

Herrn Bezirksverordneten
Klaus Mindrup

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage KA-0080/VII

über

Umnutzungspotenziale und Verkaufserlöse für die Gebäude des Bezirksamts- geländes in der Fröbelstraße

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Welche planungsrechtlichen Gegebenheiten sind bei der Umnutzung von Gebäuden und Flächen auf dem Bezirksamtsgelände in der Fröbelstraße zu beachten?*

Planungsrechtlich werden Nutzungsänderungen in diesem Bereich nach § 34 BauGB beurteilt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht keinem Gebiet der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich bezüglich der vorhandenen Nutzungsarten um eine sogenannte Gemengelage. Vorhaben müssen sich nach der Art der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im maßgeblichen Umfeld sind insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke vorhanden. Derartige Nutzungen sind auch auf dem Gelände des Bezirksamtes zulässig, sofern sich nicht besondere Erfordernisse aus dem Gebot der Rücksicht-

nahme ergeben. Nutzungsarten, die den vorhandenen Rahmen überschreiten, sind nur dann zulässig, wenn von Ihnen keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen ausgehen.

2. *Welche denkmalpflegerischen Belange sind dabei besonders hervorzuheben und durch mögliche Käufer und/oder Pächter einzuhalten?*

Das Bezirksamtsgelände an der Fröbelstraße unterliegt als Denkmalbereich (Gesamtanlage) den Schutzvorschriften des Berliner Denkmalschutzgesetzes (i. d. g. F.). Es ist in der Denkmalliste Berlin (aktuelle Fassung) wie folgt verzeichnet:

Fröbelstraße 17, Städtisches Hospital und Siechenhaus mit Freiflächen (heute Bezirksamt Prenzlauer Berg), 1886-89 von Hermann Blankenstein, 1896 von Vinzent Dylewski (D)
Diesterwegstraße
Prenzlauer Allee 70, 75, 77

Zum Schutzgut zählen die bauliche Hülle, Grundrissstrukturen und Ausstattungsdetails der Einzelgebäude sowie die Freiflächen mit Wegstrukturen.

3. *Ist die Umnutzung bzw. der Umbau der Gebäude für Wohnzwecke grundsätzlich möglich?*

Grundsätzlich, ja.

Nutzungsänderungen unterliegen auch nicht dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Inwieweit Gründe des Denkmalschutzes gegen damit verbundene bauliche Veränderungen stehen, kann mangels aussagefähiger Bauplanungen derzeit nicht geprüft werden.

4. *Wie schätzt das Bezirksamt davon unabhängig die baulichen Potenziale der Gebäude für die Umwandlung in die Nutzung Wohnen ein und warum?*

Wie diverse gute Beispiele der Umnutzung von ehemals gewerblich genutzter bzw. als Hospitale errichteter Denkmalsubstanz in Berlin zeigen, ist die Umwandlung zu Wohnnutzungen grundsätzlich möglich.

5. *Welche (rechtlichen) Hemmnisse bestehen ggfs. beim Anbau von Balkonen, Einbau von Aufzügen und bei der energetischen Sanierung, insbesondere in Bezug auf die wohl unveränderbaren Raumhöhen?*

Der Anbau von Balkonen wird denkmalpflegerisch wegen des reichhaltigen Fassadenschmucks als bedenklich eingeschätzt.

Die großflächigen Freianlagen bieten jedoch Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Aufenthalts.

Der Einbau von Aufzügen ist denkmalpflegerisch selbstverständlich möglich. Dies setzt jedoch eine genaue Analyse der Substanzverluste bei der Prüfung der Standortwahl voraus.

Hemmnisse bei der energetischen Sanierung bestehen denkmalpflegerisch grundsätzlich nicht. Dabei wird unterstellt, dass das Umfassungsmauerwerk der

Einzelgebäude ähnlich wie bei der Wohnanlage Bremer Höhe bauphysikalisch eine ausreichende Dicke aufweist.

Die erhaltenswerten Kastenfenster können erfahrungsgemäß sehr gut energetisch ertüchtigt werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden HO.09 des Verbandes der Fenster- und Fassadenhersteller e. V. (VFF) der im Rahmen des Programmes zur Förderung von "Innovationen für die Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Wirtschaften" von der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie unterstützt und mit EFRE-Mitteln kofinanziert wurde.

Darüber hinaus stehen selbstverständlich sämtliche bislang erforschten Methoden der energetischen Gebäudesanierung (Dach- und Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Heizungsanlagen etc.) zur Verfügung.

6. *Welche überschlägigen Sanierungs- und Umbaukosten würde das Bezirksamt jeweils ansetzen, wenn die einzelnen Gebäude für*
- a. *genossenschaftliches Wohnen*
 - b. *altengerechtes und barrierearmes Wohnen*
 - c. *Betreutes Wohnen*
 - d. *gehobenes Wohnen in einem abgeschlossenen Bereich (gated community) genutzt werden sollen?*

Die Frage kann im Rahmen einer Kleinen Anfrage nicht beantwortet werden. Um zu den gewünschten Aussagen zu gelangen, müssten zunächst entsprechende Planungen in einem Umfang erfolgen, die zumindest eine darauf beruhende Kostenschätzung ermöglichen. Solche Planungen liegen derzeit aber nicht vor.

7. *In welcher Form wirken sich diese Sanierungs- und Umbaukosten auf einem möglichen Verkaufserlös oder einen Erbbaupachtzins nach Auffassung des Bezirksamtes aus?*
8. *Wie würde sich darüber hinaus ein Beschluss von BVV und/oder Bezirksamt über die Aufgaben von Teilen oder des gesamten Geländes auf einen Verkaufserlös oder einen Erbbaupachtzins auswirken?*

Die Beantwortung der Fragen 7 und 8 kann gegenwärtig nicht erfolgen. Sie hängt von der jeweiligen Auftragserteilung für eine Verkehrswertermittlung ab, die u. a. den Gegenstand der Wertermittlung, den Zeitpunkt der Ermittlung, besondere Bedingungen wie Vertragsgegenstand (Nutzbarkeit, bebaut, un bebaut, Zustand der Gebäude u. ä.), Vertragsart (Verkauf, Erbbaurecht, Erbauzinssatz je nach Nutzung und Vorgabe der Senatsverwaltung für Finanzen u. ä.) bzw. zu beachtende Vereinbarungen darlegen muss. Daneben könnten sich auch die Ergebnisse oder Aussagen zu den Pkt. 1 bis 6 beeinflussend auswirken.

Jens-Holger Kirchner