

Herrn Bezirksverordneten
Matthias Zarbock

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0859/VI

über

Bebauung des Nordhofes des Pfefferberg-Areals

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1.

In der Antwort auf die Kleine Anfrage 0670/VI vom 29.10.2010 hatte das Bezirksamt mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit dem sanierungsrechtlichen Antrag für die Errichtung des Museums für Architekturzeichnung (Haus 1 b) eine nochmalige Präzisierung der Sanierungsziele für den Standort „Pfefferberg“ vorbereitet werde, die das gesamte Gelände umfasse. Der Umgang mit der öffentlich zugänglichen Grünfläche auf dem Nordhof würde in diesem Zusammenhang mit allen verantwortlichen Stellen geprüft. Zu welchem Ergebnis hat das Sanierungszieländerungsverfahren bezüglich des Nordhofes geführt?

Die 2. Sanierungszieländerung (BA-Beschluss VI-1376/2010 vom 16.11.2010) bezüglich des Pfefferberg-Areals beinhaltet ausschließlich die Aufgabe des bisherigen Ziels an der Christinenstraße zu Gunsten der Errichtung zweier Kopfbauten an den Brandwänden Christinenstraße 17 und 20 sowie die Kennzeichnung des Bereiches der Schankhalle Schönhauser Allee 176 mit dem Planzeichen „Kultureinrichtung“. Hinsichtlich des Nordhofes wurde das Sanierungsziel (öffentlich zugängliche Grünfläche) nicht geändert.

Dies ist das Ergebnis der im Rahmen des genannten Änderungsverfahrens erfolgten Diskussionen und Abstimmungen mit dem Amt für Umwelt und Natur, mit der Sanierungsbeauftragten, der S.T.E.R.N. GmbH, mit der Betroffenenvertretung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Der Bezirk hält damit an dem bereits im Grundstückskaufvertrag und im Erbbauvertragsvertrag vereinbarten Konzept zur Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche auf dem Nordhof fest. Er macht in diesem Fall nicht von seiner Ermächtigung Gebrauch, „Abweichungen von Baupflichten und Nutzungspflichten (des Erwerbers) auch mit bindender Wirkung für den Verkäufer zu gestatten“ (Kaufvertrag vom 22.12.1999, § 6).

2.

Ist es richtig, dass die Pfefferberg Entwicklungs GmbH & Co. KG im September 2011 einen Bauantrag über die Errichtung eines Bürohauses auf dem Nordhof gestellt und zugleich eine sanierungsrechtliche Genehmigung für dieses Vorhaben beantragt hat, obgleich die Sanierungsziele dort eine Grünfläche vorsehen? Wenn ja, beabsichtigt das Bezirksamt zur sanierungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit dieser Bebauung die Sanierungsziele neuerlich zu ändern?

Die Pfefferberg Entwicklungs GmbH & Co. KG hat am 20.09.2011 einen Bauantrag für den Neubau eines Büro- und Ateliergebäudes auf dem Nordhof (Haus 12) eingereicht. Nach Vervollständigung der Antragsunterlagen am 5.10.2011 begann die Bearbeitung des Antrages. Das Antragsvorhaben umfasst ein Untergeschoss und 5 Obergeschosse. Die BGF wird mit 1732,20 qm (davon 351 qm im UG), einer Hauptnutzfläche von 1400,90 qm (davon 237,20 qm im UG) und einer Mietfläche ohne Terrassen von 1353,20 qm (davon UG 237,20 qm) angegeben.

Mit gleichem Eingangsdatum wurde für dieses Vorhaben auch ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt. Gegenwärtig laufen die üblichen Abstimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Eine Sanierungszieländerung mit dem Ziel der Herstellung einer sanierungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung auf dem Nordhof ist seitens des Bezirksamtes nicht beabsichtigt.

3.

Kann die Pfefferberg Entwicklungsgesellschaft aus einem im Jahre 2009 erteilten Bauvorbescheid, der eine Bebauung im Nordhof als zulässig beschied, einen Anspruch auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung ableiten?

Der Bauvorbescheid vom 10.07.2009 umfasste neben den Kopfbauten an der Christinenstraße (genannt Haus 1A und 1B) auch ein Gebäude (bezeichnet als Haus 12) im Hof 3 (d.i. der Nordhof). Der genannte Bauvorbescheid enthielt explizit den Hinweis, dass sich das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet. Mit einem Bauvorbescheid wird über die grundsätzliche Vereinbarkeit eines Bauvorhabens nach dem öffentlichen Baurecht, insbesondere dem Bauplanungsrecht, entschieden. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie das Sanierungsrecht, bleiben hiervon unberührt.

Der Vorbescheid stellte entsprechend der Fragestellung des Vorbescheidsantrags die planungsrechtliche Zulässigkeit sowie eine erhaltungsrechtliche und eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit in Aussicht. Die Sanierungsrechtliche Genehmigung war nicht Gegenstand des Vorbescheids. Sie war nicht erfragt und nicht in Aussicht gestellt worden.

Aus dem erteilten Vorbescheid kann daher kein Anspruch auch auf Erteilen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung abgeleitet werden.

4.

Wird das Bezirksamt angesichts der absehbaren Aufhebung des Sanierungsgebietes das Sanierungsziel „öffentlich zugängliche private Grünfläche“ im Nordhof langfristig durch Bauleitplanung sichern?

Das Sanierungsgebiet wird Ende 2012 auslaufen und voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2013 durch eine Verordnung des Senats aufgehoben werden.

Grundsätzlich besteht für das Bezirksamt die Möglichkeit, ein Bebauungsplanverfahren für den Pfefferberg bzw. die genannte Teilfläche einzuleiten. Zuvor wird zu prüfen sein, ob für das angestrebte Ziel – eine öffentlich zugängliche und nutzbare Grünfläche auf privatem Grundstück – auch perspektivisch hinreichend städtebauliche Gründe (Bedarf und Bedarfsdeckung) darstellbar sind, mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung das Ziel erreichbar und der Bezirk auch in der Lage ist, das Planungsziel in einem absehbaren Zeitraum zu realisieren. Die öffentliche Hand (Bund und Land Berlin) hat beim Verkauf der Immobilie die Nutzung des Nordhofes als Grünfläche verbindlich geregelt, so dass weder der Eigentümer noch dem Erbbaurechtsnehmer durch diese Planung in ihren bestehenden Nutzungsrechten berührt würden. Die Finanzierung der Herstellung und das Planerfordernis hinsichtlich der Erschließung und der Nachbarrechte wären darzulegen.

5.

Ist es zutreffend, dass der Kaufvertrag, den der Bund und das Land Berlin mit der Pfefferwerk-Gesellschaft zur Förderung der Stadtkultur mbH abgeschlossen hat, eine Bebauung des Nordhofes ausschließt?

Wenn ja, ist der heutige Eigentümer und Erbbaurechtsgeber, die Stiftung Pfefferwerk Berlin, durch den Kaufvertrag verpflichtet, die Konditionen des Kaufvertrages gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer, der Pfefferberg Entwicklungs GmbH & Co. KG durchzusetzen? Wie gedenkt das Bezirksamt Pankow, als Vertreter des Verkäufers Berlin, die Einhaltung des Kaufvertrages in dieser Hinsicht zu gewährleisten?

Ja, es ist zutreffend, dass der Kaufvertrag diese Bebauung ausschließt. Im Erbbaurechtsvertrag ist diese Bedingung vertragsgemäß für den Erbbaurechtsnehmer bindend übernommen worden. Der Eigentümer ist zur Erfüllung dieser Bedingung verpflichtet. Der Grundstückskaufvertrag von 1999 beinhaltet ein Rücktrittsrecht sowie ein Wiederkaufsrecht für den Verkäufer u. a. für den Fall, dass die im „Vertrag bestimmte Nutzung des Nordhofes eingestellt oder räumlich wesentlich eingeschränkt“ wird.

Diese Regelung findet sich wortgleich im Erbbaurechtsvertrag wieder und bindet so auch den Erbbaurechtsnehmer. Die beantragte Bebauung ist mit dieser Vertragsklausel nicht vereinbar, da es sich unstrittig um eine wesentliche Einschränkung der vereinbarten Nutzung handeln würde.

Eine Endbindung von dieser Verpflichtung erfolgte nicht. Das Bezirksamt wird vor diesem Hintergrund, die Verkäuferseite über die Antragstellung für die Bebauung des Nordhofes informieren.

6.

Sieht der Kaufvertrag und in dessen Folge der Erbbaurechtsvertrag ein Mindestmaß zu schaffender Nutzfläche vor? Wenn ja, in welcher Größe? Welche Gesamtnutzfläche besteht gegenwärtig und welche Größe wird sie nach Umsetzung der bereits genehmigten Vorhaben erreichen?

Der Grundstückskaufvertrag und der Erbbaurechtsvertrag sehen kein Mindestmaß an zu schaffender Nutzfläche vor.

Die gegenwärtige Nutzfläche auf dem Pfefferberg-Areal beträgt ca. 14.800 m² (ohne Tiefkeller und Schankhalle). Durch die mit Vorbescheid genehmigten Bauvorhaben wird sich diese um ca. 2.200 m² erhöhen: Haus 1B (Museum f. Architekturzeichnung) ca. 360 m², Haus 1A ca. 740 m² (Büro- und Atelierhaus Pysall), Haus 15/16 ca. 1.100 m² (Schankhalle, Büro / Theater).

Hinzu tritt die Fläche der Tiefkeller mit ca. 2800 m² über die bereits ein Teilerbaurechtsvertrag abgeschlossen wurde. Somit ergibt sich, dass die Gesamtnutzfläche zukünftig - ohne eine Bebauung des Nordhofes - knapp unter 20.000 m² betragen wird. Diese überschlägige Feststellung basiert auf im Bezirksamt vorliegenden Bauvorlagen und Erbbaurechtsverträgen.

Der Bauantrag für das Haus 12 auf den Nordhof weist zusätzlich, wie unter 3. ausgeführt, eine Hauptnutzfläche von ca. 1400 m² aus.

7.

Ist die Behauptung zutreffend, dass die Erfüllung des Stiftungszwecks der Stiftung Pfefferwerk Berlin von einer Realisierung des Bauvorhabens auf dem Nordhof unmittelbar abhängig ist? Welche Erträge würden der Stiftung aus dem Verkauf des Erbbaurechts und der Realisierung des geplanten Vorhabens zufließen?

Das Bezirksamt macht sich eine solche Aussage nicht zueigen und sieht sich nicht veranlasst diese zu bewerten. Das Bezirksamt ist im Stiftungsrat der Stiftung Pfefferwerk vertreten. Ihm liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Erfüllung der Stiftungsaufgaben heute, ohne eine Nordhofbebauung, nicht gewährleistet bzw. für die Zukunft in Frage gestellt ist.

Aus dem Verkaufspreis, den die Entwicklungs GmbH & Co. KG für das Erbbaurecht erzielen würde, fließt der Stiftung Pfefferwerk kein Ertrag zu. Legt man die jüngst erzielten Verkaufspreise für die ebenfalls unbebauten Flächen für die Häuser 1A und 1B und das beantragte Vorhaben zu Grunde, so könnte der von Entwicklungs GmbH & Co. KG erzielbare Verkaufspreis sehr weit über 600.000 € liegen.

Unterstellt man eine Nutzfläche von ca. 1400 m² für das geplante Haus 12 so ergäbe sich ein Erbbauzins von ca. 18.000 € im Jahr, der der Stiftung für ihre gemeinnützige Arbeit nach dessen Realisierung zusätzlich zufließen könnte.

8.

Hinsichtlich des Einsatzes von Fördermitteln wurde in der Antwort auf die Kleine Anfrage 0670/VI eine noch ausstehende Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf eine Anfrage des Bezirksamtes über eine EFRE-Förderung aus dem Jahre 2003 für „Künstlerateliers“ genannt. Ist die Antwort innerhalb der letzten 12 Monate eingegangen? Wenn ja, wie lautet deren Inhalt?

Hinsichtlich des Einsatzes von EFRE-Fördermitteln auf dem Pfefferberg-Areal hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zwischenzeitlich mitgeteilt:
Es gab im Programmjahr 2003 eine Förderung im Rahmen des EFRE-Programmes. Es handelte sich um das Haus 5 mit der Maßnahme „Sanierung und Umbau zu einem Kunst- und Atelierhaus.“ Fördernehmer war die Pfefferberg Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Maßnahme wurde 2004/2005 durchgeführt und mit Schlussbescheid der Investitionsbank Berlin vom 23.04.2007 mit 367.692 € abgerechnet.
Eine weitere Förderung erhielt die Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH für die Sanierung der Häuser 13 und 14.

Dr. Michail Nelken