

**Drucksachen  
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin  
III. Wahlperiode**

<b>Große Anfrage</b> Aktueller Initiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  Ursprungsdrucksachenart: Große Anfrage, Ursprungsinitiator: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Schauer-Oldenburg Bertermann für die Fraktion	<b>Drucksachen-Nr: 0625/III</b>  Ursprungs-Datum: 15.01.2008  Aktuelles Datum: 16.01.2008		
<b>Wohnobjekte Lützowplatz 2-18, Lützowufer 20-23, Wichmannstr. 1-3 hier: a) aktueller Stand Bebauungsplanverfahren 1-41VE b) Durchführungsvertrag c) Klageverfahren gegen Mieter/innen</b>			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
24.01.2008	BVV Mitte	BVV-M/0013/III	

**Wir fragen das Bezirksamt:**

1. In welchem aktuellen Verfahrens- und Diskussionsstand befindet sich das Bebauungsplanverfahren und wann ist die Festsetzung geplant?
2. In welchem aktuellen Verfahrens- und Diskussionsstand befindet sich die Erarbeitung des diesbezüglichen Durchführungsvertrages, welche Inhalte sollen vertraglich vereinbart werden und welche Grundstücke sind Vertragsbestandteil?
3. Wie viel Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Wohnungen sind im aktuellen Bestand?  
Wie viel Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Wohnungen sollen nach Neubebauung des Grundstückes entstehen?  
Wie viel Quadratmeter Wohnfläche sollen auf anderen Grundstücken erstellt werden?
4. Auf welchen Grundstücken soll wann der Wohnanteil erstellt werden, der nicht auf den vom Bebauungsplanverfahren erfassten Grundstücken erstellt wird?  
4a. Sollten diese Ersatzgrundstücke nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages sein, warum nicht und wie gedenkt das Bezirksamt vertraglich sicherzustellen, dass der Wohnanteils zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bzw. Baugenehmigung erstellt ist / wird?
5. Welcher Verfahrensstand und welche Ergebnisse bezüglich der zivilrechtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Investor und den MieterInnen (§ 573 II Nr. 3 BGB: Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung) sind dem Bezirksamt bekannt und wie beurteilt das Bezirksamt diese „Kündigungssorgie“?
6. Hält das Bezirksamt die im Kündigungsschriftsatz des Investors dargestellte Behauptung, dass den MieterInnen „angemessener Ersatzwohnraum“ angeboten wurde, für nachweisbar zutreffend?
7. Wie beurteilt das Bezirksamt im Ergebnis des Gesamtverfahrens die Beauftragung der Mieterberatungsgesellschaft ARGUS für das „Entmietungs- und Umsetzungsprozedere“ durch den Investor?

---

**Diese Anfrage wird**

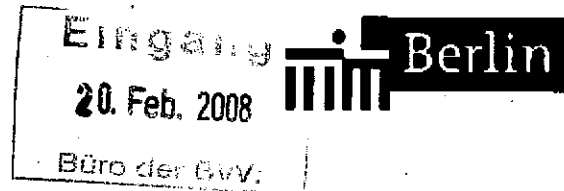
- direkt beantwortet von \_\_\_\_\_
- schriftlich beantwortet
- in der nächsten BVV beantwortet
- zurückgezogen

do Falekhan + Tage Heller

20.2.08

F7

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung  
Bezirksstadtrat Ephraim Gothe



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)  
- Abt. Stadtentwicklung -

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
Frau Jutta Schauer-Oldenburg  
Herr Frank Bertermann

**Dienstgebäude:**  
Iranische Straße 3  
13347 Berlin

**Sprechzeiten:**  
nach telefonischer Vereinbarung

über  
Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung

und  
Bezirksbürgermeister

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon intern	2009 - 43900 (9922)	Datum
Bei Antwort bitte angeben			Telefax	2009 - 43904	04.02.2008
				ephraim.gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de	

**Große Anfrage, DS 0625/III**

**Wohnprojekte Lützowplatz 2-18, Lützowufer 20-23, Wichmannstr. 1-3, hier:**

- a) aktueller Stand Bebauungsplanverfahren 1-41VE
- b) Durchführungsvertrag
- c) Klageverfahren gegen Mieter/innen

Sehr geehrte Frau Bezirksverordnete Schauer-Oldenburg,  
sehr geehrter Herr Bezirksverordneter Bertermann,

das Bezirksamt beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

**1. In welchem aktuellen Verfahrens- und Diskussionsstand befindet sich das Bebauungsplanverfahren und wann ist die Festsetzung geplant?**

Zu 1.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde bis zum 18.01.2008 durchgeführt. Sobald die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ausgewertet, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf bzw. die Begründung eingearbeitet sind und der Durchführungsvertrag abgeschlossen ist, wird das Bezirksamt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf der BVV zur Beschlussfassung vorlegen. Ggw. ist davon auszugehen, dass dies zur Sitzung der BVV im April 2008 der Fall sein kann bzw. wird. Mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes ist somit frühestens nach den Sommerferien 2008 zu rechnen..

**Verkehrsverbindungen**

Bus 125, 128, 150, 255, 327  
U-Bahn Nauener Platz (U9); Osloer Straße (U8, U9)  
MetroTram 13  
Tram 50

Internet:  
<http://www.berlin.de>

Zahlungen bitte bargeldlos an: Bezirkskasse Mitte, 13341 Berlin  
Geldinstitut Kontonummer Bankleitzahl  
Postbank 650 530 102 100 100 10  
LZB 100 015 26 100 000 00

Vorschläge und Anregungen richten Sie bitte an Ihre/n Bearbeiter/in oder per E-Mail an die Impuls- und Beschwerdestelle [Impuls-Stadt@ba-mitte.verwalt-berlin.de](mailto:Impuls-Stadt@ba-mitte.verwalt-berlin.de)

- 2. In welchem aktuellen Verfahrens- und Diskussionsstand befindet sich die Erarbeitung des diesbezüglichen Durchführungsvertrages, welche Inhalte sollen vertraglich vereinbart werden und welche Grundstücke sind Vertragsbestandteil?**

Zu 2.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 1-41VE ist unterschrieben. Er war Bestandteil der Unterlagen zur durchgeführten öffentlichen Auslegung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind ferner u.a. das mit dem Bezirksamt abgestimmte städtebauliche Konzept (Projektplanung), die mit dem Amt für Umwelt und Natur Mitte abgestimmte Grün- und Freiflächenplanung, die notwendigen Maßnahmen zum passiven Schallschutz, die erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sowie auch die Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum für den durch den Abriss der Bestandsbauten entfallenen Wohnraum.

Grundstücke im Vertragsgebiet:

Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Flurstücken errichtet: Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstücke 3524 und 3654 sowie einer Teilfläche (15m<sup>2</sup>) des Flurstückes 3853. Die für die Herstellung des Vorhabens notwendige Teilfläche von 15m<sup>2</sup> ist noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und muss vom Vorhabenträger erworben werden. Die entsprechenden Abstimmungen zum Erwerb des Grundstückes sind erfolgt.

- 3. Wie viel Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Wohnungen sind im aktuellen Bestand?**  
**Wie viel Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Wohnungen sollen nach Neubebauung des Grundstückes entstehen?**  
**Wie viel Quadratmeter Wohnfläche sollen auf anderen Grundstücken erstellt werden?**

Zu 3.

Im aktuellen Bestand der Wohnbebauung Lützowplatz 2-18 sind ca. 9250m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten. Der Investor verpflichtet sich Ersatzwohnraum in einem Umfang von mindestens 9000m<sup>2</sup> Wohnfläche neu herzustellen. Mindestens 6500m<sup>2</sup> des Ersatzwohnraums sind in dem Vorhaben selbst herzustellen. Die Anzahl der neu herzustellenden Wohnungen ist noch nicht in der Planung enthalten. Die verbleibenden 2500m<sup>2</sup> Wohnfläche Ersatzwohnraum ist an anderer Stelle in Berlin zu errichten.

- 4. Auf welchen Grundstücken soll wann der Wohnanteil erstellt werden, der nicht auf den vom Bebauungsplanverfahren erfassten Grundstücken erstellt wird?  
4a.**

**Sollten diese Ersatzgrundstücke nicht Bestandteil des Durchführungsvertrages sein, warum nicht und wie gedenkt das Bezirksamt vertraglich sicherzustellen, dass der Wohnanteils zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bzw. Baugenehmigung erstellt ist / wird?**

Zu 4. und 4a

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass Ersatzwohnraum in einem Umfang von mindestens 9.000 m<sup>2</sup> (DIN-Wohnfläche) neu herzustellen ist. Mindestens 6.500 m<sup>2</sup> des Ersatzwohnraums sind in dem Vorhaben selbst herzustellen. Hinsichtlich des weiteren Ersatzwohnraums, der nicht in den Wohngebäuden des Vorhabens selbst hergestellt wird, ist der Vorhabenträger berechtigt und verpflichtet, diesen an anderer Stelle in Berlin zu errichten. Die Herstellung von Ersatzwohnraum ist durch Vorlage dementsprechender Baugenehmigungen und Baufertigstellungsbescheinigungen nachzuweisen. Der Ersatzwohnraum ist spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Abriss der Bestandsgebäude nachzuweisen. Erfolgt der Nachweis nicht rechtzeitig und vollständig, hat der Vorhabenträger an Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 45 € pro m<sup>2</sup> nicht hergestellter Wohnfläche je angefangenen Monat bis zu einer Höchstsumme von 450 € pro m<sup>2</sup> nicht hergestellter Wohnfläche zu zahlen. Das gilt nicht, soweit die Nichtherstellung vom Vorhabenträger nicht zu vertreten ist. Die Herstellung von Ersatzwohnraum ist durch Vorlage dementsprechender Baugenehmigungen und Baufertigstellungsbescheinigungen nachzuweisen.

Auf Grund dessen, dass für die bestehende Wohnbebauung am Lützwowplatz 2-18 Sicherungsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts nicht greifen, konnte eine Verpflichtung, dass die Ersatzgrundstücke Bestandteil des Durchführungsvertrages sind, nicht aufgenommen werden.

- 5. Welcher Verfahrensstand und welche Ergebnisse bezüglich der zivilrechtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Investor und den MieterInnen (§ 573 II Nr. 3 BGB: Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung) sind dem Bezirksamt bekannt und wie beurteilt das Bezirksamt diese „Kündigungssorgie“?**

Zu 5.

Der Bezirk ist in diese Verfahren nicht einbezogen bzw. nicht Partner in den Zivilrechtsprozessen, so dass er sich daher auch kein Urteil erlauben kann.

- 6. Hält das Bezirksamt die im Kündigungsschriftsatz des Investors dargestellte Behauptung, dass den MieterInnen „angemessener Ersatzwohnraum“ angeboten wurde, für nachweisbar zutreffend?**

Zu 6.

Der Bezirk ist in die Verhandlungen zwischen Mietern, Mieterberatung und Investor nicht einbezogen und kann zu der Angemessenheit der angebotenen Ersatzwohnungen kein Urteil fällen.

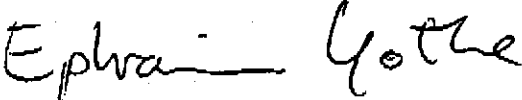
**7. Wie beurteilt das Bezirksamt im Ergebnis des Gesamtverfahrens die Beauftragung der Mieterberatungsgesellschaft ARGUS für das „Entmietungs- und Umsetzungsprozedere“ durch den Investor?**

Zu 7.

In der zwischen dem Vorhabenträger der DIBAG Industriebau AG und dem Land Berlin abgeschlossenen Vereinbarung vom März 2004 wurde die Empfehlung des Bezirksamtes für das Entmietungs- bzw. Umsetzungsprozedere ein unabhängiges Mieterberatungsbüro zu beauftragen mit aufgenommen.

Dieser Empfehlung ist der Vorhabenträger mit der Beauftragung der Mieterberatungsgesellschaft ARGUS nachgekommen. Die ARGUS ist ein etabliertes Mieterberatungsbüro mit dem das Land Berlin langjährige Erfahrung hat und das die Belange und Interessen der Mieter entsprechend vertreten hat.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ephraim Gothe