

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder
Fraktion der SPD

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Antwort auf die Kleine Anfrage Nr. KA-0074/VII vom 21.02.2012

über:

Erweiterung bzw. Nachverdichtung des Standortes Fröbelstraße

Das Bezirksamt antwortet wie folgt:

1. Ist es baurechtlich möglich, im Bereich des früheren Hauses 1 einen Neubau zu errichten, in dem beispielsweise die in den Gebäuden Darßer Straße und Storkower Straße 97 untergebrachten Beschäftigten bzw. Ämter einziehen?

Die Anfrage ist wegen fehlender Angaben zu den Abmessungen eines Gebäudes nicht abschließend zu beantworten.
Planungsrechtlich sind Vorhaben auf dem Gelände des Bezirksamtes an der Fröbelstraße nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Sie müssen sich nach Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Bauweise und überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Ein Bürogebäude fügt sich nach der Art der Nutzung ein. Das zulässige Maß der Nutzung richtet sich insbesondere in Grundfläche, Höhe und Geschosszahl nach Vorgaben, die aus der näheren Umgebung ableitbar sind. Klar ist jedoch, dass es nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht zulässig wäre, die gesamte Freifläche nördlich der Fröbelstraße mit einem vollflächigen Baukörper abzudecken. Für eine Höhenentwicklung lassen sich maximal fünf Geschosse von den Bestandsgebäuden am Standort ableiten. Als Bauweise sind offene Bauweise und Zeilenbauweise prägend. Die Gebäude hier sind freistehend errichtet, stehen also nicht auf seitlichen Grundstücksgrenzen. Als überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aufgrund der Lage der Bestandsgebäude eine faktische Baugrenze ableiten, die etwa 7,5 Meter nördlich der Straßenbegrenzungslinie liegt, also in Höhe des Pfortnerhäuschens an der Fröbelstraße 17.

Hinweis: Beim Gelände des Bezirksamtes handelt es sich um ein Denkmalensemble mit separat eingetragenen Einzeldenkmälern. Hieraus ergeben sich für Vorhaben denkmalrechtliche Beschränkungen oder Ausschlussgründe.

Für den im Jahr 2008 (Fördermaßnahme von Herrn Dr. Lausch und dem Jobcenter Pankow) errichteten Parkplatz besteht bis 2018 eine Bindefrist. Insgesamt wurden hierfür 307.000 € aufgewendet, davon allein 114.000 € aus bezirklichen Mitteln. Zudem müssten bei einer frühzeitigen „Entwidmung“ des Parkplatzes, zugunsten eines Büroneubaus, 203.000 € an die Fördergeldgeber zurückgezahlt werden.

2. Welche Investitionssummen würden für die Errichtung eines derartigen Neubaus entstehen und welche Nutzungen für Dritte könnten gleichzeitig untergebracht werden?

Beispielhaft wurde die Unterbringung von 227 Mitarbeitern in einem Neubau mit 5 Geschossen auf „grüner Wiese“ mit Gesamtbaukosten in Höhe von 23.900.000 € veranschlagt. Für die beispielsweise unterzubringenden Mitarbeiter aus Darßer Straße 203 und Storkower Straße 97 (ca. 280) würden die Gesamtkosten noch deutlich höher liegen, auch könnte die Unterbringung nicht in 5 Geschossen erfolgen.

3. Unter welchen Bedingungen kann eine Finanzierung eines derartigen Neubaus erfolgen?

Aufnahme in die Investitionsplanung (gezielte Zuweisung des Landes Berlin – Maßnahmen über 5,5 Mio. €). Neue Maßnahmen werden nur bewilligt zu Lasten anderer bereits genehmigter Maßnahmen.

4. Wie würde sich die gesamtwirtschaftliche Einschätzung des Geländes Fröbelstraße ändern, wenn es um einen derartigen Neubau verdichtet wird?

Die Errichtung und Nutzung eines landeseigenen Gebäudes führt nicht zu einer gesamtwirtschaftlichen Verbesserung der Situation auf dem Gelände der Fröbelstraße 17. Abhängig vom ermittelten hohen Bauwert würden höhere buw-Kosten entstehen, während die Bewirtschaftungsausgaben aufgrund der energetischen Bauweise sicherlich niedriger wären. Kostenintensive bauliche Unterhaltungsmaßnahmen würden in den ersten Jahren nach Errichtung nicht anfallen.

5. Wie würden sich die Ergebnisse der KLR für die Bewertung des Geländes verändern?

Die buw-Kosten würden steigen, die bw-Kosten würden sinken. Jedoch führt die separate Betrachtung der einzelnen Liegenschaft, Fröbelstraße 17, zu keinem realistischen Ergebnis. Alle Kosten sämtlicher Bürodienstgebäude werden in einem Sammler zusammengefasst und auf die Nutzer verumlagt. Deshalb ist bei Bürodienstgebäuden eine Einzelauswertung nicht aussagekräftig.

6. Welche Kosteneinsparungen entstehen bei Aufgabe der Standorte Darßer Straße und Storkower Straße 97 jährlich?

Die möglichen Kosteneinsparungen zu einzelnen Bürodienstgebäuden lassen sich, wie zu 5. erläutert, zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern. Bei Aufgabe dieser Dienstgebäude können die vermeintlich wegfallenden Infrastrukturkosten nicht als Einsparsummen betrachtet werden. Gegenzurechnen sind verschiedene Faktoren, u. a. die neu entstehenden Kosten (Unterbringung der Nutzer - in Neubau oder Mietobjekt -, da eine Verdichtung im vorhandenen Gebäudebestand nur begrenzt möglich ist).

Darßer Str. 203: Infrastrukturkosten 2011:	bw-Kosten = 121.803 € und buw-Kosten = 162.123 €;
--	--

Storkower Str. 97: Infrastrukturkosten 2011:	bw-Kosten = 770.006 € und buw-Kosten = 3.053 €
--	---

Nur bei Gebäudeabgaben – Aufgabe/ Wegfall der fachlichen Nutzung, Verdichtung im vorhandenen Gebäudebestand – können buw-Kosten und Betriebskosten gespart werden. Die Kosteneinsparung wird wegen der einzuhaltenden Vorgaben nicht sofort wirksam.

Christine Keil