Häufige Fragen und Antworten zur Erholungsanlage in Schildow-Waldeck, Stand: 04.09.2018

Die Fragen wurden bei der Informationsveranstaltung am 27. Juni 2018 und per Mail gestellt.

Aktuell ist auf der Homepage des Bezirksamtes eine Informationsseite eingerichtet:
https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.716108.php

Ansprechpartner*innen:

- Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt: Frau Ascher Tel. 030 90295 4123
- Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM): Herr Giedat Tel.030 90166 1324
- Verein Anlage Schildow-Waldeck, Lübarser Weg 25, 13259 Berlin: Herr Rühle Tel. 030 42438910 oder 0171 41 888 48
  Auch der Verein ist Ihr Ansprechpartner und sammelt Ihre Nachfragen und Hinweise.

1. Grundzüge und Ziele der Planungen

Allgemeine Fragen zur Planung (Ablauf etc.)		
Zusammengefasste Fragen	*Antworten des Bezirksamtes, der BIM und der Planungsbüros*	*Ursprüngliche Fragen*
Sinn und Zweck des Planungsverfahrens zur Umwandlung in ein Wohngebiet / Baurecht schaffen, Erschließung sichern.		
Aus welchen Gründen soll die Erholungsanlage Schildow-Waldeck jetzt entwickelt werden?	Es gibt einen Auftrag an das Bezirksamt als Verwaltung, sich um die rechtliche Situation in Gebieten wie Schildow-Waldeck zu kümmern. Viele dieser Gebiete haben sich in der Vergangenheit legal entwickelt, es wurden Anträge gestellt und die Situation vor Ort konnte überprüft werden. Die Ergebnisse städtebaulicher Untersuchungen zeigen aber, dass dies nicht in allen Gebieten passiert ist. Aktuell ist fraglich, ob in der Anlage Schildow-Waldeck überhaupt noch Genehmigungen erteilt werden können. Im Havariefall, bspw. bei einem Brand, sind möglicherweise keine bzw. keine wirksamen Löscharbeiten möglich. Dies ist nicht weiter hinnehmbar. Kurz gesagt: Wir können und dürfen hier nicht weiter wegschauen. Im Vergleich zu anderen Gebieten bietet sich in Schildow-Waldeck eine positive Perspektive. Nach der Umwandlung in ein Wohngebiet könnte als Resultat dann in vielleicht zehn Jahren ein baurechtlich geordneter Zustand hergestellt werden.	Was ist der Sinn und Zweck dieser ganzen Umwandlung? Alle haben einen Nachteil dieser Umwandlung: entweder finanzielle Nachteile oder man muss was von der eigenen Fläche abgeben. Es ist eine Mischanlage im Außenbereich!
Wie ist der aktuelle Stand in der Erholungsanlage Schildow-Waldeck?	Dem Bezirksamt ist bekannt, dass in der Anlage nicht wenige Gebäude ohne die entsprechenden Baugenehmigungen errichtet wurden. Eine diesbezügliche exakte Übersicht für alle Gebäude liegt nicht vor.	Wie viele Häuser stehen schon da, die größer sind, als sie eigentlich sein sollten?

	Eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit jedes einzelnen Gebäudes bedürfte enormer Ressourcen, denn die Bauaufsichtsbehörde müsste dies einzelfallbezogen, d.h. Haus für Haus, vor Ort überprüfen, die Aktenlage recherchieren und schlussendlich bewerten. Wir wollen auf Basis der Erkenntnisse der städtebaulichen Betrachtung die bestehende Situation in Schildow-Waldeck ins Positive wenden. Wir wollen nach Möglichkeit Baurecht über diese Fläche legen, um den Anwohner*innen zu ermöglichen, soweit rechtlich zulässig, in einer rechtlich geregelten Situation zu wohnen.	
Welcher Zeitrahmen ist vorgesehen?	Im 1.Quartal 2019 ist eine zweite Informationsveranstaltung geplant, in der ein detailliertes städtebauliches Konzept vorgestellt wird. Hinweise und Anregungen aus dem Kreis der Betroffenen fließen in die weitere Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ein. Voraussichtlich ab Mitte 2019 wird auf dieser Grundlage ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches 2022 abgeschlossen sein soll. Darüber hinaus sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei weitere Öffentlichkeitsbeteiligungen regulär vorgesehen.	Welcher Zeitrahmen ist in etwa vorgesehen? Wie könnten wir uns für die Entwicklung eines ersten städtebaulichen Konzepts beteiligen? (siehe Präsentation Schildow-Waldeck, S. 18: „Vorgesehener Ablauf der Planung“)
Wann wird vermarktet, wann gebaut?	Mit der Vermarktung könnte bereits während des Bebauungsplanverfahrens auf Basis des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes begonnen werden. Neue Wohngebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes können jedoch erst errichtet werden, wenn die verkehrliche Erschließung und die technische Infrastruktur hergestellt sind.	Wird erst vermarktet und dann die Infrastruktur gebaut oder umgekehrt?
Abstimmung/Zusammenarbeit mit Nutzer*innen/Eigentümer*innen		

Was kommt auf Anwohner*innen zu, wo können Sie Unterstützung bekommen?	Niemand soll sein Grundstück per se „einfach aufgeben“. Grundsätzlich wird in jedem Einzelfall genauestens geprüft um eine tragbare Lösung für die Bewohner*in zu finden. Hierbei sind jedoch die Mindestschutznormen bspw. die des Brandschutzes (Erreichbarkeit des Gebäudes durch die Fahrzeuge der Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung…) zu berücksichtigen. Es wird mindestens zehn Jahre dauern bis gebaut wird. Wir stehen am Anfang eines Umwandlungsprozesses, an dem Sie beteiligt werden. Als Bezirk haben wir auch eine Verantwortung, für die Anwohner*innen zu sorgen. Dazu suchen wir u.a. die Abstimmung mit dem Vorstand des Vereins und besprechen in Einzelfällen, wie vorgegangen werden sollte. Es geht uns nicht darum, jemanden zu vertreiben. Sie sollen entscheiden: Wollen Sie dort dauerhaft bleiben? Erst dann besprechen wir im Einzelfall die Optionen.	Wir reden immer über Grundstücke – aber wo bleiben die Menschen, bspw. die Älteren, die nicht mehr in der Lage sind und nicht wissen, weshalb sie ihr Grundstück jetzt aufgeben sollen, was auf sie zukommt? Ich wohne seit 60 Jahren auf dieser Anlage. Die Situation ist sehr komplex, wie und wo kann es Unterstützung geben?
Wann werden Erbbaurechtsverträge abgeschlossen werden können?	Die Erbbaurechtsverträge werden aller Voraussicht nach bereits parallel zu den laufenden Baumaßnahmen, nicht jedoch vor der Grundstücksneuordnung geschlossen. Über die Konditionen lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage treffen.	Wird es vorab Verträge geben (natürlich schriftlich), sprich bevor die Baumaßnahmen (bspw. Verbreitung der Straße) losgehen? In denen alles geregelt sein wird: dass man einem Erbbaupachtvertrag über 99 Jahre erhält, zu Konditionen, die man auch bezahlen kann? Der festhält, dass die Baumaßnahmen in einem finanziellen Rahmen bleiben, die man sich auch leisten kann?

2. Straßenplanung / Verkehrskonzept / Erschließungskosten

Zusammengefasste Fragen	*Antworten des Bezirksamtes, der BIM und der Planungsbüros*	*Ursprüngliche Fragen*
Erschließung des Gebietes: Ausbau des Verkehrsnetzes und Verbesserungen im Bereich Bahn und Bus		
Wie wird man in Zukunft Schildow-Waldeck mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen bzw. von dort aus in die Stadt gelangen können?	Der Bund und die Deutsche Bahn AG haben sich darauf verständigt, die Heidekrautbahn bevorzugt wieder in Gang zu setzen. Sie ist eins der Vorzugsprojekte zwischen Berlin und Brandenburg. Im westlichen Teilstück um den Bahnhof Wilhelmsruh wird es ein Planfeststellungsverfahren bis 2021 geben, welches der Bezirk Pankow unterstützt. Bisher wurde die innere verkehrliche Erschließungssituation der Anlage betrachtet. Ein übergeordnetes Verkehrskonzept gibt es noch nicht. Aufgrund des aktuellen Bevölkerungswachstums lässt die Senatsverwaltung Verkehrsprognosen erstellen, die Ende des Jahres veröffentlicht werden sollen. Auf dieser Grundlage werden dann verkehrliche Maßnahmen untersucht, das betrifft auch die Busverbindungen.	Was ist mit der Heidekrautbahn? Gibt es ein Verkehrskonzept, das mehr als nur einen Bus (bspw. einen 107er) beabsichtigt? Die Heidekrautbahn wird ja sicher ohne Halt nur an Schildow vorbeifahren. Welche Verkehrsanschlüsse in die Stadt?
Fragen zu öffentlichen bzw. privaten Wegen und Straßen im Gelände: Ausbaubreite		
Welche künftigen Straßenbreiten sind erforderlich? Ist dafür überhaupt ausreichend Platz vorhanden? Wie wird	Die Straßenbreiten werden entsprechend der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) für künftige private und öffentliche Straßen bestimmt. Danach wird für einen Wohnweg (privates Straßenland, Mischverkehrsfläche, Begegnung Pkw/Rad) mindestens eine Gesamtbreite	Um nochmal auf die genannten Zahlen zurückzukommen – wenn es um die Breite des (Wohn-) Weges in Wohngegenden geht, von welcher Breite sprechen wir? 3.5m, 4.5m bis zu 5.5m – was ist die richtige Zahl?

der Parkplatz-Bedarf mit einberechnet? Was passiert, wenn Nutzer nicht mitwirkungsbereit sind und sich weigern, Flächen für Straßenverbreiterungen abzugeben?	von 4,5m empfohlen. Darunter sollte die Breite nur in Ausnahmefällen bei kurzen Stichen sein. Im öffentlichen Straßenland wird im SGA bisher eine Gesamtbreite von mindestens 7,0m (Mischverkehrsfläche, Begegnung LKW/Pkw =5,5m + 2x Sicherheitsstreifen je 0,75m für Beschilderung und Beleuchtung) angesetzt. Hinsichtlich der künftig verstärkten Regenentwässerungsproblematik über Mulden sind ggf. noch zusätzliche Breiten im öffentlichen Straßenland zu berücksichtigen. Wir wollen eine geordnete Entwicklung und Erschließung. Wir empfehlen für eine öffentliche Verkehrserschließung grundsätzlich 7 m Fahrbahnbreite, in denen Abstandsflächen zu Zäunen und bspw. Fußgänger*innen berücksichtigt werden, aber dies ist verhandelbar. Wichtig sind die verkehrlichen Erfordernisse. Welche Eingriffe sind erforderlich? Wir müssen uns die Situation Straße für Straße anschauen und entscheiden. Für diese und andere Fragen werden wir mit den Anrainer*innen im Einzelfall Lösungen finden. Wir wollen Aufstellplätze für die Feuerwehr vorrangig auf landeseigene Grundstücke legen. Welche Standorte die Fahrzeuge der Berliner Feuerwehr im Brandfall erreichen können müssen um wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen durchführen zu können, ist entsprechend im Einzelfall zu entscheiden. Hierbei sind technische Kriterien der Fahrzeuge bspw. der Kurvenradius, Wendemöglichkeiten, Lage des Gebäudes oder der Hydranten zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Absicherung des Brandschutzes und der Erreichbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist Voraussetzung für eine rechtmäßige Errichtung und Nutzung von Gebäuden.	Ich bin Eigentümer und frage mich, welche Straßenbreite laut Straßenverkehrsordnung eingehalten werden muss, 5.5m, oder …? Was bringt das alles, wenn die Wege verbreitert werden und die Auto da wild parken, dann kommt auch keiner mehr durch! In wie weit werden die Nebenstraßen auf die entsprechenden Breiten vergrößert? Muss denn die Feuerwehr überall hinkommen können? Wie erfolgt die notwendige Gebietserweiterung bei Nichtabtretung der notwendig benötigten Flächen?

Kosten für die Erschließung von neuen Wegen und Straßen		
Wer trägt die Kosten in welcher Höhe für die Erschließung von neuen Wegen? Was, wenn an diesen Stellen gerade erst bauliche Änderungen durchgeführt wurden?	Ein Bebauungsplan wird als Grundlage für die Herstellung eines ausreichenden Straßennetzes erforderlich, vorzugsweise ein hauptsächlich öffentliches Straßennetz. Bisher ist noch nicht klar, welche Straßen betroffen sein werden. Bis auf den Lübarser Weg handelt es sich zurzeit um Privatstraßen. Hier gilt: Eigentum verpflichtet. 90% der Kosten müssen in diesem Fall auf Eigentümer*innen umgelegt werden. Wie genau wir das handhaben, muss noch besprochen werden. Das Thema Erschließungsbeiträge muss in seiner Auswirkung rechtlich unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung geprüft werden. Das Land Berlin wird ein komplettes Straßensystem nicht finanzieren können. Denkbar wäre auch eine Mittellösung, mit Privatwegen und öffentlichen Straßen. Im Grundsatz gilt, wenn öffentliche Straßen und Gehwege gebaut werden, sind die Eigentümer*innen beziehungsweise Erbbauberechtigte, nicht die Pächter*innen, deren Grundstücke an der erschlossenen Straße liegen, verpflichtet, die umlagefähigen Kosten zu bezahlen. Die genaue Höhe der Kosten und die Übernahme bzw. Umlegung kann zurzeit noch nicht benannt werden. Auch hier gilt: zuerst die Informationen, die individuellen Gespräche und Lösungssuche. Im Fall von Sofortmaßnahmen besprechen wir diese miteinander. Lassen Sie uns das individuelle Gespräch zwischen den Vertragspartner*innen suchen. Wir müssen und werden uns verständigen.	Ich bin Eigentümerin und frage mich, ob wir die Straßenausbaukosten tragen müssen, ich ging davon aus, dass diese eigentlich nicht von Eigentümer*innen zu tragen sind? Tragen wir nicht nur Anschlusskosten für Wärme, Abwasser bspw.?
		In welcher Höhe sind die Ausbaukosten für die Verkehrswege (bspw. Anliegerstraße, Stich- bzw. Privatstraßen, Sackgassen) zu erwarten?
		Wie werden die Straßenbaukosten auf die Pächter umgelegt?
		Zu den Wegeverbreiterung: an manchen Stellen wurden gerade erst neue Elektroleitungen errichtet, gleich hinterm Zaun. Sollen die jetzt gleich wieder ausgebuddelt werden, wer zahlt das?
		Meiner Auffassung nach waren die Aussagen heute widersprüchlich: die

		BIM will mit den Mieter*innen zusammenarbeiten und will in Mietverträgen bleiben. Das Bezirksamt spricht davon, dass die Wege-Erweiterungen gezahlt werden müssen? Von dem denn aber? Von Mieter*innen, Besitzer*innen?
		Wenn der Moorwiesenring eine Wohnstraße mit einer Breite von 7,50 m wird, nutzt diese ja dann die Allgemeinheit (Nutzen für alle wegen Rettungsfahrzeugen etc.). Warum werden die Kosten dann bei den Eigentümern nur auf die direkten Anlieger umgelegt, sinnvoll und gerecht wäre eine Umlegung für alle?
	Einfahrten und Stichwege auf künftigen privaten Baugrundstücken müssen von den jeweiligen Eigentümer*innen auf eigene Rechnung hergestellt werden. Die Ausbaustandards für öffentliche Straßen gelten hier nicht.	Besteht die Möglichkeit, die Zuwegung zu den Grundstücken (Einfahrten und Stichwege) in Eigenleistung nach den gültigen Regeln herzustellen?
Weitere Erschließungsmaßnahmen und Kostenbeiträge (z.B. Abwasser)		
Welche Maßnahmen sind für die Erschließung und den Ausbau der	Im Zuge des erforderlichen Neubaus der Straßen muss auch die technische Infrastruktur erneuert bzw. hergestellt werden müssen. Die Kosten für den Bau der technischen Infrastruktur in den künfti-	In wie weit erfolgt die Erschließung der Abwasserentsorgung in diesem Zusammenhang?

Abwasserentsorgung und neuer Medien geplant? Wie wird hierfür die Umlage ermittelt? Gibt es finanzielle Unterstützung für die Verlegung bestehender privater Erschließungsanlagen?	gen öffentlichen Straßen übernehmen teilweise die Ver-und Entsorgungsunternehmen, teilweise das Land Berlin: TW, SW (BWB), RW (Bezirk), ELT (Stromnetz Berlin GmbH), öffentliche Beleuchtung (Bezirk) usw. Die Hausanschlusskosten trägt der Grundstückseigentümer. In den Privatstraßen tragen die anliegenden Grundstückseigentümer*innen die Kosten für den Bau der technischen Infrastruktur allein.	Werden bei den Ausbaumaßnahmen auch die Außenbereiche mit neuen Medien erschlossen? Wenn ja, wie wird die Umlage dafür ermittelt?
		In meinem Vorgarten sind Wasseranschluss (Grube), Abwasseranschluss, Vattenfall-Anschlusskasten, dicke Pfeiler für Tor und Bäume vorhanden. Ich kann dies nicht alleine leisten, alles zu versetzen, weder körperlich noch finanziell. Vor vielen Jahren sind wir schon freiwillig über einen Meter eingerückt. Ich sehe die Notwendigkeit ein, aber wer unterstützt mich bei den Kosten? Die Kosten für die paar qm Abkauf Grundstücksfläche bringen dies nicht wieder ein. Der einzige Kommentar war wie bei den Straßenausbaukosten: „Eigentum verpflichtet“. Warum ich gekauft habe, habe ich oben erläutert. Bestimmt nicht, um mich zu bereichern oder zu verkaufen mit Gewinn. Was passiert mit Wassergruben, wenn Anschlüsse verlegt werden müssen?

3. Kauf/Erbbaurecht/Eigentum

Zusammengefasste Fragen	*Antworten des Bezirksamtes, der BIM und der Planungsbüros*	*Ursprüngliche Fragen*
Grundsätzliche Fragen Erbbaurecht / Grundstückskauf		
Werden künftige Baugrundstücke verkauft oder in Erbbaurecht vergeben? Gibt es Sonderregelungen für Bestandspächter*innen?	Im Zuge der transparenten Liegenschaftspolitik gibt es auch eine Abkehr vom früheren Prinzip, grundsätzlich im Bieterverfahren an die Meistbietenden zu verkaufen. Wir wollen daher vermehrt Grundstücke für die staatliche Daseinsvorsorge vorhalten, d. h. den Grund und Boden auch nicht mehr verkaufen. In erster Linie wollen wir die Anlage Schildow-Waldeck über die Vergabe von Erbbaurechten neu organisieren. Das muss noch politisch konsolidiert werden, d. h. hier muss der Portfolioausschuss des Landes Berlin noch sein Votum abgeben. Erbbaurechtsverträge können langfristig z. B. über 99 Jahre abgeschlossen werden. Da diese Erbbaurechte beliehen werden können, kann auch mit Banken über die Finanzierung von Baumaßnahmen auf dem Erbbaurechtsgrundstück gesprochen werden. Wir streben an, mit allen Pächter*innen, die einen Verbleib in der Anlage Schildow-Waldeck ins Auge fassen, Gespräche über Erbbaurechte zu führen. Damit können wir Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit gewährleisten. Die Verhandlungen zu den Erbbaurechtsverträgen werden aller Voraussicht nach frühestens mit Abschluss der Grundstücksneuordnung/-neukartierung erfolgen können.	Die Ausführungen zu den Erbbaurechtsverträgen habe ich noch nicht verstanden. Können Sie das noch einmal konkretisieren?
		Wird die BIM im Bieterverfahren Land an den Meistbietenden verkaufen?
		Ich bin Pächterin und frage mich, ob ich es richtig verstanden habe, dass man nicht mehr kaufen kann? Kann man nur noch zur Miete wohnen?
		Warum kann das Land Berlin die Grundstücke nicht an die aktuellen Nutzer*innen, bspw. Pächter*innen, die hier dauerhaft wohnen, verkaufen? Man könnte in solchen Fällen doch Vorkaufsrechte vereinbaren?

		Ist ein Vorkaufsrecht für Pächter vorgesehen?
		Unser Grundstück befindet sich nun in der vierten Generation, gerne würden wir ein Dauerwohnrecht beantragen. Wäre dieses möglich?
		Zu wann beginnen die Erbbaupachtverträge?
Wer wird Baurecht erhalten?	Die Erteilung von Baugenehmigungen richtet sich grundsätzlich nicht nach den Eigentumsverhältnissen, d.h. es richtet sich nicht danach ob jemand Pächter*in oder Grundstückseigentümer*in ist, sondern ob das beantragte Bauvorhaben den baurechtlichen Vorschriften entspricht, d.h. nach dem geltenden Planungsrecht (also dem künftigen Bebauungsplan) zulässig ist und den Vorschriften der Bauordnung entspricht.	Werden die Pächter auch Baurecht erhalten?
Verkauf von Grundstücken durch Eigentümer*innen / Umwandlung von Pacht in Erbbaurecht		
Kann ich als Eigentümer*in mein Grundstück auch einfach weiterverkaufen?	Wer Eigentümer*in ist, kann grundsätzlich sein Grundstück verkaufen.	Ich bin Eigentümerin und habe Bauland gekauft. Können wir unser Grundstück auch einfach weiterverkaufen? Oder ändert sich was?
		Ich möchten auch unbedingt noch etwas klarstellen: In der Versammlung habe ich mich u.a. als Eigentümer gemeldet und die Frage gestellt, ob ich mein Grundstück wei-

		ter verkaufen kann. Wurde bejaht. Diese Frage habe ich nur gestellt, aus der Angst heraus, dass ich das ganze finanziell nicht schaffe.
Wie teuer wird eine Umwandlung von Pacht in Erbbaurecht und muss man das eigene Gebäude auf dem Grundstück noch einmal kaufen?	Das Konstrukt Erbbaurecht sieht immer eine Trennung zwischen dem Grundstück und den darauf befindlichen Aufbauten vor. Die erste Frage lautet daher: Ist das Grundstück unbebaut? In diesem Fall werden Sie zwar den Erbbauzins zahlen müssen, können aber bauen. Sprechen wir von einem bebauten Grundstück, dann müssen Sie dieses Gebäude kaufen. Sofern Sie dieses Gebäude aus eigenen Mitteln auf Basis einer Baugenehmigung errichtet haben, wird dies entsprechend zu berücksichtigen sein. Sie müssen dann nicht zweimal zahlen.	Bei einer Umwandlung von Pacht in Erbbau wird den Pächtern sicher nichts geschenkt. Von welchen Kosten sprechen wir?
		Muss man dieses Gebäude, das da steht, nochmal kaufen? Was man selbst gebaut hat?
		Besteht eine Verpflichtung zum Kauf der gepachteten Parzelle?

4. Miet- (Pacht-) Verträge/Gebäude/Städtebau

Zusammengefasste Fragen	*Antworten des Bezirksamtes, der BIM und der Planungsbüros*	*Ursprüngliche Fragen*
Fragen zu Bestandsbauten und Neubauvorhaben sowie zum Planungsrecht		
Haben bestehende Gebäude Bestandsschutz? Was passiert mit Bestandsbauten, die	Das geltende Baurecht regelt, dass Bestandsbauten bestehen bleiben können, wenn sie den öffentlichen Bauvorschriften zum Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprachen. Bei der Mehrheit der Gebäude ist das eher nicht der Fall. In diesen Fällen ist bspw. zu prüfen, ob möglicherweise die Baugenehmigungen nachträglich erteilt werden	Ich bin Pächterin und würde gerne wissen, ob die Bestandsbauten bleiben können?
		Wie verhält es sich mit den vorhandenen Gebäuden, welche zu

eventuell keine (Um-) Baugenehmigung vorweisen können? Wird man dazu verpflichtet, ein Wohnhaus zu bauen?	können. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erschließung gesichert ist. Aber auch Sicherheitsbelange wie der Brandschutz und die Statik müssen abgeprüft bzw. sichergestellt sein. Es ist geplant, durch die Einleitung und Festsetzung eines Bebauungsplanes neues Baurecht zu schaffen. Das heißt aber nur, dass die Möglichkeit besteht, auf dieser Fläche zu bauen. So gibt es bspw. für eine „Datsche“ Bestandsschutz, so dass sie viele Jahre bestehen bleiben kann. Sie können z. B. erst nach einem, fünf oder zehn Jahren ein Wohngebäude bauen. Das Gleiche gilt für zulässige Gebäudehöhen im Bebauungsplan: Das ist ein Angebot für den Bauherrn. Sie müssen Ihr Einfamilienhaus nicht zum Drei-Geschosser machen. Voraussetzung für jegliche Neubebauung ist natürlich, dass die Erschließung gesichert ist. Wir werden zusammen mit TOPOS jedes einzelne Gebäude anschauen und dann im Einzelfall auf Sie zukommen.	DDR-Zeiten gebaut wurde und jetzt keine Bau- bzw. Umbaugenehmigung vorweisen können?
		Was wird aus denjenigen, die nur eine „Datsche“ dort auf ihrem Grundstück stehen haben – werden diese Menschen auch dazu verpflichtet, ein Wohnhaus zu bauen?
		Was ist mit denen, die keine Genehmigung haben und trotzdem Gebäude haben?
		Bei Umgestaltung der Anlage, wie lange haben Nichteigentümer Zeit, das Sommerhäuschen zu Wohnzwecken umzubauen?
		Ab wann kann man anfangen sein Haus auf dem Grundstück zu bauen?
		Ich besitze einen Pachtvertrag im Bereich, der auf der Karte braun markiert war, wo also auf mehreren Etagen gebaut werden soll – werde ich vertrieben?

Welche Vorgaben gibt es für Abstände zwischen Gebäuden oder Grundstücken, was tun bei Nicht-Einhaltung?	Grundsätzlich ist (für bewohnte Gebäude) aus brandschutztechnischer Sicht(!) eine Grenzbebauung möglich, wenn die Wand des Gebäudes, die auf bzw. unmittelbar an der Grenze steht, Brandwandqualität hat. Wurde jedoch mit Abstand zur Grenze gebaut und besitzt die der Nachbargrenze gegenüberliegende Wand keine Brandwandqualität, so bedarf es eines brandschutztechnischen Mindestabstands zur Grenze von mindestens 2,5 m so dass ein Mindestabstand von zwei sich gegenüberliegenden Gebäuden von insgesamt 5 m gewährleistet wird. Aber Achtung - unabhängig davon gibt es grundsätzlich einen Mindestgrenzabstand von 3 m. Hiervon abweichende Bebauungen sind im Einzelfall zu prüfen. Mögliche Lösungen sind dann Grundstückveränderungen, ein Teilrückbau oder unter bestimmten Bedingungen eine brandschutztechnische Ertüchtigung der Wand zur Grundstücksgrenze. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden. Grundsätzlich sind für eine nachträgliche Genehmigung die heutigen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Es gibt aber auch Abweichungsmöglichkeiten, die an sehr bestimmte Voraussetzungen gebunden sind bspw. die der Einhaltung der Brandschutzabstände, der Berücksichtigung der öffentlich-geschützten Nachbarrechte, planungsrechtliche Zulässigkeit des Gebäudes, wobei für mögliche Abweichungen ein strenger Maßstab anzusetzen ist. Eine bauaufsichtlich genehmigte Grenzbebauung(d.h. es liegt für das Gebäude eine Baugenehmigung vor) genießt grundsätzlich Bestandsschutz.	Was ist mit Brandschutz bei Grenzbebauung, Einrückung der Grundstücke? Wie werden die heute gültigen Abstandsflächen bei vorhandenen Gebäuden bei Nichteinhaltung behandelt? Was ist mit (genehmigter) Grenz-Bebauung?
Wo darf auf ein bestehendes Gebäude aufgebaut wer-	Die Darstellung einer Baufläche W4 mit landschaftlicher Prägung erfolgt im Flächennutzungsplan. Dieser hat keine unmittelbare Rechtswirkung auf den einzelnen Bauherrn. Aus dem Flächennutzungsplan wird der neue Bebauungsplan entwickelt, der die	Darf bei [einer Wohnfläche] W4 mit landschaftlicher Prägung (geringe Baudichte) wie im Moorwiesenring 24 angedacht bzw. geplant, ein

den?	Rechtsgrundlage für die Erteilung späterer Baugenehmigungen bildet. Die Festsetzung bzw. Zulässigkeit von zweigeschossigen Wohngebäuden oder eingeschossigen Wohngebäuden mit Dachgeschoss dürfte dem städtebaulichen Ziel für Schildow-Waldeck entsprechen, so dass die Chance auf eine spätere Baugenehmigung sehr groß erscheint.	Dachgeschoß aufgebaut werden?
Wo müssen Änderungen an einem bestehenden Gebäude beantragt werden?	Ein solches Vorhaben bedarf einer Baugenehmigung. Ansprechpartnerin ist die Bauaufsichtsbehörde (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) des Bezirksamts. Hier muss jedoch angemerkt werden, dass auch für ein solches eher kleineres und unscheinbares Vorhaben – zunächst eine Baugenehmigung für das bestehende Gebäude vorliegen muss.	Als bauliche Änderung an dem schon vorhandenen Gebäude würden wir aus einem Schuppen (Nebengebäude) ein Badezimmer machen, sowie einen Abwassertank einlassen. Wo können wir dies beantragen?
Sind Maßnahmen zur Instandhaltung von Grundstücken noch zulässig?	Nein, der Verfall eines Gebäudes ergibt keinen Sinn. Reparaturen und „kleine“ Instandhaltungen an Gebäuden können jederzeit durchgeführt werden. Für „größere“ Maßnahmen an baulichen Anlagen oder Wohngebäuden z. B. Dachumbauten, Erneuerung einer Außenwand sind Genehmigungen von dem /der Grundstückseigentümer*in **und** der Bauaufsicht erforderlich. Um unnötige Missverständnisse auszuschließen empfehlen wir die rechtzeitige und vorherige Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde.	Wenn, wie in der Folie vermerkt, in den nächsten Jahren keine Instandhaltung auf den Pachtgrundstücken erlaubt ist, dann verfällt doch vieles, das kann doch nicht in Ihrem Sinne sein?
Werden Parzellen zusammengelegt werden?	Eine Zusammenlegung von Parzellen wäre dann erforderlich, wenn z. B. punktuell ein größeres Gebäude städtebaulich erwünscht wäre. Dies wird im zurzeit erarbeiteten städtebaulichen Konzept geprüft. Die tatsächliche Realisierung von größeren Baufeldern hängt aber auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Nutzer*innen bzw. der Verfügbarkeit der Parzellen ab. Hier werden wir mit den Nut-	„Ist die Zusammenlegung von Parzellen vorgesehen?“

	zer*innen verhandeln.	

5. Kosten/Finanzierung: Mieter*innen Erbbauzins/Entschädigung

Zusammengefasste Fragen	*Antworten des Bezirksamtes, der BIM und der Planungsbüros*	*Ursprüngliche Fragen*
Entschädigungen		
Wie wird entschädigt, wer trägt die Kosten?	Über Entschädigungen im Enteignungsfall wurde noch nicht gesprochen. Es gibt allerdings Regelungen für etwaige Entschädigungsfälle, die jedoch bisher nicht beziffert werden können. Wir werden bspw. Aufstellpätze für die Feuerwehr vorrangig auf landeseigene Grundstücke legen. Lassen Sie uns den Weg eines konstruktiven Dialogs gehen.	Wenn ich ein Eigentumsgrundstück besitze und diese Fläche benötigt wird: wie wird entschädigt, wer trägt die Kosten?
Finanzierung		
Es gibt Eigentümer*innen, denen finanzielle Mittel fehlen oder die zu alt sind und nur schwer einen Kredit bekommen.	Wir haben unterschiedliche Gesprächsebenen mit der Volksbank Berlin und beraten Sie gerne im Einzelfall, in welche Richtung Sie mit der Bank sprechen können. Noch einmal der Hinweis: Erbbaurechte sind beleihbar.	Rentner*innen bekommen nur schwer Kredite. Wie kann man Erbbaurecht finanzieren, geht das alleine, und ist das mit Bauland was anderes?
		In unserer Siedlung sind viele ältere Menschen, bis es soweit ist, bin ich evtl. auch im Rentenalter, dann bekommen wir kaum noch einen Kredit, da Rentner zu alt sind. Jetzt einen Kredit aufzunehmen, ist ja

		aber auch keine Lösung. Ich bin einfach etwas ratlos!?
Höhe des Erbbauzinses, Grundstückspreise		
Wie hoch wird die Erbbaupacht, die Miete in Zukunft sein? Wird man es sich in Zukunft noch leisten können?	Die künftige finanzielle Belastung hängt von der Höhe des Erbbauzinses und dem Bodenwert ab. Der Bodenwert wird sich weiterentwickeln, genauso wie sich das Thema der Verleihung von Erbbaurechten politisch weiterentwickeln wird. Aktuell beträgt der Erbbauzins etwa 4,5% auf den Bodenwert; es werden jedoch aktuell Möglichkeiten einer Verringerung dieses Zinssatzes diskutiert, um das Erbbaurechtsmodell attraktiv zu halten.	Ich habe verstanden, dass sich an der Pacht erstmal nichts ändern wird. Aber wie hoch wird die Miete später?
		Wie entwickelt sich die Erbbaupacht, habe gelesen, dass 4 % des Verkehrswertes im Jahr umgelegt werden können. Wenn die Grundstückspreise immer mehr steigen, könnte das für manche kaum noch bezahlbar sein?
Der Bodenwert ist bereits jetzt sehr hoch	Bei dieser Fläche handelt es sich zurzeit um Bauerwartungsland. Um Baurecht zu erhalten, braucht es einen Bebauungsplan oder eine Innenbereichssituation; beides ist hier nicht gegeben. Beim Verkauf einer Datsche wird bspw. ein Gartenlandpreis angenommen. Beim Verkauf eines Grundstücks mit komplett genehmigten Gebäuden gilt der Bestandsschutz. Zu einem anderen Marktwert zu verkaufen ist dann möglich. Die Verträge die sie mit uns abgeschlossen haben, sind meist recht alt. Lassen Sie uns die Baurechtsschaffung abwarten und dann in Diskussion miteinander treten.	Der aktueller Bodenwert liegt bei 184 €/m². Das ist der Bodenrichtwert, da kein Bauland ausgewiesen ist und unser Gebiet komplett nicht erfasst ist. Aktuell ist es als Gartenland im Außenbereich deklariert. Wieso sind die qm-Preise dann schon jetzt auf Niveau von Pankow?