

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

***Kleine Anfrage 0670/VI***

über

Pfefferberg

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Wird auf dem Gelände des sogenannten Pfefferbergs (Schönhauser Allee 176/Christinenstraße 18, 19) mit den heutigen Nutzungen den Vorgaben des Kaufvertrages aus dem Jahr 1999 entsprochen? Wenn ja, welche der aktuellen Nutzungen ordnet das Bezirksamt welcher der drei Nutzungskategorien zu und welche Aufteilung ergibt sich daraus? Wenn nein, welche Vorgaben werden nicht erfüllt und wie kann dieses geändert werden?*
- 2. Wie würden sich die Nutzungsanteile verschieben, wenn die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 20.05.2010 vorgestellten Baumaßnahmen realisiert werden?*
- 3. In welcher Weise arbeitet das Bezirksamt auf die Einhaltung der Nutzungsvorgaben sowie der weiteren Vorgaben des damaligen Kaufvertrages, insbesondere bei verkauften und/oder verpachteten Teilflächen, hin?*

Die Vorgaben aus dem Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 1999 hinsichtlich der Nutzungskategorien auf dem Pfefferberggelände (mind. 30 % soziokulturelle Nutzung, mind. 40 % gewerbliche Nutzungen, max. 30 % Dienstleistung, Einzelhandel, Galerien, Beherbergung, Gastronomie) sind nicht aktuell.

Im November 2002 hatte die Pfefferberg Entwicklungs-GmbH & Co. KG bei der Senatsverwaltung für Finanzen eine Änderung des Kaufvertrages u. a auch hinsichtlich der Nutzungsanteile gestellt.

Grund war, dass sich mit fortschreitender Sanierung, Instandsetzung und Neuvermietung herausgestellt hatte, dass in dem im Kaufvertrag genannten Umfang insbesondere keine gewerblichen Nutzungen (sanierungsbetroffenes und produzierendes Gewerbe) nachgewiesen werden konnten.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 01.04.2003, Nr. V-0346/2003, wurden die Sanierungsziele für das Pfefferberggelände präzisiert: Die prozentuale Aufteilung der Nutzungsarten auf dem Grundstück wurde als Sanierungsziel aufgegeben, es wurde festgelegt, dass weiterhin eine ausgewogene Mischung von soziokulturellen Nutzungen, kleinteiligem Gewerbe und unterschiedlichen Dienstleistungseinrichtungen angestrebt werden soll. Die bereits zuvor im Rahmenplan dargestellten Nutzungen und die öffentlich zugängliche Grünfläche auf dem sogenannten Nordhof blieben weiterhin bestehen.

Hinsichtlich der sanierungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben wurde auf § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Mischgebiet) abgestellt.

Die Senatsverwaltung für Finanzen, als ehemaliger Teileigentümer des Objektes, wurde die Anpassung des Sanierungszieles abgestimmt. Mit Schreiben vom 22.05.2003 wurde einer entsprechenden Anpassung des Kaufvertrages in den §§ 5 und 6 (Nutzungsanteile) zugestimmt.

In der Folge beantragte Nutzungen auf dem Pfefferberggelände wurden entsprechend diesem neuen Sanierungsziel beurteilt.

4. *Wie werden die Nutzungsvorgaben des Kaufvertrages bei Bauanträgen und Bauvoranfragen berücksichtigt und was war dabei bisher das Ergebnis?*

Kaufverträge unterliegen dem Privatrecht (BGB). Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben unterliegt dem öffentlichen Recht; im betreffenden Bereich gelten das allgemeine Städtebaurecht gem. 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und das besondere Städtebaurecht gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie das Sanierungsrecht gem. §§ 144/145 BauGB.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvoranfragen und Bauanträgen erfolgt daher keine Berücksichtigung von Kaufvertragsinhalten. Die Einhaltung privatrechtlicher Vereinbarungen kann nur auf privatrechtlichem Wege zwischen den Vertragspartnern überprüft und gesichert werden.

5. *Welche Maßnahmen sind zu erfüllen bzw. zu unterlassen, damit der für den Nordhof bestimmten Nutzung „öffentlich zugängliche Grünfläche“ entsprochen wird?*

Die öffentlich zugängliche Grünfläche auf dem Nordhof ist gemäß dem unter Punkte 1 – 3 genannten BA-Beschluss nach wie vor Sanierungsziel. Das Amt für Umwelt und Natur hatte allerdings bereits im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung auf dem Nordhof (Haus 12) mitgeteilt, dass „an einem Erhalt einer privaten Grünfläche, die öffentlich erschlossen sein soll, Abstand genommen wird, da dies nicht umsetzbar ist“.

Der im Juli 2009 erteilte Vorbescheid für die Bebauung auf dem Nordhof ist mit dem Hinweis zum sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt ergangen. Ein sanierungsrechtlicher Antrag wurde allerdings bisher nicht gestellt. Gegenwärtig wird 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, die das gesamte Gelände umfassen soll.

Der Umgang mit der öffentlich zugänglichen Grünfläche wird in diesem Zusammenhang mit allen verantwortlichen Stellen geprüft.

6. *Wie ist in der Gesamtansicht der Fragen 1 bis 5 eine Bebauung im Nordhof einzustufen und wie wurde bzw. wird dieses bei Bauvoranfragen und Baugenehmigungen durch das Bezirksamt berücksichtigt?*

Wie in der Antwort auf die Frage 4 erläutert, erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben ausschließlich hinsichtlich des geltenden Planungsrechts.

7. *Ist oder war das Bezirksamt in Gremien heutiger oder zwischenzeitlicher Eigentümer, Erbbaurechtnnehmer oder Betreiber vertreten? Wenn ja, durch wen, in welcher Funktion und wie wurde und wird durch das Bezirksamt agiert? Wenn nein, warum nicht?*

Durch den Eigentümer des Grundstückes wurde 1999 die „Verfassung der Stiftung PFEFFERWERK „ beschlossen.

Gemäß dieser Verfassung wurde ein Stiftungsrat berufen, in dem ein Vertreter des Bezirksamtes bestellt wird.

Derzeit ist Mitglied im Stiftungsrat Frau Bezirksstadträtin Keil.

8. *In welchem Umfang wurden öffentliche Mittel*  
*a.) aus Sanierungsmitteln (z. B. für Ordnungsmaßnahmen),*  
*b.) aus GA-Mitteln sowie*  
*c.) aus sonstigen Fördermöglichkeiten (z. B. EFRE)*  
*an welchen Empfänger mit welchem Zweck ausgereicht?*

Für das Gelände des Pfefferbergs wurden bisher keinerlei Sanierungsmittel des Bezirkes beantragt und eingesetzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte im Jahr 2003 die Maßnahme „Künstlerateliers“ in das verbindliche EFRE-Jahresförderungsprogramm 2003 mit einem vorläufigem Fördervolumen von 376.854 € aufgenommen.

Durch den Bereich Sanierung/Milieuschutz wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angefragt, ob in dieser Höhe von der Investitionsbank Berlin (IBB) ein entsprechender Bewilligungsbescheid erteilt wurde bzw. ob noch weitere öffentliche Fördergelder ausgereicht wurden. Eine Antwort steht noch aus.

Dr. Michail Nelken