

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 04.02.19

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungsbau am Saseler Weg – Wie geht es nun weiter nach dem Grundstücksverkauf? (3)

Seit vielen Jahren wird das rund 10 000 Quadratmeter große Grundstück Saseler Weg 11 in zentraler Lage von Volksdorf nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Bereits 2014 wurde das Grundstück dann vom Landesbetrieb Immobilienmanagement (LIG) ausgeschrieben. Nach jahrelangem Leerstand erfolgte der Verkauf des Grundstücks am 17. Juli 2017. Damit verbunden waren auch Fristen zur Bauantragstellung und zur weiteren Umsetzung der Bebauung. Gemäß der Antwort des Senats in der Drs. 21/14880 wurde im Kaufvertrag für das Grundstück ausdrücklich vereinbart, dass auf der Fläche eine Wohngemeinschaft für neun junge Menschen mit Behinderungen sowie eine Dementen-WG mit Plätzen für neun Personen errichtet werden. Allerdings geht ebenfalls aus der Drs. 21/14880 hervor, dass die vorgelegten Bauanträge eine Wohngemeinschaft für Behinderte gar nicht vorsehen.

Ich frage den Senat:

1. *Wie ist der genaue Stand des Genehmigungsverfahrens der Bauanträge für dieses Grundstück?*

Für Baufeld 1 liegt ein Antrag (SterniPark) für den Neubau einer Kindertagesstätte mit 60 Krippen- und 110 Elementarkinderplätzen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, fünf rollstuhlgerechte Wohnungen und drei barrierefrei erreichbare Familienwohnungen im 2.Obergeschoss vor. Im Staffelgeschoss entsteht eine Demenz-Wohngemeinschaft für neun Personen. Der Antrag ist nach wie vor unvollständig. Die Frist für das Nachreichen der geforderten Unterlagen wurde auf Bitten der Bauherrin mehrmals, aktuell bis zum 09. Februar 2019, verlängert.

Die Prüfung des Bauantrages für Baufeld 2 für das Mehrfamilienhaus steht kurz vor dem Abschluss.

Die Prüfung des Bauantrages für Baufeld 3a und 3b für die Gebäude ist abgeschlossen. Nach mehrfachen Umplanungen sind die final geänderten Grundrisse und Ansichten für das Baufeld 3b und der Gesamt-Lageplan am 31. Januar 2019 eingegangen.

Die Bauanträge für die Baufelder 2, 3a und 3b wurden am 06. Februar 2019 dem regionalen Bauprüfausschuss vorgestellt.

2. *In welchen Punkten wurden die Bauanträge für die einzelnen Baufelder gegenüber den in Drs. 21/14880 gemachten Angaben mittlerweile geändert?*

Auf dem Baufeld 2 wurde der Baukörper geringfügig verändert. Die in der Drs. 21/14880 aufgeführten Angaben sind unverändert.

3. *Ist es zutreffend, dass im Vorbescheid aus dem Jahr 2016 des Bezirksamtes Wandsbek ausgeführt wird, dass ein zusätzliches Staffelgeschoss im vorderen Grundstücksteil nur zulässig ist, wenn die Unterbringung beider Wohngemeinschaften (sowohl für Behinderte als auch für Demenzkranke) erfolgt? Ist aus Sicht der zuständigen Stellen die Genehmigung des zusätzlichen Staffelgeschosses ohne die Umsetzung beider Wohngemeinschaften zulässig?*

Auf Grundlage des gültigen Vorbescheides ist die konkret geforderte Nutzung die Bedingung für die Errichtung des zusätzlichen Staffelgeschosses. Ohne diese Umsetzung ist die Genehmigung des zusätzlichen Staffelgeschosses nicht zulässig.

4. *Prüfen oder erwägen die zuständigen Stellen, das Bauvorhaben ohne die im Kaufvertrag und im Vorbescheid festgelegte Wohngemeinschaft für junge Behinderte mit neun Plätzen zu genehmigen?*

Wenn ja, warum?

Im Vorbescheid wurde keine Zahl festgeschrieben. Hier wurde festgehalten, dass die zusätzlich gewonnene Wohnfläche zur Unterbringung von Behinderten und Demenzkranken genutzt wird. Im Übrigen siehe Antwort zu 1.

5. *Wann genau und in welcher Form war seit Abschluss des Kaufvertrages im Juli 2017 die für den Grundstücksverkauf zuständige Finanzbehörde mit welchen Fragen bezüglich der Umsetzung des Kaufvertrages und der Realisierung der Bebauung befasst? Wann genau und aus welchen Gründen war dabei der für Finanzen zuständige Senator beteiligt? Wann und warum hatte der für Finanzen zuständige Senator gegebenenfalls direkt Kontakt zu an diesem Bauprojekt beteiligten Parteien?*

Im November 2017 und August 2018 fand jeweils ein Gespräch mit den Vertragspartnern unter Beteiligung des Bezirksamtes und der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz statt, in welchen die Umsetzung der vertraglichen Vereinbarungen bezüglich Kita, Demenz-WG und Behinderten-Wohnungen erörtert wurde. Am 25. Oktober 2018 fand ein weiterer Gesprächstermin mit den Vertragspartnern statt, an dem auch der Finanzsenator aufgrund seiner Zuständigkeit für Immobilienangelegenheiten und Bezirke teilgenommen hat. Über den Fortgang des Verfahrens wird der Finanzsenator anlassbezogen informiert.

6. *Die Größe der Kita weicht mit 170 Plätzen (gemäß Drs. 21/14880) deutlich von der Masterplanung des Bezirks und der Konzeptausschreibung des LIG für diese Liegenschaft mit rund 60 Plätzen ab. Wie bewerten die zuständigen Stellen die deutliche Vergrößerung der Kita gegenüber den bisherigen Planungen und welche Auswirkungen ergeben sich dadurch auf die Beurteilung des Bauvorhabens?*

Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen, siehe Antwort zu 1. Zudem liegt der Bauprüfung das angeforderte Verkehrsgutachten noch nicht vor.

7. *Die Anzahl der Stellplätze weicht mit insgesamt 41 (21 Tiefgarage und 20 auf dem Grundstück gemäß Drs. 21/14880) ebenfalls deutlich von der im Bezirk aufgestellten Masterplanung ab, die insgesamt 72 Stellplätze vorsah. Wie bewerten die zuständigen Stellen die deutliche Verringerung der Anzahl der Stellplätze gegenüber den bisherigen Planungen und welche Auswirkungen ergeben sich dadurch auf die Beurteilung des Bauvorhabens?*

In der Masterplanung waren ursprünglich zwei Tiefgaragen, jeweils eine auf Baufeld 1 und Baufeld 2 geplant. Bei der derzeit vorliegenden Planung ist eine Tiefgarage auf dem Baufeld 1 mit 21 Stellplätzen vorgesehen. Im Außenbereich sind 20 weitere Stellplätze geplant, davon sechs an der Erschließungsstraße. Von diesen geplanten Stellplätzen sind bereits die für die Kita erforderlichen Stellplätze umfasst. Die Herstellung der zweiten Tiefgarage auf Baufeld 2 ist wegen des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes nicht umsetzbar.

8. *Welche Auswirkungen werden mit der Umsetzung der beantragten Bebauung auf den Verkehr und die Auslastung des öffentlichen Parkraums in der Straße Saseler Weg erwartet?*

Eine Umsetzung der beantragten 170 Kitaplätzen könnte Auswirkungen auf den Verkehr und den öffentlichen Parkraum haben. Hierzu wird das geforderte Verkehrsgutachten abgewartet.