

# Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

## Protokollauszug

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

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 27.08.2008
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:20 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226

---

#### Anwesend sind:

Frau David, Annette	SPD
Herr Hobrack, Volker	SPD
Frau Knuth, Birgit	SPD
Herr Neuhaus, Lars	SPD
Frau Hilse, Claudia	CDU
Herr Kiske, Heinz	CDU
Frau Schulz, Sigrid	CDU
Herr Bertermann, Frank	Grüne
Herr Jaath, Jörn	Grüne
Herr Diedrich, Sven	Die Linke
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.

#### **Protokollauszug:**

#### **zu 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 1-41VE sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-41VE Drucksache: 0709/III**

Herr Gothe teilt mit, dass im Jahre 2004 über die Frage debattiert wurde, ob dieses Haus abgerissen werden müsste und was insbesondere mit den dort ansässigen Mietern passieren soll. Die ehemalige Stadträtin Frau Dubrau hat lange für den Erhalt des Hauses plädiert, weil dieses Haus von einem sehr berühmten deutschen Architekten gebaut wurde und da der Abriss des Hauses sehr unangenehme Folgen für die Mieter mit sich bringt. Herr Gothe führt weiter aus, dass im Jahre 2004 zwischen dem Vorhabenträger, dem Bezirksamt und in Abstimmung mit der damaligen Senatsbauverwaltung vereinbart wurde, ein neues Projekt zu erstellen. Eine Bedingung dafür war, dass der Vorhabenträger den Mietern eine Mieterberatung zur Seite stellt, um die Mieter zu beraten und bei der Suche nach neuen Wohnungen zu unterstützen. Dies ist auch so erfolgt. Ferner beinhaltet die

Bedingung, dass der Vorhabenträger sich darauf einlassen musste, für das neue Projekt ein Gutacherverfahren mit drei Büros durchzuführen. Es wurde schließlich das Projekt des Büros Modersohn und Freisleben ausgewählt, da das Projekt zum einen den größten Wohnanteil (75% der Wohnfläche) nachgewiesen hat und zum anderen die geringste GFZ (3,4) in die Planung aufgenommen hat. Es wurde dann ein vorhabenbezogener B-Plan auf den Weg gebracht, ein Jahr später mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Jahre 2007 wurde die Trägerbeteiligung durchgeführt, zum Jahreswechsel 2007/2008 erfolgte die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung haben sich fünf Bürger eingetragen, welche die Unterlagen eingesehen haben.

Seit dem 01.04.2008 liegt nunmehr eine Vorlage zur Beschlussfassung für diesen B-Plan vor. Der B-Plan ersetzt, wenn er in Kraft tritt, einen alten B-Plan von 1965, der an dieser Stelle Kerngebiet (GFZ 2,0) vorsieht. Parallel dazu wurde ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet, in dem sich der Vorhabenträger zu diversen Dingen verpflichten musste, insbesondere trägt er alle Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, zusätzlich ist er einer Bauverpflichtung eingegangen. Der Vorhabenträger hat sich in dem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses B-Plans nach spätestens drei Jahren mit dem Abriss zu beginnen, ferner wird davon ausgegangen, dass die Entmietung nach Inkrafttreten des B-Plans noch zwei Jahre benötigt. Sofern es nicht gelingt, die Entmietung in den zwei Jahren abzuschließen, kann in Übereinstimmung mit dem Bezirksamt eine angemessene Verlängerung vereinbart werden, d.h. das Bezirksamt setzt den Vorhabenträger nicht unter Druck die Entmietung voranzutreiben. Sollte noch mehr Zeit benötigt werden, kann diese Bauverpflichtung zum Abriss geschoben werden. Des Weiteren wurde festgelegt, dass vier Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung das neue Projekt fertiggestellt sein muss, gewerblicher Teil und Wohnteil müssen gleichzeitig realisiert werden. Mindestens 6500 qm Wohnen, die restlichen 2500 qm muss der Vorhabenträger bis spätestens fünf Jahre nach der Baugenehmigung an anderer Stelle nachweisen. Es wurde eine Strafe vereinbart, wenn dies nicht gelingen sollte. D.h. sollte er an keiner anderen Stelle einen Wohnanteil realisieren, ist er verpflichtet, 450 Euro pro Quadratmeter zu zahlen.

Ferner hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, das gesamte öffentliche Straßenland um das neue Projekt herum, inklusive der Straßenentwässerung, auf eigene Kosten herzustellen. Herr Gothe legt dar, dass aufgrund der tatkräftigen Vorgehensweise von Frau Dubrau, sehr viel erreicht wurde.

Herr Gothe führt ferner aus, dass am 08.06.08 von dritter Seite die Bezirksaufsicht kontaktiert wurde, es wurde nachgefragt, ob die momentane Vorgehensweise rechtens ist. Am 18.06.08 äußerte sich die Innenverwaltung, dass keinerlei Rechtsverstöße zu erkennen sind. Des Weiteren gab es eine planungsrechtliche Stellungnahme der Mieterinitiative, welche sich für den Erhalt der Häuser einsetzt. Diese Stellungnahme umfasst mehrere Punkte und wurde mit Hilfe eines Rechtsgutachtens des Vorhabenträgers entkräftet, dieses Gutachten liegt den Ausschussmitgliedern vor. Herr Gothe erläutert, dass in dem Gutachten darauf hingewiesen wurde, dass für den Abriss des Bestandsgebäudes keine Abrissgenehmigung erforderlich ist. Ferner wurde nachgewiesen, dass das Projekt hinreichend konkret für einen vorhabenbezogenen B-Plan ist. Die rechtliche und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers wurden angezweifelt, auch dies wurde von dem Rechtsgutachten widerlegt. Das Gutachten hat außerdem die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beleuchtet. Auch die Vermutung, dass sich Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbe- und Wohnteil ergeben könnten, wurde durch das Gutachten entkräftet. Ferner gab es die Mutmaßung, dass dem B-Plan artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen, auch dies wurde entkräftet. Herr Gothe legt abschließend dar, dass es nach dem langen Verfahrensweg richtig und zwangsläufig ist, dass das Bezirksamt den B-Plan mit der Bitte um Beschluss vorlegt.

Herr Kaspar (Dibag) teilt mit, dass er den ausführlichen Darstellung von Herrn Gothe wenig zuzufügen hat. Er betont, dass mit dem Vorschlag, der dem B-Plan-Verfahren zugrunde liegt, keine Maximallösung angestrebt wurde. Es gab damals einen einstimmigen Beschluss aller Beteiligten für diesen Entwurf. Ferner hat man sich im städtebaulichen Vertrag zu sehr weitreichenden Zugeständnissen verpflichtet. Diese Verpflichtungen werden sehr ernst genommen. Der Wohnraum wird wieder hergestellt. Alle, mit dem Verfahren

zusammenhängenden, Rechtsfragen sind geprüft und entsprechend abgearbeitet worden. Die Dibag bittet den Ausschuss, das Verfahren mit einer Beschlussempfehlung zum Abschluss zu bringen.

Herr Kaspar legt ferner dar, dass eine Mieterberatung beauftragt wurde, die auch tätig war. Man hat im großen Umfang einvernehmliche Regelungen mit den Mietern gefunden. Herr Kaspar erläutert, dass man der Findung von Lösungen zuversichtlich gegenüber steht.

Ein Vertreter der Mieterinitiative Freund und Förderer Lützowplatz, Herr Nitsch, teilt mit, dass nur eine Überprüfung des Verwaltungsgerichtes letztendlich feststellen kann, inwieweit der B-Plan rechtens ist. Er bemängelt den vermehrten Bau von Luxuswohnungen in Berlin Mitte. Er teilt mit, dass die Initiative nicht die Absicht hat, sich für Büroleerstand am Lützowplatz oder für eine Licht-Aus-Situationen ab 18 Uhr vertreiben zu lassen. Er betont, dass in Berlin ein Büroleerstand von 1.8 Mio. qm besteht.

Er spricht sich gegen den geplanten Abriss der Gebäude aus.

Er legt dar, dass der B-Plan in dieser Form noch nicht ausgereift ist und führt dazu aus, dass das Grundbuch das fragliche Grundstück anders bezeichnet, als es im B-Plan + Anlagen dargestellt ist. Er erläutert, dass im B-Plan der Lützowplatz 2-18 aufgeführt ist, im Grundbuch lautet die Bezeichnung allerdings Lützowplatz 2/18. Er teilt mit, dass es sich dabei um unsaubere Bezeichnungen handelt, die korrigiert werden müssen.

Er führt aus, dass man zur Prüfung nur klare und eindeutige Unterlagen benutzen sollte. Er ist der Ansicht, dass dieser B-Plan wegen Mängel in der Sache in der heutigen Sitzung zurückgewiesen werden sollte.

Frau David teilt mit, dass die SPD-Fraktion, aufgrund der Bitte der Mieterinitiative, in der letzten Sitzung um Vertagung gebeten hat, um möglichen Investoren die Chance zu geben, in Verhandlung zu treten. Sie fragt dementsprechend nach dem aktuellen Sachstand.

Herr Nitsch teilt mit, dass die Federführung an dem Objekt bei Herrn Wendt gelegen ist, der einige Investoren an die Dibag vermittelt hat. Es sind aber keine Gespräche zustande gekommen, bzw. aussichtslos geschlossen worden.

Herr Kaspar teilt mit, dass er mit den anwaltlichen Vertretern der ihm genannten Investoren gesprochen hat. Der Investor, der von Herrn Wendt als aussichtreichste benannt worden ist, hat klar mitgeteilt, dass er nach lukrativen Investitionsmöglichkeiten in Berlin sucht.

Nachdem ihm das Projekt geschildert wurde, hat er abgelehnt. Ferner wurde mit einem Architekten gesprochen, dieser hat geäußert, dass lediglich Planungen vorgenommen werden können.

Herr Bertermann teilt daraufhin mit, dass er am heutigen Tage mit Herrn Wendt telefoniert hat. Herr Wendt hat am Telefon mitgeteilt, dass es ein Investor gab, der an der Stelle abgesprungen ist, als ihm von Herrn Kaspar bedeutet wurde, dass es sich bei dem Kaufpreis um den damaligen Kaufpreis zzgl. sämtlicher Investitionen, die bisher an dem Grundstück vorgenommen wurden, handelt.

Herr Kaspar führt dazu aus, dass der besagte Investor kein weiteres Interesse gezeigt hat, als er die wirklichen Hintergründe und den Stand des Projektes kannte. Der Investor war auf der Suche nach einem renditestarken Objekt. Herr Kaspar teilt mit, dass dies nicht den momentanen Status des Grundstückes darstellt. Deshalb wurde kein Bedarf für weitere Verhandlungen gesehen.

Herr Dr. Schumann bezieht sich auf die Mieterberatung und fragt nach, mit wie vielen Mietern bis jetzt einvernehmliche Lösungen gefunden wurden.

Dazu wird erläutert, dass zu Beginn der Mieterberatung 40 Mietparteien ansässig waren, heute sind es 13 Mietparteien.

Herr Jaath legt dar, dass in dem Fall der Zustimmung des B-Plans der Durchführungsvertrag so gut wie möglich fixiert sein sollte. Er bezieht sich auf eine Textpassage des Vertrages welche aussagt, dass der Ersatzwohnraum an einer anderen Stelle in Berlin gewährleistet werden muss. Er fragt nach, warum nicht darauf geachtet wird, dass der Wohnraum, der dem Bezirk Mitte entzogen wird, auch in Mitte wieder hergestellt wird.

Herr Gothe verweist zur Beantwortung der Frage auf Frau Gülink. Frau Gülink teilt mit, dass eruiert wurde, ob es in der Nähe überhaupt mögliche Flächen für diesen Wohnraum gibt. Es

wurde festgestellt, dass es in der Nähe zur Zeit keine entsprechenden Flächen gibt, deshalb hat man sich auf das Land Berlin bezogen.

(Ausführungen nicht zu verstehen, da Mikrophon nicht eingeschaltet)

Frau Gülink teilt mit, dass damals Vereinbarungen zwischen der DibaG und dem Bezirk geschlossen wurden, als es darum ging, dass der Abriss verhindert wurde.

Herr Diedrich teilt mit, dass die Fraktion Die Linke den B-Plan ablehnen wird. Zu den Gründen legt er dar, dass der B-Plan die Legitimation für den Abriss eines völlig intakten Wohngebietes mit preiswerten Wohnungen ist. Die Fraktion Die Linke spricht sich ausdrücklich für ein Wohnangebot in der Innenstadt mit unterschiedlichen Preissegmenten aus. In den letzten Jahren konnte man einen Rückgang von preiswerten Wohnungen in der Innenstadt beobachten.

Er legt dar, dass die ehemalige Stadträtin Frau Dubrau, trotz festgesetzten B-Planes und trotz konkreter Nutzung auf diesem Grundstück, Investoren eingeladen hat, einen völlig anders gearteten B-Plan zu erstellen. Zusätzlich führt Herr Diedrich aus, dass seine Fraktion die Rolle der Mieterberatung sehr skeptisch sieht. Er legt dazu dar, dass es günstiger gewesen wäre, wenn die Mieterberatung eine vom Bezirksamt beauftragte Beratung gewesen wäre. Herr Diedrich bemängelt, dass es sich um eine vom Eigentümer beauftragte Mieterberatung handelt. Er führt aus, dass er mit einigen Bewohnern Gespräche geführt hat, die Zufriedenheit seitens der Mieter bezüglich der Beratung ließ zu Wünschen übrig.

Herr Diedrich legt weiterhin dar, dass es sehr fraglich ist, warum der Investor die Angebote für die Bewohner nicht deutlich erhöht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Bewohner nicht zukünftig auch an diesem Ort wohnen sollen.

Die Fraktion Die Linke fordert den Investor auf, die Wohnanlage zu erhalten, die Wohnungen instand zu setzen und dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen.

Herr Neuhaus wirft die Frage auf, was passieren würde, wenn kein B-Plan beschlossen wird. Er fragt nach, ob derzeit ein dort gültiger B-Plan existiert oder der Baunutzungsplan von 1965 greifen würde.

Herr Gothe bezieht sich vorerst auf die Ausführungen von Herrn Nitsch und teilt mit, dass die Adressierung im B-Plan mit der Adressierung im Vertrag übereinstimmt. In der Vorlage für den B-Plan ist wirklich versehentlich ein Querstrich (Lützowplatz 2-18) vorhanden. Herr Gothe legt dar, dass diese Tatsache nicht zu ernsthaften Verwicklungen führen wird. Zu der Frage von Herrn Neuhaus führt Herr Gothe aus, dass in der Begründung des B-Plans beschrieben ist, dass es einen geltenden B-Plan von 1965 gibt. Dieser sieht ein Kerngebiet mit relativ geringer Dichte vor, d.h. der Vorhabenträger hätte auf der Grundlage des bestehenden Baurechts die Möglichkeit, dort beispielsweise eine zweigeschossige Shopping-Mall zu bauen. Er legt dar, dass das Gebäude auch ohne den B-Plan abgerissen werden könnte. Insofern ist es Frau Dubrau hoch anzurechnen, dass sie ein Projekt auf den Weg gebracht hat, welches einen hohen Wohnanteil auf der Grundlage des B-Planes ermöglicht.

Frau Hilse teilt mit, dass die Fraktion der CDU dem B-Plan im heutigen Ausschuss und in der kommenden BVV zustimmen wird, da dies die einzige Möglichkeit ist, Wohnen als Wohnen in der Innenstadt zu sichern.

Herr Jaath bezieht sich erneut auf die Ersatzwohnraumschaffung und legt dar, dass es von hoher Wichtigkeit ist, den genauen Termin des vollständigen Abrisses festzuhalten, um die genannte Frist (5 Jahre nach Abriss) einhalten zu können.

Ferner teilt er mit, dass die Fraktion Bündnis 90/Grünen die Frist von fünf Jahren für sehr lang hält, die Fraktion plädiert auf eine Fristreduzierung auf zwei Jahre, um den Ersatzwohnraum zu erstellen.

Zur Vertragsstrafe teilt er ferner mit, dass die Fraktion Bündnis 90/Grünen die Strafe mit 450 Euro pro Quadratmeter als zu gering empfindet, die Fraktion schlägt vor, eine maximale Vertragsstrafe von 1000 Euro pro Quadratmeter einzuführen. Herr Jaath legt dazu dar, dass es in dem Fall um erhebliche Zugeständnisse bzw. Absprachen geht, insofern muss

sichergestellt werden, dass die Absprachen auch eingehalten werden.

Des Weiteren bezieht sich Herr Jaath auf den letzten Satz der Seite 6 im Durchführungsvertrag und bittet um Konkretisierung des Satzes. Ergänzend bezieht er sich auf § 7, Absatz 4 und teilt mit, dass die Fraktion für die Risikoabschirmung eine Bankwirtschaft, auf die zurückgegriffen werden kann, vorschlägt.

Herr Gothe bezieht sich auf die Ausführungen von Herrn Jaath betreffs der Vertragsstrafe und teilt mit, dass die Strafe einen sehr üppigen Betrag darstellt. Er legt dar, dass die Summe nach Ermessen des Bezirksamtes reicht, um die Herstellung des Wohnraumes zu realisieren. Zum § 7 teilt er mit, dass diese Formulierung erfahrungsgemäß ausgereicht hat, um solche Projekte umzusetzen. Frau Güllink ergänzt, dass juristisch Vertragsstrafen nur im Ausnahmefall zulässig sind.

Frau Güllink berichtet, dass die Frist von 5 Jahren (nach Abriss) als ausreichend empfunden wird, da eine Chance existieren muss, um neue Flächen für einen Ersatzwohnraum zu schaffen. Zur Höhe der Strafe legt Frau Güllink dar, dass diese nach der Wirtschaftlichkeit ermittelt wurde.

Frau Hilse fragt nach, ob mittlerweile die Anzahl der geplanten Wohnungen bekannt ist. Herr Kaspar führt dazu aus, dass er die genaue Anzahl momentan nicht im Kopf hat. Er legt dar, dass die Wohnfläche genau definiert ist, es sind allerdings geringe Verschiebungen in der Anzahl der Wohnungen möglich. Es ist beispielsweise denkbar, dass anstatt zwei 2-Zimmer-Wohnungen eine 4-Zimmer-Wohnung auf der gleichen Fläche realisiert wird.

Herr Pawlowski teilt mit, dass die Fraktion der FDP dem B-Plan zustimmen wird, da die Alternativen, welche sich bei einer Ablehnung darstellen, städtebaulich nicht attraktiv erscheinen. Ferner führt er aus, dass die Fraktion hofft, dass im Verlauf der Zeit eine Einigung mit den restlichen Mietern erreicht werden kann.

Herr Bausch teilt mit, dass die Fraktion Bü90/Grünen der Ansicht ist, dass die Unterlagen nicht vollständig transparent sind, insofern kann ein Beschluss zugunsten dieser Vorlage in der heutigen Sitzung nicht erfolgen.

Frau David teilt mit, dass die Fraktion der SPD der Vorlage zustimmen wird. Man hat gehofft, dass es noch Kaufinteressenten gibt, das ist leider nicht der Fall.

Herr Nitsch führt dazu aus, dass mit dem geplanten Vorhaben das Familienwohnen am Lützwowplatz kaputt gemacht wird. Ferner geht er erneut auf die falschen Grundstücksbezeichnungen ein und kritisiert, dass trotz falscher Unterlagen eine Entscheidung getroffen wird. Er teilt mit, dass er das Verwaltungsgericht über diese Tatsache in Kenntnis setzen wird.

Herr Bertermann legt dar, dass die Fraktion Bü90/Grünen weiterhin gegen den Abriss der Gebäude ist. Weiterhin plädiert die Fraktion für den Erhalt. Er teilt mit, dass man einem vom Investor beauftragten Gutachter, welcher behauptet, dass die Gebäude schrottreif sind, nicht zwingend glauben muss. Er betont, dass die Fraktion den Durchführungsvertrag sehr kritisch sieht.

Es wird abgestimmt:

9 Ja-Stimmen von den Fraktionen SPD, CDU, FDP

5 Nein-Stimmen von den Fraktionen Bü90/Grünen, Die Linke

0 Enthaltungen.

**Die Vorlage des Bezirksamtes ist damit angenommen**

gez. Bertermann  
Vorsitzender

gez. Sager  
Protokollantin