf dem Schultheiss Areal gibt, der ...konzept des Senates empfiehlt es ja auch ausdrücklich, dass dort Einzelhandelsnutzung zugelassen werden soll und die 20,000 qm Einkaufsfläche, die dort als Obergrenze nötig sein soll, stellt auch niemand in Frage. Aber es bedeutet im Umkehrschluss eben nicht, damit man 20,000 qm sinnvoll unterbringen kann, muss das Denkmal zwangsläufig in Teilen abgerissen werden. Also die IG Turmstraße, die es gibt, begrüßt das natürlich auch. Also es ist nicht so, dass die Gewerbetreibenden in der Turmstraße froh wären, wenn hier etwas nicht passiert, ganz im Gegenteil. Und auch ich bin der tiefen Überzeugung, wenn dort ein neuer Einzelhandelsstandort entsteht, nützt es der ganzen Turmstraße, weil es das Signal sendet an die anderen, aha, hier investiert einer, weil er an die Zukunft dieser Turmstraße glaubt und dadurch dass der mehr Kundschaft anzieht profitieren, das ist jedenfalls auch die Erfahrung in anderen Einkaufsstraßen, der Rest der Einkaufsstraße mit.

Herr BV Pawlowski (FDP):

...und zwar ... wie groß ist eigentlich die Fläche an der Turmstraße selbst, wo keine denkmalgeschützte Substanz vorhanden ist? ... 20,000qm ...?

Herr BzStR Gothe:

Wenn man die Zahl der Geschosse ordentlich hochtreibt ... also es ist so, auf dieser vorderen Fläche die beträgt 6,000qm, also es ist so wenn man die mit 3 Geschosses wäre man vollflächig gerechnet schon bei 18,000, brutto. Also theoretisch ist es denkbar, aber nach den Erfahrungen der Shopping-Mile-Entwickler, kann man an so einen Standort eben nicht mit mehr als zwei Einkaufsgeschossen sinnvoll wirtschaftlich umgehen. Also das heißt, es wären auf der vorderen Fläche 12,000 qm machbar.

Herr BV Neuhaus (SPD):

Ich sehe das nicht ganz so, dass der ... nicht umsetzbar ist. Nicht in Gänze zumindest. Ich glaube es wird auch niemand bestreiten, wenn jetzt ein Punkt nicht erledigt wird oder meinetwegen auch zwei. Das ist alles kein Problem. Wir sind alle dafür, dass ... sich was entwickelt. Aber aus Sicht der SPD-Fraktion, vor allem vorne an der Turmstraße, nun waren ja bei den Runden die Denkmalschutzbehörden, alle Denkmalschutzbehörden mit dabei. Hat es denn dort Zeichen gegeben, um vielleicht Frau Hilses Gedanken aufzugreifen, ob die Denkmalschutzbehörden von Ihrem Votum abweichen werden?

Herr BzStR Gothe:

Also heute hat es das erst mal nicht gegeben, ... sagen wir mal die letzten Vorschlag gibt ...

Frau BV Hilse (CDU):

Wenn ich richtig zugehört habe, ich bin mir nicht sicher, ...Frau Professor Kahlfeld ... Position der Denkmalschutzbehörden ... ?

Herr BzStR Gothe:

Nein. Frau Professor Kahlfeld hatte den Auftrag möglichst viel Denkmalsubstanz zu erhalten, aber mit dem entwürflichen Auftrag, diese Randbedingungen, die dieser Ankermieter im Norden haben muss, die umzusetzen. Diese etwas grau angelegten Flächen, das sind die Flächen, die notwendig sind, um diesen Ankermieter unterzubringen. Und auch ihr gelingt dies eben nur dann, wenn viel an Denkmalsubstanz abgerissen wird. In dem einen Fall erhält sie ein Baukörper, in dem anderen Fall erhält sie ein weiteren, einen anderen Baukörper zusätzlich. Aber sie hätte natürlich auch ein Konzept machen können, in dem sie einfach dies nimmt und sagt, hier kann man vielleicht noch einen weiteren Baukörper einordnen und dann ausrechnen, wie viel da ansonsten reingeht. Dann wäre es 100% kompatibel mit dem Denkmalschutz, aber das war nicht die Aufgabenstellung. Sondern die Aufgabenstellung war zu versuchen, die Idee dieser Shopping-Mile mit dem Ankernutzer im Norden denkmalverträglicher umzusetzen, als das bisher der Fall war. Das heißt nicht, dass Frau Kahlfeld, also wenn sie das aufzeichnet und sagt, der muss leider abgerissen werden damit diese Fläche... dann heißt es nicht, dass Frau Kahlfeld nun sagt, der Denkmalschutz wäre dann nicht gerechtfertigt, das natürlich nicht.

Herr BV Neuhaus (SPD):

Wenn ich das jetzt also richtig verstehe muss das heißen, in einem nächsten Schritt müssen alle Seiten noch mal überlegen, wie sie aufeinander zugehen können, um ein Konzept zu entwickeln ... und ich sage noch mal bewusst alle Seiten. Das hieße auch das Bezirksamt.

Herr BzStR Gothe:

Klar. Das ist auch kein Dogma. Und auch den Antrag, den die BVV beschlossen haben, lesen wir so, wie er sich eben liest, das Ziele vorgegeben werden, aber keine 100prozentigen Bedingungen.

Herr Bausch (Bürgerdeputierter/Grünen):

Und dann verkürzt sich die Entscheidung ja auf die Frage Ankermieter, ja oder nein? ... nur darüber, ob das Grundstück so bleibt oder nicht, in dem wir die Frage beantworten Ankermieter, ja oder nein. Weil ohne Ankermieter kann dieses Kleingewerbe und die Kleinverkaufsstellen ... so bleiben. Wenn man also das Große haben möchte ... seit 1986 sind wir glaube ich dran, an dem Thema. Es war `85, `86 ging das da los, das man sagte, wir wollen jetzt unbedingt hier die Ecke Turmstraße/Stromstraße, dass da was passiert. Da war ALDI gerade neu drin, das Kino war dann schon nicht mehr. Also das muss man sich überlegen, das muss man sich klar sein. Ohne Ankermieter passiert da nichts.

Frau BV Hilse (CDU):

Tut doch keinem weh, Herr Bausch. Ist doch schon 20 Jahre lang nichts passiert.

Herr Bausch (Bürgerdeputierter/Grünen):

Zum Beispiel. So kann man urteilen.

Frau BV Hilse (CDU):

...

Herr BzStR Gothe:

Der Hinweis ist ja völlig richtig, das ist ja das, was der Investor heute auch noch mal sagt. Wenn er diesen Ankermieter dort oben in dieser Größenordnung nicht unterbringen kann, dann funktioniert sein Konzept nicht.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Ich habe erst mal keine Wortmeldungen der Ausschussmitglieder, nun ist aus guten Gründen, sind auch Vertreter der Investoren hier. Ich würde den Ausschuss fragen, ob es die Möglichkeit gibt, einen Vertreter der Investoren das Rederecht einzuräumen im Ausschuss. Ich sehe Zustimmung. Dann würde ich bitten, einen Investorenvertreter ... und zwar mitzuteilen, wie Ihre Sicht der Dinge ist und wie Sie das Verfahren beurteilen.

Herr Müller (Architekt REMtec):

Danke schön. Mein Name ist Reinhard Müller. Neben mir sitzt Herr Dr. Dietrich. Herr Dr. Dietrich ist der Insolvenzverwalter dieses Areals... .. erst mal möchte ich mich bedanken, Herr Gothe bei Ihnen, für die sachliche Darstellung des Gespräches von ... es ist eigentlich in kurzen Worten sehr präzise das wiedergegeben worden und auch objektiv dargestellt worden, das mal so im Rande, finde ich sehr fair, möchte ich an dieser Stelle mal sagen. Ich möchte vielleicht noch ein paar Sachen kurz ergänzen, weil Sie ja zu recht gefragt haben, haben die Investoren denn eigentlich, nach dem der Aufstellungsbeschluss irgendwann im letzten Jahr angefertigt wurde, ... das diese ursprüngliche Planung bestand ... haben die Investoren und die Architekten hier aufgrund der Festlegungen, die Sie ja noch getroffen haben, überarbeitet. Da haben Sie gesagt, jawohl, haben wir ... etc. pp. Ich möchte eine Ergänzung machen, die glaube ich unheimlich wichtig ist, wir haben das ganze Thema der Anlieferung völlig verändert. Wir haben nämlich die Anlieferung unter die Erde gebracht. Ich glaube ein Riesenfortschritt, da haben wir lange mit den Investoren für gekämpft. Ich halte das für sehr wichtig darauf hinzuweisen, weil damit ist das Thema Lärmlogistik glaub ich .. das haben sie auch damals sehr positiv zur Kenntnis genommen. Ansonsten möchte ich auch noch eine Ergänzung machen, die heute wieder vergessen wurde. Wir haben ein massives Altlastenproblem, wir haben dort vor vier Wochen eine Firma beauftragt, sie müssen bedenken, dort war die Tankstelle für die Brauerei, sie haben da in diesem Bereich erhebliche Altlasten, ich sag mal, bis zu einer Tiefe von 12 Metern, man mag es gar nicht laut sagen. Das heißt also, auch ein weiteres Problem, das ist neu, das muss ich zugeben, ... zu einem späteren Zeitpunkt untersucht werden ... wenigstens die Halle J im hohen Maße in Frage stellt. Mal unabhängig von dem Thema ... das werden wir weiter bearbeiten, da sind wir ... erstes Kurzgutachten, da möchte ich jetzt also qualifiziert ... eingehen, aber darauf hinweisen. Wir sind seit zwei Jahren mit dem Projekt eigentlich beschäftigt. Es war erklärtes Ziel, so ... Aufgabenstellung, Kaufland dort an diesem Standort unterzubringen. Da hat es Gespräche gegeben, noch und nöcher bis zur Senatorin und Kaufland soll dort hin. Kaufland ist ein Großanbieter, ein wichtiger ... im übrigen der auch von der Sozialstruktur dieses Bereiches optimal reingepasst ... es wichtig ist, dass man das da macht. Es gibt sicherlich gewisse Bindungen, die Kaufland ... musste. Wir sind, ich weiß nicht wie oft, bei Kaufland gewesen. Sie haben sich dort sehr verbogen und wir haben dann im Prinzip diesen Kompromiss erzielt. Wir stellen einfach fest, dass dieses Objekt, und da ... eine Statistik, in unserer Planung werden 78% der unter denkmalschutzstehenden Kubatur, erhalten. 78% der denkmalgeschützten Kubatur.

Herr BzStR Gothe:

Kubatur, also Volumen.

Herr Müller (Architekt REMtec):

Kubatur, Volumen, ja klar. Wir sagen auch, unser Standort wird geprägt von diesem mächtigen Stadtbild ... .. Also wie gesagt, ich kann nur sagen, es sind 78%, es entfällt die Halle J, es entfällt die, ich nenn es jetzt mal die Halle J Mittel ... angucken. Hoffe, dass wir auch die Möglichkeit haben Ihnen das zu zeigen, vor Ort. Selbst bei einer solchen Einbindung, dieser Halle J, die dann übrigens 10 Meter hoch ist und irgendwo aus der Decke rausguckt, also müsste man davon ausgehen, dass im

ersten Obergeschoss plötzlich so ein zwei Meter hohes Gebäude rausguckt mit einem Dach. Also ich sag mal, man erfährt relativ wenig von der eigentlich wichtigen Fassade, wichtige Fassade ist ja nicht ... fassade, eigentlich wichtige Fassade ist die Backsteinfassade, die ... Also wir sind eben der Meinung, dass es technische Gründe gibt, Altlasten, Anlieferungsproblematik. Wir sind der Meinung, dass es auch unter gewissen Bedingungen vielleicht sogar Denkmalpflege mit... ..zeichen gibt. Wir haben bislang keine Begründung vom Landesdenkmalamt, wirklich keine qualifizierte Begründung. Das wäre uns übrigens sehr wichtig, wenn man mal hingehen würde und sagen würde warum denn diese Halle J und dieses Gebäude E wichtig ist. Unserer Meinung nach Prüfung der Bauakten und das, was wir vorgelegt haben, sind beides Gebäude, die wunderschön sind, ohne Zweifel, ist gar kein Thema, aber die doch von ihrer Historie nicht die Bedeutung haben, wie das Südhaus selbst. Das muss man abwägen. Wir kennen die denkmalpflegegeschützten ... nicht. Wir sind da eben anderer Meinung. So ist im Prinzip der Stand der Sache. Letztes abschließendes Wort. Wir haben hier, deswegen ist Herr Dr. Dietrich dabei, ... er würde auch gerne etwas dazu sagen, insofern würde ich gerne das Thema Insolvenz an Herrn Dr. Dietrich, wenn Sie gestatten, geben. Ist das möglich.

#### Herr Dietrich (Insolvenzverwaltung):

Ja vielen Dank, dass ich auch kurz aus meiner Sicht die Dinge mal klarstellen kann. Dietrich ist mein Name, ich bin bei der Insolvenzverwaltung... deswegen stehe ich hier, wenn Sie so wollen, für den Eigentümer, mit dem Unterschied, dass ich hier nicht von eigenem Vermögen rede, sondern über fremdes Vermögen, dass ich verwalte. Mit dem Objekt beschäftige ich mich noch länger als Herr Müller, seit dem Jahr 2004 und ungefähr eben so lange, seit 2004, suchen wir nach Möglichkeiten, das Grundstück zu verkaufen, denn das ist die Aufgabe eines Insolvenzverwalters. ... und das Denkmalthema hier... das stand von Anfang an fest und das prägt auch alle Gespräche. Wir haben eine ganze Anzahl von Nachfragen gehabt, nach den Gebäuden. Die Nachfragen, die.... mit dem Denkmal.. gar nicht oder nur sehr schwer zu vereinbaren. Deswegen haben wir uns, nachdem wir da anderthalb Jahre ...diesem Thema... entschlossen, eine Lösung/einen Weg zu verfolgen, der das Thema Denkmal so weit aufgreift, wie es nur irgendwie möglich ist und das mündet in den Entwurf der hier vorliegt und den Herr Gothe auch ausreferiert hat. Das hier ein Spannungsfeld besteht, zwischen dem Denkmalschutz und den wirtschaftlichen Interessen der Investoren das ist überhaupt nicht zu verkennen und das der Denkmalschutz Kohlen schlucken muss, genau wie die Investorensseite, die bereits Kohlen geschluckt hat bei der Planung, ist auch ganz offensichtlich. Ich würde gerne auf einen Punkt hinweisen, der mir ganz wichtig ist. Es ist vorhin gesagt worden, na ja hier sollte schon seit 1985 was passieren, 20 Jahren...das erweckt so den Eindruck, es könnte auch die nächsten 20 Jahre nichts passieren, das Gebäude würde in seinem jetzigen Zustand so weiter vor sich hin ... . Das Gebäude unterliegt einem ganz rapiden Verfall.. es gibt dort vor Ort auf diesem wirklich großen Gelände nur noch 2 zahlende Mieter. Das ist der Teppichmarkt Gota und der Sportstudiobetreiber Henninger, der auch nicht mehr so richtig zahlt. Das Gelände ist in einem gravierend schlechten Zustand. Alle Versorgungsleitungen sind in einem dramatisch schlechtem Zustand. Dem Bereich der Turmstraße ist es jetzt auferlegt worden, Netze zu spannen, weil abfallende Fassaden ..., Passanten schädigen könnten. ... und es steht bei der jetzigen Situation zu befürchten, dass die Bewirtschaftung des Geländes insgesamt aufgegeben werden muss, weil der Zustand so schlecht ist und das Investitionsvolumen so hoch ist, das niemand da ist, um es auszufüllen. Insolvenz.. darf nicht zahlen, wirtschaftliche Eigentümer, Grundbuch, Hypotheken, die Landesbank Berlin und die hat deutlich gesagt, sie wird hier keine 100, 000 Beträge in die Hand nehmen, um das Objekt in einem weiteren nutzbaren Zustand zu ... Ich könnte mir ohne weiteres vorstellen, dass wir im kommenden Winter vor der Situation stehen, dass schwer ..an der Heizungsanlage auftreten und wir einfach vorhandenen Mieter kündigen müssen, aus wichtigem Grund, weil wir einfach die Beheizung des Gebäudes nicht mehr sicherstellen. Vor dieser Situation stehen wir. Herr Müller sagt, Wasser steht im Keller, diese Situation ist mit der Titanic vergleichbar, mit dem Unterschied, dass das Gebäude nicht untergehen kann. Wir haben ständig aufsteigendes Wasser im Keller ... dann ist dort die Elektrik in Gefahr, weil dort Leitungen... unbeschreibliche Zustände, die ich so selbst dort noch nie gesehen hab. Alles, aber schlichtweg alles, ist verrottet, das kann man dem Gebäude auch gar nicht vorwerfen, es ist halt alt. Da muss einfach was passieren und weitere 20 Jahre macht das Gebäude nicht mit. Wenn nichts passiert, wenn der Zustand eintritt, den ich aus heutiger Sicht vielleicht für 1 Jahr, vielleicht für 2 Jahre, aber schon mittelfristig sicher erwarte, dann wird das Teil leer stehen. Und was passiert, wenn so ein Gebäude in der Innenstadt leer steht, das kann man sich leicht ausmalen. Dann wird dort Vandalismus... wir werden irgendwann eine industriearchäologische Ruine ...finden. Das klingt jetzt vielleicht ein bisschen dramatisch, aber das ist ... aber Sie müssen sich vor Augen halten, die ganze Versorgung ist wirklich schlecht. Und das ist kein Horrorszenario... deswegen ist es so, dass wir schon aus technischen Gründen eine zeitnahe Lösung einfach dringend veranlassen. Es gibt einen zweiten Grund für eine zeitnahe Lösung und das ist der, dass wir aus...sondern auch die ... in der Verwertungslage nicht endlos Zeit lassen, wir haben für Umsetzung dessen, was wir angeschoben

haben im Mai 2005 noch eine Frist bis 31.10.2007, das ist nicht mehr lange hin. Es steht zu befürchten das dann, wenn die Verwertung des Objekts im Rahmen dieser angeplanten Projektentwicklung nicht stattfindet, die zu Grunde liegende Forderung zusammen mit anderen Forderungen verkauft werden und wirtschaftliche Eigentümer dann irgendeine amerikanische Fondsgesellschaft. ....ich glaube nur an wirtschaftliche Eigentümer ... .. zu führen und deswegen gibt es hier aus meiner Sicht ein Zeitfenster, das man nutzen sollte. Näheres Zusagen, Ruhepausen, Neubesinnen, alles auf 0 stellen, das ist hier aus zeitlichen Gründen zwingend nicht drin. Das ist ein Gesichtspunkt, auf den ich dringend hinweisen möchte. Ich kann eigentlich nur appellieren, ich kann Herrn Müller .. ich fand die Darstellung der Problemlage von Herrn Gothe sehr ausgewogen. Da hab ich.... .. und den anderen Belangen. Aber man könnte sich vielleicht am Bezirk mit ... Menschen versünden, wenn man das Projekt an dieser Stelle blockiert. Denn wenn man ehrlich ist, es gibt keine Alternative. Es hat sich bei mir in 3einhalb Jahren kein Mensch gemeldet, der den kleinen Teil dieser ...des Objektes unter allen der ... Denkmalstruktur, erwerben möchte. Das gibt's nicht. Und Planung in dieser Richtung sind, wenn ich es wirtschaftlich sehe, ja ein...Kuckucks...angesiedelt.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Ich unterbreche Sie nur sehr ungern, aber wir haben halb neun und haben noch eine lange Tagesordnung. Ich glaube, Sie haben für alle ... dargestellt, wie der Zustand des Gebäudes ist. Danke Ihnen. Jetzt hatte sich Herr Gothe gemeldet. Dann habe ich Herrn Bausch und Frau Hilse noch auf der Tagesordnung und wie gesagt, wir haben schon kurz nach halb neun, deswegen bitte ich, irgendwann zum Ende zu kommen.

Herr BzStR Gothe:

Ich wollte es auch ganz kurz machen. Ich will das überhaupt nicht relativieren, was Sie gesagt haben, dass sich seit 1984 nichts getan hat auf diesem Grundstück oder für dieses Gebäude. Es hat sich aber trotzdem etwas ganz erhebliches verändert, nämlich die Lagegunst von Moabit. Weil dadurch, dass der neue Hauptbahnhof nun mittlerweile auch im Moabit liegt und wir ein Regierungsviertel haben, was nicht weit liegt und es auch nicht weit in die City West ist, denke ich, dass sich die Lagegunst von Moabit mit seinen 60,000 Einwohnern oder sind es noch mehr, das sich diese Lagegunst darin ausdrücken wird, dass die ganze Gegend Auftrieb gewinnen wird. Also ich bin, was Moabit angeht, ehrlich gesagt optimistisch und denke deshalb, dass auch die Rahmenbedingungen für jedes Projekt, was sich in Moabit entwickeln will, sich stetig verbessert und garantiert auch schon wesentlich besser sind, als das noch 1984 der Fall war.

Herr Bausch (Bürgerdeputierter/Grünen):

Ich bitte Sie jetzt schon um Entschuldigung für meine Direktheit, aber das ist ein unglaublicher Vorgang, wie jemand den Namen Kurt Franke hier uns präsentiert und wieder, wie vor 20 Jahren sagt, hier hätte man schlechte Bausubstanz, dies ist in Gefahr, dass das völlig zusammenbricht und deswegen sollen wir uns möglichst schnell entscheiden. Im übrigen: Sie können sich doch, bei diesem Sachverstand, in dem Raum hier nicht hinstellen und sagen, Sie haben ein Baudenkmal, das gefährdet ist, das es eine industriearchäologische Ruine werden würde. Selbst wenn Sie nicht der Eigentümer sind, die Erhaltungspflicht haben Sie. Und das ist schon immer so gewesen, dass wir hier immer wieder Investoren haben, die mit einem Termin kommen. Ob es nun der zehnte sowieso ist oder der 31.12. Letztendlich erleben wir zu oft, dass nach dem 31.12 wieder ein anderer kommt, wieder ein anderer kommt und es ist immer noch kein Baukran da. Deswegen bitte, der Kurt Franke hat es schon immer so gemacht.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Das wars. Gut, soviel zum Thema Kurt Franke. Frau Hilse.

Frau BV Hilse (CDU):

... die ausführlichen Darstellungen hinsichtlich des Gebäudezustandes. Für den Ausschuss hätte ich dann den Vorschlag, ob wir da nicht mal vielleicht mal einen Vororttermin machen und uns das angucken. Das dann gleich bitte im September.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Wollen wir das jetzt sofort klären oder wie ... haben die anderen Fraktionen Bedarf?

Frau BV David (SPD):

... haben wir ja nichts dagegen, bloß ob ... Sitzungs.. ist, denn da haben wir ja noch viele Anträge, die wir da auf der Tagesordnung haben. Vielleicht dann im September oder so.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Gut, aber prinzipiell ist erst mal kein absolutes Desinteresse ... der anderen Fraktion. Jetzt müssten wir nur noch mal organisieren im Hinblick auf die Tagesordnung, die wir heute wahrscheinlich noch ein bisschen umstellen müssen, wie es dann in die nächste oder übernächste Sitzung passt. In der Hoffnung, dass es ja vielleicht bis dahin eine gute Lösung gibt und wir uns den Termin dann sparen können. Also ich merk es mir erst mal vor und muss dann gucken, was mit der Tagesordnung... Gut, jetzt waren keine weiteren Nachfragen zu dem Tagesordnungspunkt, wir haben erst mal den aktuellen Stand zur Kenntnis genommen, die Frage jetzt von mir wäre nur noch, diese Gutachten, die Sie haben anfertigen lassen von der Frau Dr. Professor Kahlfeld, können die den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden oder ist das ...?

Herr BzStR Gothe:

Sehr gern.

Herr BV Bertermann (Grünen):

Wenn die Fraktionen daran Interesse hätten, dann hätte ich die Bitte, dass die uns mal zugeliefert werden, damit wir uns auch mal ein Bild davon machen können. Dann danke ich den Gästen.