

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0996/VII

über

Förderung der Erschließungsstraße im Bereich des Bebauungsplans 3-48 VE

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. „Wann genau wurde die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) für die Herstellung einer Erschließungsstraße für den Bereich der Bebauungspläne XVIII-39-a, XVIII-39b und 3-48 VE beantragt?“

Am 22.12.2004 wurde ein erster Antrag auf GA-Fördermittel unter dem Titel „Erschließungskonzept Verkehrslösung Heinersdorf und Heinersdorfer Gewerbeflächen“ (Randerschließungsstraße/N2-Trasse und Norderschließungsstraße) gestellt. Am 31.01.2013 hat der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Herr Kirchner, den GRW-Antrag zum „Neubau der Erschließungsstraße für das Gewerbeareal Heinersdorf“ unterzeichnet, welcher mit dem Ergänzungsantrag vom 19.04.2014 um den Neubau der Westerschließungsstraße sowie die Mehrkosten für die Regenentwässerung erweitert wurde.

2. „Welche genauen Nutzungen und Ziele wurden in dem Antrag aufgeführt? Wie wurden diese festgelegt und gegenüber dem Fördergeber begründet?“

Im Antrag von 2013 wurde formuliert: „Es ist das Ergebnis langjähriger Bemühungen privater Vorhabenträger im Gebiet, dass die Planungen im Gewerbegebiet Heinersdorf inzwischen einen Stand erreicht haben, der die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zugunsten kleiner und mittelständischer Unternehmen in absehbarer Frist ermöglicht. Die wirtschaftliche Situation in Pankow verlangt dringend nach Bereitstellung von baureifen und voll erschlossenen Gewerbegrundstücken.

Es ist deshalb für Pankow eine Aufgabe von gesamtstädtischer Bedeutung, zeitnah verfügbare Gewerbepotenziale im Stadtraum Nordost von Berlin in die für Gewerbe- und Industrieansiedlungen erforderliche Erschließungsqualität zu versetzen.“

In 2013 wurde vom Senat von Berlin im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe das Gewerbeareal Heinersdorf im Bezirk Pankow als Schwerpunktbereich 37 des „Entwicklungskonzeptes produktionsgeprägter Bereich EpB“ als gewachsener Großstandort bestätigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 10. August 2015 mitgeteilt, dass mit der beabsichtigten Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen der Blankenburger Straße und dem Gewerbegebiet auch dem Ziel der Raumordnung zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen entsprochen wird.

3. „Auf wessen Initiative erfolgte die Beantragung?“

Auf Initiative des Bezirksamtes und der Eigentümer erfolgte die Beantragung. Siehe hierzu auch nachfolgende Antwort zur Frage 4.

4. „Auf welchen Beschlussfassungen der BVV und des Bezirksamts Pankow beruht die Beantragung?“

Zur Rahmenplanung „Gewerbeflächen Heinersdorf“ (Beschluss-Nr.: V-315/2003 vom 04.03.2003, BVV-Kennntnisnahme 18.06.2003, V-0391/03) wurden bereits folgende Beschlusspunkte zur Inanspruchnahme von Fördermitteln gefasst:

1. „Das Bezirksamt befürwortet, dass auf Initiative der Eigentümer ein Erschließungsträger eingesetzt werden soll, der unter Inanspruchnahme von GA-Mitteln und Co-Finanzierung durch die Eigentümer die Planung, Entwicklung und Verwertung der „Gewerbeflächen Heinersdorf“ veranlasst.“

2. „Das Bezirksamt unterstützt die Eigentümer/Erschließungsträger bei der Beantragung von Fördermitteln (GA-Mittel) für die Finanzierung zur Planung, Entwicklung und Erschließung der „Gewerbeflächen Heinersdorf“.“

Im Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-48 VE vom 13.11.2012, Beschluss-Nr. VII-0292/2012, BVV-Kennntnisnahme 12.12.2012, Drs. VII-0307, wurde unter dem Punkt „Haushaltmäßige Auswirkungen“ ausgeführt: „Zur Finanzierung der erforderlichen Erschließung des Vorhabens ist die Antragstellung von GRW-Mitteln für eine „Infrastrukturmaßnahme zur Erschließung eines Gewerbegebiets“ nach Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Hierzu fanden bereits vorbereitende Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung statt.“

5. „Wie hoch sind die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme insgesamt und welchen Anteil bzw. Umfang umfasst die Förderung?“

Am 19.04.2016 wurde bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung die Bauplanungsunterlage (BPU) für den Straßenbau der Nord- und Westerschließungsstraße in Höhe von 3.795.000 Euro eingereicht. Die bestätigte Bauplanungsunterlage für die Regenentwässerung der Straße liegt seit dem 22.04.2016 in Höhe von 1.270.000 Euro vor. Somit beträgt die Gesamtsumme nach derzeitigem Sachstand 5.065.000 Euro. Entsprechend der vorliegenden Fördermittelzusage beträgt der Anteil des Fördermittelgebers 90 % der förderfähigen Gesamtkosten.

6. „Welche Kosten sind dem Bezirk Pankow bisher für die Bearbeitung des Vorganges entstanden und mit welchen weiteren Kosten ist zu rechnen?“

Bisher sind dem Bezirk ausschließlich interne Kosten für die personell gebundenen Verwaltungs- und Planungskosten entstanden.

Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt nach der Genehmigung der BPU sowie ab Wirksamkeit der Fördermittelverträge. Durch diese Bestandteile (Förderzusage, Kostenbeteiligung der Eigentümer in den Förder- und Durchführungsverträgen) gilt die Baumaßnahme als ausfinanziert. Dem Bezirk entstehen bei rechtzeitiger Durchführung der Baumaßnahme keine weiteren Kosten.

7. „Wann und durch wen wurde die Förderung bewilligt?“

Die vorläufige Förderzusage vom Juni 2013 (zuletzt ergänzt im Oktober 2014) liegt von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) vor (GRW-Infra-Nr.: 22/13, Projekt-Nr. 43/11/5021). Ein endgültiger Förderbescheid wird nicht erteilt, da Fördermittelgeber und -nehmer identisch sind (Land Berlin).

8. „Wer ist Empfänger der Förderung und was sind die weiteren Verfahrensschritte im Detail?“

Der Vorhabenträger der GRW-Maßnahme ist das Straßen- und Grünflächenamt Pankow. Derzeit erfolgt die Vergabe der Planungsleistungen gemäß HOAI für die Leistungsphasen 5 – 7. Somit wird die Ausführungsplanung vorbereitet. Nach Vorliegen der geprüften Bauplanungsunterlage erfolgen die Ausführungsplanung und daran anschließend die öffentliche Ausschreibung der Bauleistung (Durchführung der Vergabe). Nach aktuellem Sachstand ist der Baubeginn im Juni 2017 geplant.

9. „Für welchen genauen Zweck und welche genauen Ziele wurde die Förderung bewilligt? Wie lauten hierzu die genauen Formulierungen im Förderbescheid?“

Die Formulierung lautet in der vorläufigen Förderzusage unter 2. „Zweck der Mittel“:

„Die Mittel sind zweckgebunden zur anteiligen Finanzierung der Ausgaben für die Errichtung einer Erschließungsstraße im Ortsteil Heinersdorf ab der Blankenburger Straße zur inneren verkehrlichen Erschließung des Areals.“

„Unter der anteiligen Förderung fallen im Einzelnen (jeweils Planungs-, Bau-, und Projektsteuerungskosten) gemäß Anlage 1 des Fördermittelantrages „Begründung,

Vorhabenbeschreibung und Kostenermittlung, Straßenbau mit Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün, Lichtsignalanlagen, Leerrohre für weitere Medien (Strom, Telekom), inklusive Straßenquerung.“

„Das Areal als wieder herzurichtender gewerblich-industrieller Altstandort umfasst 160.000 m² Grundstücksfläche, davon 150.000 m² potenzielle Baufläche. Zielbranchen sind die Bereiche Maschinenbau, optischer Gerätebau, technologieorientierte Unternehmen, Nahrungsmittelwirtschaft und Handwerksunternehmen. Der Standort beinhaltet das Potential neuer Arbeitsplätze in mittlerer dreistelliger Höhe.“

10. „Welche genauen Auflagen sind mit der Förderung verbunden? Wie lauten hierzu die genauen Formulierungen im Förderbescheid?“

Laut der unter 7. genannten vorläufigen Förderzusage sind folgende Auflagen erteilt worden:

Punkt 6. Mitteilungspflicht hinsichtlich Projektänderungen und Änderungen der Finanzierung,

Punkt 7. Publizitätspflichten,

Punkt 8. Ausschreibungs- und Vergabevorschriften,

Punkt 9. Projektverantwortung und Berichtspflichten,

Punkt 10. Mitteilungspflichten des Förderempfängers,

Punkt 11. Offenlegungspflicht und Öffentliches Begünstigtenverzeichnis sowie

die Angaben unter Punkt 12. Verwendungsnachweis zu beachten und einzuhalten.

Ergänzend gelten der Leitfaden der Auftragswirtschaft zur Durchführung von GRW-Maßnahmen, Stand 01.09.2012, sowie der GRW-Koordinierungsrahmen – Bundestagsdrucksache 16/13950 vom 08.09.2009.

11. „Wer trägt möglicherweise auftretende Mehrkosten für die Realisierung der Erschließungsstraße, wenn diese aus bisher noch nicht absehbaren Umständen entstehen?“

Fallen unvorhergesehene begründete Mehrkosten an, sind diese über eine Bauplanungsunterlage (Ergänzungs-BPU nach der Anweisung Bau-ABau) darzulegen und bestätigen zu lassen. Liegt die Bestätigung der unvorhergesehenen Mehrkosten vor, werden die Kosten zu denselben Konditionen, wie unter Punkt 5 beschrieben, übernommen.

12. „Welche Nutzungen sind in dem durch die Herstellung der Erschließungsstraße erschlossenen Bereich demnach zulässig und welche nicht? Wie lauten hierzu die genauen Formulierungen im Förderbescheid?“

Unter Punkt 2. der vorläufigen Förderzusage „Zweck der Mittel“ wird formuliert:

„Die Mittel sind zweckgebunden zur anteiligen Finanzierung der Ausgaben für die Errichtung einer Erschließungsstraße im Ortsteil Heinersdorf ab der Blankenburger Straße zur inneren verkehrlichen Erschließung des Areals.“

Mit dem Schreiben Sen WiTech Forsch IV D vom 17.05.2016 wird bestätigt, dass der Förderzweck die Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die vorrangig GRW-Positivlisten (Positivliste zu Teil II A Ziffer Ziffer 2.1.1 des gemeinsamen Koordinierungsrahmes) konformen Unternehmen ist.

Siehe auch Antwort zu Frage 9.

13. „Welche zeitliche Bindungsdauer ist mit der Förderung verbunden?“

Die mit dem Schreiben vom 16.12.2015 aktuell bestätigte Fördertrancheneinteilung ist aus formellen Gründen bis zum 31.12.2018 befristet (finanztechnischer Abschluss).

Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre.

14. „Ist eine spätere bauliche Veränderung der Erschließungsstraße nach ihrer Errichtung möglich? Wenn ja, welche Begründungszusammenhänge sind hierfür erforderlich und sind dabei gegebenenfalls Fördermittel zurückzuzahlen? Wenn nein, warum nicht?“

Ja, bereits bei der Planung ist eine provisorische Anbindung der Erschließungsstraße an die Blankenburger Straße in der zur Genehmigung eingereichten Bauplanungsunterlage vorgesehen, die bei Realisierung des Netzelements 2 der Verkehrslösung Heinersdorf N2 in einen vierarmigen Knoten umgebaut werden kann. Nach Herstellung der Erschließungsstraße (Nord- und Westerschließungsstraße) erfolgt gemäß § 3 BerlStrG die Widmung als öffentliches Straßenland. Bauliche Veränderungen sind auch nach der Ersterstellung möglich.

15. „Das Bezirksamt hat am 15. Juni 2016 dargestellt, dass große Teile des Gebiets als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft werden. Kann nach Herstellung der Erschließungsstraße die rechtliche Situation entstehen, dass Bauanträge genehmigt werden müssen, wenn sie den in einem derartigen Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und damit dem FNP entsprechen und den Ziele der jeweiligen Bebauungspläne nicht widersprechen? Wenn nein, was genau steht dem nach Auffassung des Bezirksamts entgegen?“

Der hier abgefragte Fall setzt voraus, dass die Herstellung der Erschließungsstraßen und die Widmung als öffentliche Straße bereits erfolgt sind. Zu diesem Zeitpunkt sind die Fördermittelverträge also schon abgeschlossen, die die Eigentümer (Anlieger) auf eine förderrichtlinienkonforme Nutzung der Grundstücke, so wie sie in den B-Plänen 3-48 VE und XVIII-39b auch planerisch gesichert wird, verpflichten und beschränken. Ein Bauantrag nach § 34 BauGB, der dann vor Abschluss der Bebauungsplanverfahren gestellt werden könnte, muss sowohl vertragskonform sein, als auch den künftigen Zielen der Bebauungspläne entsprechen. Andernfalls ist der Einsatz der Sicherungsinstrumente nach den §§ 14 und 15 BauGB erforderlich (und möglich), um eine Fehlentwicklung zu verhindern. Sobald die Durchführungsverträge abgeschlossen sind, sind nur noch Vorhaben zulässig, die in den Durchführungsverträgen genannt sind.

Das im Sonderausschuss skizzierte Szenario (ungesteuerte Entwicklung) stelle auf den Fall ab, dass die Straßen nicht wie geplant mit den GRW-Mitteln als öffentliche Straßen hergestellt werden können, weil eine der Fördervertragsvoraussetzungen (der Erschließungsreifebeschluss) nicht kommt und damit das Förderkonstrukt verfällt. In diesem Fall können die Bebauungspläne nicht weitergeführt werden, weil sie mangels gesicherter Finanzierung der öffentlichen Straßen nicht vollzugsfähig wären. In diesem Fall könnte der ehemalige Eigentümer die Straßenflurstücke zurückverlangen. Dieser könnte große Teile der unbebauten Flächen über eine private Straße auf diesem Flurstück erschließen und dann eine Entwicklung mit gewerblichen Nutzungen innerhalb der Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB verfolgen. In diesem Szenario verbliebe dem Bezirksamt kein Steuerungsinstrument, um auf die Art der anzusiedelnden Betriebe Einfluss zu nehmen, und es bestünde auch keine Möglichkeit zur Steuerung über städtebauliche Verträge. Einzige materiell-rechtliche Schranke ist bei einer ungesteuerten Entwicklung nach § 34 BauGB nur das aus der Rechtsprechung abgeleitete „Gebot der Rücksichtnahme“. Das heißt: Da die nähere Umgebung bereits durch bestehende emittierende Betriebe und die Vorprägung der Flächen (Tiefbaugelände) als Gemengelage einzustufen ist, sind neue Betriebe, die sich im Rahmen der gegebenen Vorbelastung halten, für die benachbarte Wohnungen zumutbar.

16. „Welche Möglichkeiten hat der Fördergeber Rückzahlungen oder ähnliches zu fordern, wenn in dem Bereich der dann geförderten und hergestellten Erschließungsstraße keine Baugenehmigungen erteilt oder Bebauungspläne festgesetzt werden, die den Zwecken und Zielen der Förderung entsprechen? Wie lauten hierzu die genauen Formulierungen im Förderbescheid bzw. welche grundlegenden rechtlichen Regelungen bzw. Förderbestimmungen kommen zur Anwendung?“

In der vorläufigen Förderzusage ist unter dem Teil Erstattungen unter Punkt 13: Folgendes formuliert:

„Die Förderung ist unverzüglich zu erstatten, wenn nachstehende Erstattungstatbestände festgestellt und geltend gemacht werden:

- Es tritt eine auflösende Bedingung ein (z. B. nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung).
- Die Förderung wurde durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt.
- Die Förderung wird nicht oder nicht mehr für den vorgesehene Zweck verwendet.“

Der Fall von Baugenehmigungen ist nicht Gegenstand der Förderung.

17. „Wie wird das Bezirksamt sicherstellen, dass gegenüber dem Bezirk Pankow keine Erstattungsforderungen seitens des Fördergebers oder durch andere Dritte gestellt werden können?“

In den noch abzuschließenden Fördermittelverträgen verpflichten sich die Grundeigentümer nicht nur zu einer Abschöpfungsklausel sondern auch zur vollständigen Übernahme der Förderbedingungen, so dass alle den Bezirk in der Förderzusage auferlegten Pflichten 1 : 1 an die Grundstückseigentümer weitergegeben werden.

Jens-Holger Kirchner