
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	26.06.2023
Bouali, Kerima	Weitergabe an BA:	27.06.2023
Fraktion DIE LINKE	Fälligkeit (Eingang BVV):	23.08.2023
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	23.08.2023
Abt. Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung		

Sozialwohnungen und Apartments für Studierende auf dem ehemaligen Gelände der Bockbrauerei dauerhaft sozial sichern

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

1. Was waren Anlass und Zielsetzung des oben genannten bauleitplanerischen Verfahrens?

Detaillierte Erläuterungen zu Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens 2-50 sind ausführlich in den betreffenden Drucksachen und den bezirklichen Beschlusslagen erläutert. Es handelt sich um die folgenden Drucksachen:

- DS/2145/IV vom 08.11.2016 – BVV-Kenntnisnahme zum BA-Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-50 vom 15.03.2016,
- DS/2160/IV vom 08.11.2016 – BVV-Beschluss zur Prüfung der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der umfangreichen Keller- und Bunkeranlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-50,
- DS/0367/V – BA-Beschluss zur Konkretisierung der Inhalte des Bebauungsplan 2-50 vom 07.06.2017,
- DS/0549/V vom 05.10.2020 zum BVV-Beschluss vom 30.05.2018 – Bebauungsplan 2-50 in Planungsziel Urbanes Gebiet (MU) ändern (Information der BVV zur Durchführung der Anpassung der Planungsziele),
- DS/0898/V vom 03.09.2018 - Änderung des Inhalts im Bebauungsplanverfahrens 2-50 für das Grundstück Fidicinstraße 3, Schwiebusser Straße 14, 16 im Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg, OT Kreuzberg hier: Änderung in "Urbanes Gebiet",
- DS/0592/V – BA-Beschluss vom 12.12.2017 zur Konkretisierung und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Zusammengefasst sind die hauptsächlichen Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens 2-50 wie folgt:

Nach dem Grunderwerb des Grundstücks Fidicinstr. 3, Schwiebusser Straße 14, 16 beabsichtigte die Vorhabenträgerin eine intensivere Ausnutzung der ehemaligen Bockbrauerei. Zur Sicherung öffentlicher Belange wie auch der Entwicklung der Potenziale des Gewerbestandortes unter Wahrung der besonderen gegebenen Baulichkeiten wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es sollte eine städtebauliche Lösung im Rahmen der Planungshoheit des Bezirks entwickelt werden, die eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Standort eröffnet. Mit Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 stand insbesondere die Sicherung der weiterhin zu er-

haltenden gewerblichen Nutzungen und der denkmalschutzwürdigen Bausubstanz im Vordergrund. Zunächst wurden die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO angestrebt. Konfliktlagen zwischen den zu erhaltenden Gewerbenutzungen und ergänzendem Wohnungsbau sollten vermieden werden.

Parallel zum laufenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 2-50 wurden durch die Vorhabenträgerin dann mehrere Vorbescheidsverfahren beantragt:

- Vorbescheid 2015 / 3307 vom 28.04.2016 (teilweise positiv beschieden) (zwischenzeitlich erloschen),
- Vorbescheid Nr. 2017 / 1482 vom 16.02.2018 (negativ beschieden),
- Vorbescheid 2017 / 3265 vom 18.07.2018 (positiv beschieden),
- Vorbescheid 2019 / 0888 vom 13.01.2020 (teilweise positiv beschieden).

Die planungsrechtliche Beurteilung dieser Vorbescheidsverfahren sowie des im Rahmen der schriftlichen Anfrage SA/266/VI benannten Bauvorhabens gemäß Baugenehmigung Nr. 2021 / 0542 vom 09.05.2022 erfolgte auf Grundlage des Baunutzungsplans vom 28.12.1960, der in Verbindung mit Straßen- und Bauflichtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt. Der Baunutzungsplan weist ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 gemäß der zugehörigen Bauordnung für Berlin (BO 58) aus.

Mit den Vorbescheidsanträgen sowie auch dem bestehenden Planungsrecht des Baunutzungsplans wird auf die Entwicklung einer Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzungen abgestellt.

Mit BA-Beschluss vom 10.07.2018 (DS/0898/V) wird das Planungsziel des Bebauungsplans 2-50 in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO geändert. Ferner sollen 50% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen verwendet werden.

Die Umstellung des Planungsziels von einem Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet erfolgte auf Grundlage des BVV-Beschlusses DS/0549/V, der am 23.05.2018 im Stadtentwicklungsausschuss gefällt und in der BVV am 30.05.2018 mehrheitlich beschlossen wurde, obwohl nach der Debatte allen Beteiligten klar war, dass nach dieser Umstellung die Anträge, bzw. Planungen des Vorhabenträgers dann sowohl den geänderten Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, als auch dem geltenden Baurecht entsprechen und keine Veränderungssperren oder ähnliches mehr erlassen werden können. Auch, dass es für die Zusagen des Vorhabenträgers keine Rechtssicherheit geben würde, wurde in der Debatte deutlich gemacht. Sie finden das öffentlich zugängliche Wortprotokoll hier: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=42939#allrisWP>

Das mehrheitlich positive Abstimmungsergebnis im Stadtentwicklungsausschuss zu diesem Antrag ist ebenfalls dem im Internet öffentlich zugänglichen Wortprotokoll (<https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=42921>) zu entnehmen:

Der Ausschuss empfiehlt der BVV mehrheitlich, die Beschlussempfehlung in folgender geänderter Fassung anzunehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, dass Planungsziel für den B-Plan 2-50 in Urbanes Gebiet (MU) abzuändern.

Abstimmungsergebnis	Ja	Nein	Enth
Einstimmig			
B'90/Die Grünen		4	1
DIE LINKE	x		
SPD	x		
CDU	x		
Die PARTEI		1	
AfD	x		
Bürgerdeputierte	x		

In der BVV-Sitzung am 30.05.2018 wurde der Antrag mit allen Stimmen, gegen Bündnis 90/Die Grünen angenommen. Das Bezirksamt hat diesen Antrag der BVV danach umgesetzt, womit die derzeitige Situation begründet wurde.

2. In welchem Verhältnis stand und steht das Projekt der Bauwert AG zu den Zielen und Inhalten des Bebauungsplans 2-50?

Wie unter Punkt 1 erläutert, erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens mit Baugenehmigung Nr. 2021 / 0542 vom 09.05.2022 auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, Baunutzungsplan, Gemischtes Gebiet, usw. Dies war möglich, da das Vorhaben nach der Umstellung auf ein Urbanes Gebiet in den wesentlichen Grundsätzen auch den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens entsprach.

3. Beabsichtigt das Bezirksamt noch eine Festsetzung des Bebauungsplans 2-50 oder ist mit einer Einstellung des Verfahrens zu rechnen?

Zwischenzeitlich besteht kein Planungserfordernis mehr, das Bebauungsplanverfahren 2-50 weiter zu führen, da für das Vorhaben inzwischen eine Baugenehmigung erteilt wurde, die derzeit umgesetzt wird.

4. In der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE) vom 17. Mai 2023 im AGH heißt es, die Bauwert AG habe den Vertrag mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE gekündigt. Dieser sah insbesondere die Übernahme und Bewirtschaftung des geförderten Wohnanteils auf dem Areal durch die HOWOGE vor. Stattdessen „prüft“ die berlinovo, so die Antwort der SenSBW, „nach eigenen Angaben aktuell den Ankauf eines schlüsselfertig von der Bauwert AG zu errichtenden Teils des Projekts. (...) Dieser Teilbereich umfasst den geförderten Wohnteil und ca. 50 Apartments für Studierende sowie eine Kita.“

Auf welcher bauplanungsrechtlichen Grundlage wird „Die neue Bockbrauerei“ realisiert?

Wie unter Punkt 1 dargelegt, erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung anhand der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Baunutzungsplans, der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt. Der Baunutzungsplan weist ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58).

Als weitergehende planungsrechtliche Grundlagen der Bewertung des Antragsgegenstands im Baugenehmigungsverfahren sind § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen), § 19 BauGB (Grundstücksteilung) sowie die fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – Gemischtes Gebiet sowie § 7 Nr. 5 (Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) zu benennen.

5. Welche Informationen liegen dem Bezirksamt über die Gründe für die Kündigung des Vertrags zwischen Bauwert AG und HOWOGE vor?

Dem Bezirksamt wurde mitgeteilt, dass die gestiegenen Baukosten seitens des Vorhabenträgers zu einer Kaufpreiserhöhung geführt hätten. Diese Kaufpreise führten zu einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes für die Howoge.

6. Wie beurteilt das Bezirksamt das Ausscheiden der HOWOGE aus dem Bauvorhaben?

Das Bezirksamt bedauert das Ausscheiden der Howoge und geht davon aus, dass gemäß den Aussagen der Bauwert eine andere landeseigene Wohnungsbaugesellschaft an deren Stelle treten wird.

7. Wie groß ist der Anteil des geplanten geförderten Wohnraums an der geplanten Gesamtfläche Wohnen im Bauvorhaben „Die neue Bockbrauerei“?

Dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung liegen keine Informationen hinsichtlich des tatsächlichen Einsatzes von Fördermitteln für die Errichtung/Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens gemäß Baugenehmigung vom 09.05.2022 vor.

Mit Antragsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren zur Baugenehmigung Nr. 2021 / 0542 wurde durch den Antragsteller nachfolgend zusammengefasste Wohnflächen- und Wohnformenverteilung dargestellt bzw. benannt:

Teilgrundstück T1:	0 Wohneinheiten / 0m ² Wohnfläche,
Teilgrundstück T2:	50 Studentenapartments + 25 Mietwohneinheiten / 2.952 m ² Wohnfläche,
Teilgrundstück T3:	18 Wohneinheiten (Eigentum) / 1.570m ² Wohnfläche,
Teilgrundstück T4:	130 Wohneinheiten (Eigentum) / 11.226m ² Wohnfläche,
Teilgrundstück T5:	0 Wohneinheiten / 0m ² Wohnfläche.

8. Auf welcher vertraglichen Grundlage sichert die Bauwert AG die Errichtung von gefördertem Wohnraum auf dem ehemaligen Gelände der Bockbrauerei zu?

Dem Bezirksamt sind keine bestehenden vertraglichen Regelungen der Bauwert AG zur Sicherung der Errichtung von gefördertem Wohnraum auf dem ehemaligen Gelände der Bockbrauerei bekannt. Eine solche war auch nicht möglich, da das Vorhaben nach der Umstellung der Planungsziele auf ein Urbanes Gebiet nach dem bereits auf dem Grundstück existierenden Baurecht zu genehmigen war. Siehe dazu auch die Antwort 1, in der deutlich wird, dass die BVV die Umstellung der Planungsziele in Kenntnis dieses Umstandes beschlossen hat.

9. Welche Kenntnisse hat das Bezirksamt zum geplanten Wohnungsschlüssel der geplanten 25 Sozialwohnungen?

Gemäß Bau- und Betriebsbeschreibung im Baugenehmigungsverfahren zur Baugenehmigung handelt es sich bei den 25 Mietwohneinheiten auf Teilgrundstück T2 um eine 1-Raum-Whg., vier 2-Raum-Whg., fünfzehn 3-Raum-Whg., fünf 4-Raum-Whg.

Wie bereits ausgeführt ist dem Bezirksamt eine Sicherung der benannten bzw. beabsichtigten Sozialbindung nicht bekannt.

10. Welche Kenntnisse besitzt das Bezirksamt über die Wohnungsgrößen und die zu erwartenden Mietkosten (€/m² nettokalt) der geplanten ca. 50 studentischen Apartments?

Dem Bezirksamt liegen hierzu keine Informationen vor.

11. Wie beurteilt das Bezirksamt das mögliche Eintreten der berlinovo in das Bauvorhaben „Die neue Bockbrauerei“ angesichts der Tatsache, dass sich die berlinovo in der 3. Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den LWUs zwar zur „Mitwirkung an der Fortentwicklung der Kooperationsvereinbarung bis zum Ende der Gültigkeit der Vereinbarung zum 31.12.2023 verpflichtet“ hat, jedoch nicht der Kooperationsvereinbarung selbst beigetreten ist und sich damit auch nicht zu einer „Sozialen Bestandsbewirtschaftung“ nach Ziffer 4 der KoopV für ihren gesamten Wohnraumbestand verpflichtet hat?

Dem Bezirksamt würde den Eintritt der Howoge in das Projekt aus diesen Gründen befürworten.

12. Mit welchen Mitteln beabsichtigt das Bezirksamt darauf hinzuwirken, dass sowohl die 25 geförderten Wohnungen als auch die Studierendenapartments, die auf dem ehemaligen Areal der Bock-brauerei errichtet werden sollen, dauerhaft sozial gebunden sind?

Dem Bezirksamt stehen dafür keine Sicherungsinstrumente zur Verfügung, wie dies mindestens auch in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.05.2018 deutlich wurde. Das

Bezirksamt wird sich jedoch mit der Berlinovo über die freiwillige Bindung der Wohnungen austauschen.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat