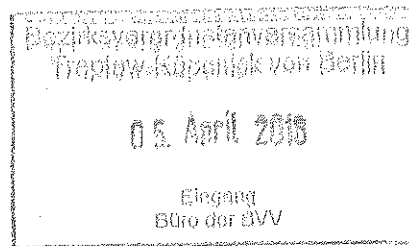


BA Treptow-Köpenick
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Bezirksstadtrat

05.04.2016

Vorsteher der BVV
Herrn Groos

Über
Bezirksbürgermeister



74

**Beantwortung der Kleinen Anfrage KA VII/0956 vom 17.03.2016
des Bezirksverordneten Herr André Schubert Fraktion Die Linke
Betr.: Riviera und Gesellschaftshaus**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie reagiert das Bezirksamt auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin, das die denkmalschutzrechtliche Anordnung vom 27.11.2014 am ehemaligen Hotel-Restaurant Riviera als rechtswidrig einstuft?
2. Welche weiteren Sicherungsmaßnahmen wären nötig und möglich um die denkmalgeschützten Gebäude Riviera und Gesellschaftshaus vor weiterem Verfall zu schützen?
3. Wie können diese Maßnahmen gegenüber der Eigentümerin durchgesetzt werden?
4. Sind weitere Ersatzvornahmen nötig und möglich?
5. Wer könnte unter welchen Bedingungen ein Enteignungsverfahren einleiten, wie viel Zeit wäre dafür einzuplanen und mit welchen Kosten wäre ein solches Verfahren verbunden?
6. Welche Nutzung ist auf den Grundstücken Riviera, Gesellschaftshaus und Parkplatz möglich?
7. Wie unterstützt das Bezirksamt die langjährigen Bemühungen der Grünauerinnen und Grünauer das Gelände wieder einer öffentlichen Nutzung zuzuführen und den Bau von Luxuswohnungen an diesem Standort zu verhindern?
8. Gesetzt den Fall, die Gebäude würden denkmalgerecht instantgesetzt und ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt, welche Auflagen hätte ein Gastronomiebetrieb zu erfüllen?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.:

Das Bezirksamt hat fristwährend einen Antrag auf Zulassung zur Berufung gestellt. Das Oberverwaltungsgericht muss nun zunächst entscheiden, ob die Berufung zugelassen wird.

Zu 2.-4:

Die wichtigsten Sicherungsmaßnahmen sind bereits angeordnet. Dazu gehören

- Schließen sämtlicher Öffnungen.
- Die Dachentwässerung ist bei allen Gebäuden zu reparieren bzw. wiederherzustellen
- Die Dächer der Säle sind auf Dichtigkeit zu prüfen und zu reparieren.

Die 2. Sicherungsanordnung zur Sicherung der Saaldecke der Riviera wird gegenwärtig gerichtlich überprüft.

Sicherungsmaßnahmen bieten jedoch keinen nachhaltigen Schutz vor weiterem Verfall. Nur wenn ein Gebäude genutzt und belebt wird, ist es wirklich dauerhaft vor Verfall geschützt.

Zu 5.:

Ein Antrag auf denkmalrechtliche Enteignung gem. § 17 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) wäre gem § 5 Berliner Enteignungsgesetz bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu stellen. Ein solcher Antrag kann derzeit keinen Erfolg haben, weil die Voraussetzungen für ein Enteignungsverfahren als „ultima ratio“ bisher nicht vorliegen. Zunächst sind nämlich alle mildereren Mittel inklusive freihändiger Kaufverhandlungen auszuschöpfen. Auf die Bearbeitungsdauer von Enteignungsverfahren der Senatsverwaltung hat der Bezirk keinen maßgeblichen Einfluss. Hinzu kommt, dass ein betroffener Eigentümer sich gegen eine Enteignung mit gerichtlicher Überprüfung wehren kann.

Zu 6.:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich (also zunächst unabhängig vom Denkmalrecht) danach, ob sich ein Bauvorhaben nach verschiedenen Prüfkriterien, die im § 34 BauGB niedergelegt sind, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche Nutzung wie Hotel oder Gastronomie denkbar. Das Vorhaben darf nicht rücksichtslos sein, z.B. durch erhebliche Verkehrsauswirkungen oder nächtlichem Lärm. Nach § 34 BauGB sind straßenbegleitend max. IV Vollgeschosse denkbar, uferseitig III Vollgeschosse. Die Bebauungsdichte ist an der näheren Umgebung zu orientieren. Die nähere Umgebung ist durch offene Bauweise geprägt. Das macht die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts erforderlich. Der Uferbereich ist von Bebauung freizuhalten. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Ufers wäre wünschenswert.

Zu 7.:

Nach Kenntnis des Bezirksamtes gibt es unter den Grünauern und Grünhauerinnen durchaus sehr verschiedene Auffassungen über die künftige Nutzung des Grundstücks Regattastr. 161-167. Wohnungsbau ist auf dem Grundstück nach gegenwärtiger Rechtslage zulässig. Das Bezirksamt hält es weder für sinnvoll noch städtebaulich begründbar, Wohnungsbau künftig auszuschließen. Auf die Preisgestaltung hat das Bezirksamt keinen Einfluss. Das Bezirksamt ist vor allem daran interessiert, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt, saniert wird und einer dauerhaften Nutzung zugeführt wird. Es wäre wünschenswert, wenn die Denkmale erlebbar und ebenso wie das Ufer zugänglich wären.

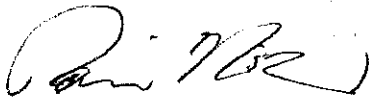
Zu 8.:

Ein Gastronomiebetrieb wäre nur zulässig, sofern er mit dem Rücksichtnahmegebot vereinbar wäre. D.h. ein möglicher Gastronomiebetrieb wäre so zu betreiben, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten, d.h. an den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden, in der Tages- und Nachtzeit sicher eingehalten werden. Eine Nutzung eines Schankvorgartens in der Nachtzeit ist somit im Regelbetrieb auszuschließen. Um die Tagesrichtwerte einzuhalten muss der Schankvergarten gegebenenfalls in der Anzahl der Plätze limitiert werden. Auch die verkehrlichen Auswirkungen müssten verträglich sein.

Des Weiteren wäre im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren, unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde, zu prüfen inwiefern die „Mindestanforderungen“ nach der Gaststättenverordnung erfüllt werden können (z. B. Barrierefreiheit, barrierefrei gestaltete Toilette, Aufschlagrichtung der in Fluchtrichtung liegenden Türen).

Die grundlegenden lebensmittelrechtlichen Anforderungen an einen Gastronomiebetrieb sind in der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 des europäischen Parlaments und des Rates vom 29.

April 2004 über Lebensmittelhygiene – insbesondere im Anhang II – geregelt. Die genauen Erfordernisse sind abhängig vom vorgesehenen Betriebskonzept.



Rainer Hölmer

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der BVV

"Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen II B -H 9440 – 1/2015-2 vom 8. Februar 2016:

Zur Erstellung dieses/er:

Antwort Kleine Anfrage

Drs. Nr.
VII/0956

haben

		Anzahl	Arbeitsstunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst	0	0,00	0,00 €
	gehobenen Dienst	4	1,50	83,94 €
	höherer Dienst	2	2,00	155,60 €

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten,)

aufgewendet und damit entstanden
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

239,54 €

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BVV in Höhe von:

27,21 €

Damit ergeben sich Gesamtkosten von:

266,75 €