

Vorsteher der BVV
Herrn Stock

über BzBm



Beantwortung der Kleinen Anfrage KA VII/0495 des Bezirksverordneten Tino Oestreich vom 21.02.2014

Betr.: Entwicklung des Gebiets des ehemaligen Kinderheims Makarenko

Frage 1:

Wie ist die derzeitige Eigentumssituation des Geländes des ehemaligen Kinderheims Makarenko? Ist das vorher vom Bezirk genutzte Haus V ebenfalls verkauft?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Der Denkmalbereich des ehemaligen Kinderheims „Makarenko“ umfasst die Grundstücke Südostallee 132 und 134. Die durch Wald geprägten Flächen des Grundstücks Südostallee 134 sind bereits den Berliner Forsten zur Vergrößerung der „Königsheide“ übergeben worden.

Der künftige Eigentümer und Vorhabenträger hat sich mit einem Vertrag mit aufschiebender Bedingung vom 19.09.2012 die Verfügungsberechtigung für das Grundstück Südostallee 134 gesichert.

Das Grundstück Südostallee 132 mit dem vom Bezirk ehemals genutzten Haus V wurde mit Kaufvertrag vom 27.06.2013 an den Vorhabenträger veräußert. Damit soll die nachhaltige Sicherung (Erhalt, Sanierung, Umnutzung) des Denkmalsbereiches durch den Vorhabenträger ermöglicht werden.

Frage 2:

Welche Bemühungen wurden bei der Prüfung der Nutzung des Geländes durch Gemeinbedarfszwecke durchgeführt? Wieso sind derartige Nutzungsabsichten als nicht realisierbar eingestuft worden? Wurden auch Nutzungsmöglichkeiten durch Kitas und Schulen, für die derzeit ein großer Bedarf besteht, geprüft und was sind hier speziell die Ablehnungsgründe gewesen?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Bei der Sicherung einer Weiterführung der im FNP bis zu dessen Änderung dargestellten Gemeinbedarfsnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Standorts des ehemaligen „Kinderheims Makarenko“ musste in den letzten Jahren festgestellt werden, dass weder Sozialträger noch Bildungsträger für den Standort Südostallee 132 und 134 ein Interesse bekundeten.

In Bezug auf Einrichtungen im Wohn- und Pflegebereich für SeniorInnen fehlen rechtliche Grundlagen, um bezirklicherseits über die Eröffnung oder Schließung von Pflege- und Wohneinrichtungen entscheiden zu können. Hier bestimmen Angebot und Nachfrage sowohl Anzahl als auch Qualität. Der Bezirk kann hier lediglich über die fachliche Beratung von Investoren, Betreibern von Einrichtungen etc. eine Steuerungsfunktion wahrnehmen. Ein Interesse am Standort ist auch hier nicht bekannt.

Auch aus Sicht des Bezirks bestand bereits vor Übergabe des Grundstücks Südostallee 134 an die Liegenschaftsfonds GmbH Berlin im Jahre 2007 kein Bedarf zur Sicherung als Gemeinbedarfsstandort. Es kam daher zur Veräußerung des landeseigenen Grundstücks an einen privaten Eigentümer.

Dieser Eigentümer hat keine Anstrengungen zur Entwicklung des Standortes unternommen. Vom Fachbereich Denkmalschutz wurde nach dem Verkauf der Anlage wiederholt festgestellt, dass die Gebäude und die Anlage insgesamt über die Jahre verfiel. Der Eigentümer teilte bei den Ortsterminen mit, dass kein geeigneter Nutzer zu finden sei. Auch die Versuche der Denkmalbehörde, eine Schule oder anderweitige Einrichtungen für die Vielzahl von Gebäuden zu finden, schlugen fehl. Zugleich musste festgestellt werden, dass der bauliche Erhaltungszustand zunehmend schwieriger wurde. Ein schleichender Verfall der Gebäude war zu beobachten. Durch die Erfahrungen vergleichbarer leerstehender Denkmalimmobilien im Land Berlin wurde von Seiten der Denkmalbehörde die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten daher favorisiert. Die neuen Nutzungsmöglichkeiten führen, wie das eingeleitete B-Planverfahren verdeutlicht, zur realen Nutzung der Denkmale und zu deren Erhalt.

Das Grundstück wurde 2012 weiterveräußert - siehe oben.

Aktuell hat sich an dieser Einschätzung des nicht mehr gegebenen Bedarfs an einen Gemeinbedarfsstandort nichts geändert:

Der Ortsteil Johannisthal ist ein Sozialraum mit steigenden Einwohnerzahlen und Zuzugsgebiet für junge Familien, insbesondere im Bereich der Einfamilienhausbebauung am alten Flugfeld (Entwicklungsgebiet).

Gemäß dem aktuellen Kita-Entwicklungsplan (Kindertagesbetreuung, Bedarfsfortschreibung 2013/2014, BA Treptow-Köpenick, Jugendhilfeplanung, August 2013) ist das Versorgungsniveau hier sehr gut. Der Ortsteil Johannisthal ist gemäß Kita-Bedarfsatlas (Kita-Bedarfsatlas 2014, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wirtschaft, Stand 1/2014) in die Kategorie 3 „Überausstattung bei steigenden Kinderzahlen“ eingeordnet. Mit 102 % Versorgungsgrad stehen überdurchschnittlich Plätze zur Verfügung, die u.a. auch helfen, Versorgungsengpässe in benachbarten Sozialräumen auszugleichen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabengebiet befindet sich der „Kindergarten im Grünen“ der Fröbel e.V. Gruppe (Südostallee 214, 214a; 240 Plätze) sowie die FSE Pflegeeinrichtung Treptow-Johannisthal in der Südostallee 212, die zur Abdeckung des unmittelbaren Bedarfs bei Betreuung und Pflege ausreichend sind.

Grundsätzlich wird der Standort des Vorhabengebietes für die soziale Infrastruktur als zu dezentral eingestuft. Auf Grund der zur Verfügung stehenden eingeschränkten finanziellen Mittel werden vom Bezirk zur Bedarfsabdeckung vor allem vorhandene Kapazitäten ausgebaut.

Frage 3:

Wie sind die geplanten 25 Zusatzbauten von Reihenhäusern mit dem Denkmalschutz und der Maßgabe der Nutzung des bebauten Geländes vereinbar? Ist eine weitere bauliche Verdichtung mit dem Wasserschutzgebiet Johannisthal vereinbar? Sind die ökologischen Auswirkungen der Bebauung in der Königsheide bekannt und zu vertreten?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung des Denkmalbereiches wurde das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers (Vorhaben) mit den Fachbereichen Denkmalschutz, Naturschutz und Stadtplanung und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Im Rahmen des Denkmalschutzes wurde geprüft, ob sich ein Neubauvorhaben im Denkmalbereich einfügt. Die Denkmalbehörden sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die ergänzenden Neubauten in dem in Rede stehenden Bereich in das städtebauliche Gefüge der Anlage einfügen. Die Ansichtsform und das Erscheinungsbild der Häuser befinden sich in der Abstimmung. Weitere ergänzende Bauabsichten im Zentrum der Anlage wurden abgelehnt.

Die vorgesehene bauliche Ergänzung mit 16 Reihenhäusern (gegenwärtiger Stand im Bebauungsplanverfahren 9-61 VE) erfolgt nur im bereits stark versiegelten nordöstlichen Bereich

des Vorhabengebietes (ehemaliger Wirtschaftshof), der in diesem Zusammenhang auch zugunsten der Minimierung der Überbauung entsiegelt werden soll. Davon unberührt ist der Denkmalsbereich einschließlich der Freiflächen, die entsprechend ihrer derzeitigen Lage und Prägung gesichert und entwickelt werden sollen.

Der bebaute Denkmalsbereich, der den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE beschreibt, ist gegenwärtig mit über 40 % an Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsflächen einschließlich Stellplätze und Zufahrten überbaut bzw. versiegelt. Der im Bestand vorhandene Versiegelungsgrad soll mit den abgestimmten Vorhaben zum Erhalt, Sanierung und Umnutzung des Denkmalsbereiches sowie der behutsamen Ergänzung reduziert und somit deutlich unter 40 % liegen.

Frage 4:

Welche negativen Auswirkungen sind auf den Mietspiegel zu erwarten, wenn, wie der Presse zu entnehmen, die Häuser und Wohnungen als Kapitalanlage und damit verbundener Vermietung genutzt werden sollen?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Die Zuständigkeit für den Berliner Mietspiegel liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Derzeit gilt der Mietspiegel von 2013. Der Mietspiegel für 2015 wird vorbereitet.

Derzeit ist das Grundstück Südostallee 132-134 in der Wohnlagenkarte des Mietspiegels von Berlin als einfache Wohnlage erfasst, obwohl es noch keine Wohnungen am Standort gibt.

Die einfache Wohnlage wird in Stadtrandlage mit überwiegend geschlossener Bauweise mit oft schlechtem Gebäudebestand, mit ungepflegtem Straßenbild, ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten charakterisiert. Die Wohnlagenbewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld.

Derzeit gilt die einfache Wohnlage für das Gebiet, welches begrenzt wird vom S-Bahnhof Schöneweide, Sterndamm, Südostallee, Rixdorfer Straße und S-Bahntrasse nach Schöneweide (ausgenommen die Kleingärten). In diesem Areal befinden sich ca. 480 WE.

Ob der künftige Wohnungsbaustandort Südostallee 132-134 überhaupt künftig in diese Wohnlagenbewertung einbezogen wird oder eine eigene Bewertung erhält und mit einer voraussichtlichen Anzahl von 240 WE geeignet ist, die Wohnlagenbewertung maßgeblich zu beeinflussen, kann derzeit nicht verbindlich eingeschätzt werden. Ausgehend von den o.g. Kriterien vermag das Vorhaben zumindest nichts an dem Straßenbild, der Verkehrsanbindung und den Einkaufsmöglichkeiten zu ändern.

Frage 5:

Wird ein öffentlicher Zugang des denkmalgeschützten Areals zukünftig gewährleistet und vertraglich gesichert?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Der in der Vergangenheit geschlossene und gegenwärtig immer noch nicht öffentlich zugängliche Denkmalsbereich soll für die Öffentlichkeit erlebbar werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zugänglichkeit soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-61 VE die Nichtzulässigkeit von Einfriedungen entlang der Südostallee geregelt werden sowie im dazugehörigen Durchführungsvertrag die öffentliche Zugänglichkeit unter Beachtung der Denkmalanlage im Eingangsbereich gesichert werden.

Frage 6:

Welche Bauarbeiten werden derzeit durchgeführt? Auf welcher Grundlage erfolgt die Entkernung der Turnhalle?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Gebäude, die für den Denkmalsbereich nicht konstituierend sind, abzubrechen. Dazu zählt auch die Turnhalle. Das Vorhaben ist verfahrensfrei. Der Bereich der ehemaligen Turnhalle soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Ersatzhabitat für die Zauneidechse) gesichert werden. Die Ausführung und Sicherung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz.



Rainer Hölmer

Zur Erstellung dieses/er:				Drs. Nr.		haben	
				Antwort Kleine Anfrage		VII/0495	
					Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r				mittleren Dienst	0	0,00	0,00 €
				gehobenen Dienst	1	1,00	51,05 €
				höherer Dienst	2	2,00	154,94 €
				notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten,)			
aufgewendet und damit entstanden in der Fachabteilung Gesamtkosten in Höhe von:				205,99 €			
Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BVV in Höhe von:				25,54 €			
Damit ergeben sich Gesamtkosten von:				231,53 €			