

Telefon: 6455

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

11.12.2023

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 19. Dezember 2023

### 1 Gegenstand der Vorlage

Grundstücksneuordnung Neue Mitte Tempelhof

### 2 Berichterstatterin

Bezirksstadträtin Eva Majewski

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt:

**1.** dass die verschiedenen Fachvermögensträger verbindlich, die Flurstücke / Flurstücksteile der Anlage 2 für den jeweils vorgesehenen Nutzungszweck für den innerbezirklichen Wechsel des Fachvermögens abzugeben bzw. aufzunehmen.

Die einzelnen Vorgänge werden zum entsprechenden Zeitpunkt auf Grundlage des dann festgesetzten Bebauungsplans zügig operativ umgesetzt. Hierfür wird jeweils die aufnehmende Dienststelle den Antrag für die Fachvermögensübertragung bei der SE FinPers einleiten. Eine weitere Beteiligung des BA ist auf Grundlage des vorliegenden Beschlusses bei diesen Vorgängen nicht erforderlich.

**2.** dass Zugunsten der Errichtung des Wohnungsbaus an der Götzstraße sich das Bezirksamt für die hiervon betroffenen bezirkseigenen Grundstücke (Flurstücke 183/43, 183/44, 183/45) im Portfolioausschuss dem Votum der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Übertragung in das Sondervermögen

für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) bzw. Übertragung an ein landeseigenes Wohnungsbaununternehmen anschließen wird.

Voraussetzung für die Abgabe der Flurstücksteile 183/44, 183/45 ist, dass sie für die bestehende Bezirkszentralbibliothek (BZB) nicht (mehr) betriebsnotwendig sind. Dies wird durch die Verlagerung der BZB erfüllt.

Für die Errichtung des Kombibaus Stadtbad und Wohnen werden Teile der Flurstücke 183/44, 183/45 bereits vor Verlagerung der BZB benötigt. Die Voraussetzung für die Abgabe der entsprechenden Flurstücksteile an die Berliner Bäder-Betriebe bzw. an ein landeseigenes Wohnungsbaununternehmen wird hier auch erfüllt, wenn die Erschließung der bestehenden BZB während der Dauer ihres Betriebs weiterhin gesichert ist.

Mit diesem Beschluss präzisiert das Bezirksamt den vorangegangenen Beschluss vom 3.7.2018 zur Abgabe von bezirkseigenen Grundstücken (s. Anlage 4, Pkt. 7).

**3.** dass der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, hierbei vertreten durch das SGA, zu den im Umsetzungsfahrplan abgestimmten Zeitpunkten, die zur Realisierung des Parks und des Quartiersplatzes erforderlichen Flurstücke / Flurstücksteile erwerben wird.

**4.** dass die für den Ankauf erforderliche Clusterung rechtzeitig per ad-hoc-Antrag beim Portfolioausschuss angestoßen wird.

**5.** Die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme hiervon zu informieren.

---

## 4 Begründung

Begründung inklusive Anlage ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

## 5 Rechtsgrundlage

Es gelten die Maßgaben des B-Plan 7-82a, (nach erfolgter Festsetzung voraussichtlich Q1/2024). Für den Erwerb von Flächen sind § 63, 64 LHO zu beachten.

§ 36 (2) Bezirksverwaltungsgesetz

§ 15 Bezirksverwaltungsgesetz

## 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Für den Fachvermögenswechsel von Grundstücken oder Teilen dieser, im Rahmen der Grundstücksneuordnung, ist keine haushaltmäßige Auswirkung zu erwarten, da die Mittel für Pflege derzeit ebenfalls bestand haben.

Für den Erwerb von Flächen, die derzeit in privater Hand sind, müssen die erforderlichen Mittel entsprechend frühzeitig im Haushalt angemeldet und eingestellt werden. Des Weiteren ist die für den Ankauf erforderliche Clusterung rechtzeitig per ad-hoc-Antrag beim Portfolioausschuss anzustoßen.

## 8 Mitzeichnung

keine



Eva Majewski  
Bezirksstadträtin

## Anlagen

1. Derzeitige Grundstücks- und Eigentumssituation
2. Innerbezirkliche Vermögenswechsel
  - 2.1 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bezirksamt
  - 2.2 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bildung, Schule, Kultur
  - 2.3 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Jugendpflegestätten
  - 2.4 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Tiefbau
  - 2.5 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Gartenbau/Grünflächen
3. Vorgänge der Grundstücksneuordnung (Abgabe/Ankauf von Flächen) mit bezirklicher Beteiligung
  - 3.1 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bezirksamt
  - 3.2 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bildung, Schule, Kultur
  - 3.3 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Tiefbau
  - 3.4 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Gartenbau/Grünflächen
4. BA-Beschluss über Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Neue Mitte Tempelhof“ vom 03.07.2018
5. Bebauungsplan 7-82a (Entwurf, Stand 07.02.2023)

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

### **Die Grundstücksneuordnung der Neuen Mitte Tempelhof**

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.12.2023 beschlossen, die Grundstücksneuordnung Neue Mitte Tempelhof umzusetzen.

### **Begründung**

#### **Hintergrund und Anlass**

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Bezirksamtsbeschluss zum „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ am 3. Juli 2018 und den Senatsbeschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebiets „Neue Mitte Tempelhof“ vom 25. September 2018 die städtebauliche Neuordnung des Gebiets rund um das Rathaus Tempelhof vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sowie den beteiligten Senatsverwaltungen verbindlich bestätigt.

Das Konzept sieht vor, durch eine städtebauliche Neuordnung der öffentlichen Einrichtungen (Polizei, Bezirkszentralbibliothek und Stadtbad) Kapazitäten für den Wohnungsneubau frei zu machen und gleichzeitig moderne öffentliche Einrichtungen zu schaffen. Erst nach der Verlagerung der öffentlichen Bauten bestehen die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohnquartiers mit ca. 500 WE an der Götzstraße.

Der als Ergebnis des nachfolgenden Werkstattverfahrens ausgewählte städtebauliche Entwurf des Teams Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitektur dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf 7-82a (Anlage 5) und die weitere Umsetzung.

Aus der Überlagerung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 7-82a mit der bestehenden Grundstücks- und Eigentumssituation in der Neuen Mitte Tempelhof wird deutlich, dass die bestehenden Grundstückszuschnitte für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts an die künftige Bebauungsstruktur angepasst werden müssen (vgl. Anlage 1). Daher ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Von der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Gebiet sind verschiedene Grundstücke des Bezirks Tempelhof-Schöneberg betroffen, um die Voraussetzungen für die Verlagerung der öffentlichen Einrichtungen sowie die Errichtung des Wohnungsbaus, einer öffentlichen Parkanlage und von zwei Stadtplätzen zu schaffen.

Um frühzeitig die Voraussetzungen für die spätere Umsetzung zu schaffen und bei allen Beteiligten des Gesamtprojekts Planungssicherheit zu schaffen, sind durch einen Beschluss des Bezirksamts die künftigen Grundstücksvorgänge, an denen das Bezirksamt beteiligt ist, bereits jetzt verbindlich zu bestätigen.

### **Bezirkliche Vorgänge der Grundstücksneuordnung**

Innerbezirkliche Vermögenswechsel

Für die Grundstücksneuordnung sind einerseits innerbezirkliche Vermögenswechsel erforderlich. Hierbei bleiben die entsprechenden Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin und weiterhin dem Bezirk zugeordnet, sie wechseln lediglich das Fachvermögen (s. Anlage 2).

Die Vorgänge der innerbezirklichen Vermögenswechsel umfassen:

- Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bezirksamt (s. Anlage 2.1)
- Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bildung, Schule, Kultur (s. Anlage 2.2)
- Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Jugendpflegestätten (s. Anlage 2.3)
- Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Tiefbau (s. Anlage 2.4)
- Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Gartenbau/Grünflächen (s. Anlage 2.5)

### **Abgabe von Grundstücken**

Für die Errichtung des Wohnungsbaus an der Götzstraße sind zudem Teile von bezirkseigenen Grundstücken (Flurstücke 183/43, 183/44, 183/45) erforderlich (s. Anlage 3).

Hinweis: Für die Errichtung der Polizeidienststelle in der Götzstraße 36 wurde das bezirkseigene Grundstück (Flurstück 410) bereits durch den Portfolioausschuss in 2020 in „Daseinsvorsorge I“ mit der Empfehlung zur Übertragung in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) geclustert. Dies hat weiterhin Bestand.

### **Ankauf von Grundstücken**

Für die Errichtung der öffentlichen Parkanlage und des Quartiersplatzes an der Götzstraße ist der Ankauf von Flurstücksteilen durch den späteren Vermögensträger, das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, von den Berliner Bäder-Betrieben bzw. einem Privateigentümer erforderlich (s. Anlage 3.4).

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Für den Fachvermögenswechsel von Grundstücken oder Teilen dieser, im Rahmen der Grundstücksneuordnung, ist keine haushaltsmäßige Auswirkung zu erwarten, da die Mittel für Pflege derzeit ebenfalls bestand haben.

Für den Erwerb von Flächen, die derzeit in privater Hand sind, müssen die erforderlichen Mittel entsprechend frühzeitig im Haushalt angemeldet und eingestellt werden. Des Weiteren ist die für den Ankauf erforderliche Clusterung rechtzeitig per ad-hoc-Antrag beim Portfolioausschuss anzustoßen.

### **Rechtsgrundlagen**

Es gelten die Maßgaben des B-Plan 7-82a, (nach erfolgter Festsetzung voraussichtlich Q1/2024). Für den Erwerb von Flächen sind § 63, 64 LHO zu beachten.

§ 36 (2) Bezirksverwaltungsgesetz

§ 15 Bezirksverwaltungsgesetz

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 11.12.2023

Jörn Oltmann  
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski  
Bezirksstadträtin

## Anlagen

1. Derzeitige Grundstücks- und Eigentumssituation
2. Innerbezirkliche Vermögenswechsel
  - 2.1 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bezirksamt
  - 2.2 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bildung, Schule, Kultur
  - 2.3 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Jugendpflegestätten
  - 2.4 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Tiefbau
  - 2.5 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Gartenbau/Grünflächen
3. Vorgänge der Grundstücksneuordnung (Abgabe/Ankauf von Flächen) mit bezirklicher Beteiligung
  - 3.1 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bezirksamt
  - 3.2 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Bildung, Schule, Kultur
  - 3.3 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Tiefbau
  - 3.4 Vorgänge unter Beteiligung des Fachvermögens Gartenbau/Grünflächen
4. BA-Beschluss über Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Neue Mitte Tempelhof“ vom 03.07.2018
5. Bebauungsplan 7-82a (Entwurf, Stand 07.02.2023)