Protokoll

zum dritten Runden Tisches zur Berliner Liegenschaftspolitik

TERMIN

22. Februar 2013 von 10-13 Uhr, Raum 304,
im Berliner Abgeordnetenhaus, Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin

MOERATION:

Andreas Krüger (Geschäftsführer Belius GmbH, ehem. Modulor Projekt)

KOORDINATION UND PROTOKOLL:

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken, URBANITAS Berlin Barcelona)

TEILNEHMERINNEN

Brahm	Daniela	ExRotaprint gGmbH
Breiter	Jürgen	Initiative Stadt Neudenken
Brückmann	Jochen	Industrie- und Handelskammer (IHK)
Evers	Stefan	MdA, CDU
Griffin	Matthew	Team 11
Gutzmann	Gabriele	Initiative Stadtgärten und freies Grün
Hofmann	Aljoscha	TU Berlin / Th!nk Berlin
Krüger	Andreas	Belius GmbH, ehem. Modulor Projekt
Lohner	Herbert	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.
Lompscher	Katrin	MdA, LINKE
Prieß	Wolfram	MdA, PIRATEN
Schmidberger	Katrin	MdA, GRÜNE
Schmidt	Florian	Initiative Stadt Neudenken
Schöttle	Florian	bbk berlin, Berufsverband Bildender Künstler
von Rosen	Nikolai	Haben und Brauchen
Wild	Rainer	Berliner Mieterverein
Zühlke	Rocco	open berlin

TOP I Aktuelles / Verfahrensstand zur Senatsvorlage „Transparente Liegenschaftspolitik“ / Ergebnisse der letzten Hauptausschusssitzung vom 30.01.2013

Stefan Evers (MdA, CDU):

- Beschlussfassung zur Senatsvorlage „Transparente Liegenschaftspolitik“ (rote Nummer 199C) wurde am 30.01.2013 im Hauptausschusses ohne Abstimmung mit den Fraktionen unter Auflage von Maßgaben zustimmend zur Kenntnis genommen

- Folgende Kernbestandteile der Forderungen des Runden Tisches konnten als Maßgabe dem Finanzsenator mitgegeben werden:
 - o Abkehr vom Vorrang des Verkaufs
 - o Bildung einer Kategorie Liegenschaften mit Entwicklungsperspektive (Vermarktung grundsätzlich unter Einbeziehung von Konzeptverfahren und Erbbaurecht)
 - o Einräumung von Unterwertveräußerungsrechten
 - o Streitfälle bei der Clusterung der Liegenschaften werden im Parlamentsausschuss Unterausschuss Vermögen entschieden (Selbstbefassung des Parlaments), wobei Bezirken ein eigenständiges Vorlagenrecht eingeräumt werden soll

- Absprache mit SPD: Die Fraktionen haben sich verständigt, dass diese Maßgaben nun in einer Koalitionsinitiative konkretisiert werden müssen.

Katrin Lompscher (MdA, Die LINKE):

- Mündliche Anfrage zur weiteren Vorgehensweise mit den Maßgaben im Plenum des AH gestellt: Senatsvorlage wurde ohne Debatte bestätigt, die auferlegten Maßgaben machen jedoch Änderung des Liegenschaftskonzeptes notwendig. Zur Maßgabe „Unterwertveräußerung“ wies Finanzsenator Nussbaum im Plenum hin, dass diese schon immer Bestandteil des Liegenschaftskonzeptes gewesen sei.
- Clusterung führt dazu dass Grundstücksgeschäfte zum Erliegen gekommen sind wodurch Wirtschaftsansiedlungen verzögert werden
- Rücktritt des Geschäftsführers des Liegenschaftsfonds Herrn Lippmann irritiert

Katrin Schmidtberger (MdA Bündnis 90/Die Grünen):

- Kritik an Hauptausschussbeschluss, Versuche unmittelbar Änderungsanträge einzubringen wurden direkt abgelehnt
- Senator Müller bezeichnete das Liegenschaftskonzept in der letzten Bauausschusssitzung als unumkehrbar und als guter Kompromiss zwischen Finanzen und Stadtentwicklung
- Skepsis bezüglich Möglichkeiten einer erfolgreichen Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen
- Bezirke tragen nach wie vor die Hauptlast bei Vorhaltung von Liegenschaften (dies müsse auch am Runden Tisch stärker Beachtung finden)
- Strategie am Runden Tisch hinsichtlich Umgang mit Senatsverwaltung notwendig
- wie stellen sich die Regierungsfractionen weiterhin eine Zusammenarbeit mit dem Runden Tisch vor?

Andreas Krüger (Belius GmbH, ehem. Modulor Projekt GmbH):

- Wie werden Maßgaben umgesetzt?
- Wie erfolgt die Clusterung (wer, wie, wann)?

Stefan Evers (MdA, CDU):

- schnellstmögliche Umsetzung der Maßgaben. Jedoch sind Abläufe bei Senat sowie die Dauer der Konkretisierungen durch das Parlament nicht einzuschätzen
- Abschluss der Clusterung in diesem Jahr auf Grund der hohen Zahl landeseigener Liegenschaften nicht möglich

- unkritische Vergaben könnten im Sinne des „qualifizierten Moratoriums im Steuerungsausschuss jedoch jederzeit abgeschlossen werden
- sieht Missverständnis des Finanzsenator Nussbaum, wenn dieser Konsequenz ableitet, dass einstweilen keinerlei Vergaben erfolgen können
- Gestaltung einer Übergangsphase erforderlich (z.B. Vorziehen von einzelnen Liegenschaften bei der Clusterung)

Jochen Brückmann (IHK Berlin):

- Unverständnis darüber, wie eine derart wichtige Senatsvorlage welche stadtweit und am Runden Tisch nun bereits zum dritten mal diskutiert wird als Beschluss so einfach durchrutschen konnte
- Weist darauf hin, dass die Idee eines qualifizierten Moratoriums bislang nicht umgesetzt wurde, es scheint nach wie vor von einem generellen Moratorium ausgegangen zu werden
- Qualifiziertes Moratorium ist zu konkretisieren, da ein generelles Moratorium nicht zweckdienlich ist
- Erstellung einer Liste wichtiger Liegenschaften sinnvoll, welche aus stadtentwicklungspolitischer Sicht bedeutsam sein könnten oder im Umkehrschluss, eine Liste unbedeutender Liegenschaften deren Veräußerung aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nichts entgegen stünde wäre sinnvoll (ggf. durch den Runden Tisch)

Katrin Lompscher (MdA, Bündnis 90/Die Grünen):

- Wann wird die bereits im Dezember angekündigte LHO-Änderung umgesetzt? Ohne diese bestünde keine Grundlage für Offenlegung von Liegenschaftsverkäufen unterhalb der Wertgrenze von 3 Millionen Euro.

Stefan Evers (MdA, CDU):

- Abschließende Beratung zur LHO-Änderung erfolgt voraussichtlich im März
- erste bisherige Reaktion seitens der Senatsverwaltung zum Gesetzentwurf der LHO-Änderung: SenFin bringt kritische Haltung zum Ausdruck

TOP II Diskussion von akutem Handlungsbedarf (Umsetzung Senatskonzept, Moratorium)

Stefan Evers (MdA, CDU):

- Vorstellung des Papiers „Umsetzung der neuen Liegenschaftspolitik des Landes Berlin“ als ersten Entwurf einer Koalitionsinitiative zur weiteren Konkretisierung der Maßgaben (siehe Anhang) sowie Gesprächsgrundlage am Runden Tisch welche noch ergänzt werden kann

Rainer Wild (Berliner Mieterverein):

- Beschluss des Hauptausschusses ist als „dicke Klatsche“ für den Runden Tisch zu verstehen
- die vier im Rahmen der zustimmenden Kenntnisnahme durch den Hauptausschuss übermittelten Maßgaben stellen noch keine Verbindlichkeit für die Ziele des Runden Tisches dar (z.B. Einbringung von stadtentwicklungspolitischen Konzepten aus der Zivilgesellschaft)

- anderer Schwerpunkt des Runden Tisches nötig, nicht nur Beratungsgremium für Parlamentarier sondern Schnittstelle zur Verwaltung

Herbert Lohner (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.):

- schließt sich der Kritik von Herrn Wild an, hält aber trotzdem den Runden Tisch als bedeutsames Instrument, das es nicht zu schwächen gilt
- Wie werden die Auflagen am Liegenschaftskonzept verankert?
- Änderungsvorschlag zu Punkt 6 des Antragsentwurf von Herrn Evers, dass neben „umfassenden Informationen über Lage und Nutzungszwecke von Grundstücken“ zusätzlich auch Informationen über „soziale und ökologische Qualitäten“ Berücksichtigung finden sollten

Jochen Brückmann (IHK Berlin):

- einige Gruppen, z.B. Vertreter der Immobilienwirtschaft, sind bislang nicht am Runden Tisch vertreten, dies sei jedoch wichtig um allen Interessen der Stadtgesellschaft Rechnung zu tragen
- schlägt Arbeitsgruppen vor zur Konkretisierung der einzelnen Themen
- öffentliches Kataster (Transparenz) schadet nicht, man muss aber aufpassen welche Informationen in einem Kataster offen gelegt werden und welche nicht (Einbeziehung von Vertretern aus Bauwirtschaft sowie Juristen sinnvoll)
- Dissensgrundstücke diskutieren, nicht die die klar sind – wie funktioniert Vergabe bei diesen Grundstücken?
- AG sollte erarbeiten, wie Rat der Räume als den Portfolioausschuss beratendes Organ aufgestellt werden kann

Florian Schöttle (bbk berlin):

- Informationspolitik nicht ausreichend: Was ist der aktuelle Status des geforderten Moratoriums? Qualifiziertes Moratorium, Moratorium oder kein Moratorium?
- RT sollte klares Votum abgeben sowie mittels Anfragen durch die Abgeordneten die Senatsverwaltung zu klaren Aussagen führen
- Befremdlich, dass Senator Müller im Plenum des Bauausschusses eine härtere Haltung einnimmt als der Finanzsenator
- fordert städtebauliche Qualifizierung von Flächen bevor diese wie zur Zeit vorgesehen für Wohnungsbau zu vergeben
- solange keine klare Ausgestaltung des sozialen Wohnungsbaus abgeschlossen ist, sollten keine Grundstücke für Wohnungsbau vergeben werden um vorher das Potential für den sozialen Wohnungsbau sowie für kulturelle Zwecke zu prüfen
- Offenlegung und Abgabe von Liegenschaften an den Liegenschaftsfonds führt zu großen Problemen für die freie Trägerlandschaft in Berlin welche einen bedeutenden Teil der Gemeinwesenarbeit erbringt
- fordert Votum des runden Tisches gegen das beschlossene Liegenschaftskonzept sowie Erstellung eines neuen Konzeptes welches Chance auf politische Umsetzung hat

Katrin Lompscher (MdA, Die LINKE):

- schlägt Allparteiantrag vor:
 1. Zusammensetzung des Steuerungsausschusses erweitern: z.B. SenKultur
 2. Portfolioausschuss: Kontrolle durch Stadtentwicklungsausschuss statt durch Hauptausschuss
 3. Liegenschaftsfonds sollte in Zukunft zu Gunsten eines strategischen Flächenmanagements auch ankaufen können

4. öffentliches Liegenschaftskataster so einfach wie möglich gestalten um hier den Vorgang der Umsetzung nicht unnötig zu erschweren
- Zur Arbeitsweise des Runden Tisches:
 - Runder Tisch sollte das unterschiedliche Handeln von Senat und Koalition durch eine schriftliche Stellungnahme an die federführenden Senatsverwaltungen und den regierenden Oberbürgermeister
 - Einladung des Senats zur nächsten Sitzung des Runden Tisches zwecks Erläuterung des aktuellen Standes sowie Bewertung der Tätigkeit des Runden Tisches
 - stadtgesehftliches Beratungsgremium zu Liegenschaftsangelegenheiten (Rat der Räume) etablieren, ggf. im Sinne von Selbstermächtigung sich bereits als Nukleus des Gremiums Rat für die Räume begreifen und die Tätigkeit bereits vor einer offiziellen Beschlussfassung aufzunehmen
 - der Runde Tisch sollte weniger Fokus auf Verwaltungsabläufe, Übergangsorganisation etc. richten, sondern sich auf konkrete strittige Fragen konzentrieren um diese öffentlich zu diskutieren und hierzu ein Votum abgeben

Aljoscha Hoffmann (TU Berlin):

- Liegenschaftspolitik als Stadtentwicklungswerkzeug begreifen: wie und in welcher Form werden Liegenschaften vergeben?
z.B. vorhergehende städtebauliche Qualifizierung und Parzellierung um die Umsetzung auch zu Gunsten einer gemischten Stadt zu ermöglichen

Gabriele Gutzmann (Initiative Stadtgärten und freies Grün):

- Erhaltung von Grünflächen und Kleingärten stärker einbringen
- Ergänzung für Antragsentwurf von Herrn Evers:
 1. Liegenschaftsfonds sollte auch Grundstücke halten (Aufgabe der Vermietung und Verpachtung ausweiten)
 2. schließt sich Änderungsvorschlag zu Punkt 6 durch Herrn Lohner an, dass neben „umfassenden Informationen über Lage und Nutzungszwecke von Grundstücken“ zusätzlich durch Informationen über „soziale und ökologische Qualitäten“ konkretisiert werden sollte
- weist darauf hin, dass das Leitbild der kompakten Stadt zu einem Verschwinden von Kleingärten und Grünflächen führen kann

Stefan Evers (MdB, CDU):

- unterstütz Zielsetzung eines Allparteiantrags und hält eine inhaltliche Einigung angesichts der bisherigen Diskussionsverläufe am Runden Tisch durchaus für möglich
- Zielsetzungen des Liegenschaftsfonds erweitern (z.B. Vermietung)
- der Liegenschaftsfonds verfügt über umfassendes Fachwissen und ist daher geeignet diese Rolle auszufüllen, hierfür gilt es allerdings die politischen Vorgaben entsprechend zu ändern um diesen in die Lage zu versetzen vermehrt Aufgaben jenseits von Bieterverfahren durchführen zu können
- Bezirksbeteiligung und Veräußerungsdruck: CDU schlägt Stärkung der Bezirke durch Gestaltung der Zusammensetzung von Steuerungs- und Portfolioausschuss vor: gleichberechtigte Vertretung von SenFin, SenStadtUm, SenWirt, Senatskanzlei (wegen Schnittstellenkompetenz), des belegenden Bezirks sowie der belegenden Fachverwaltung

- Selbstermächtigung des Runden Tisches als möglicher Weg, sich innovativ mit Grundstücken zu beschäftigen und städtebauliche Konzepte zu entwickeln

TOP III Bericht vom Fachgespräch zu Erbbaurecht am 14.2.2013

Bitte an Teilnehmer des Fachgesprächs um kurze Stellungnahme / Bericht:

Daniela Brahm (ExRotaprint gGmbH):

- Sieht Zwiespalt den es zu überwindend gilt: gute Stadtgesellschaft vs. ökonomische Verwertung (Erbbau = gut vs. Kaufen für die, die es sich leisten können)
- Wie soll mit Einnahmen aus Erbbauzins umgegangen werden (z.B. revolvingender Fond)

Dr. Guido Brendgens (Referent Stadtentwicklung Linke)

- Vorzüge der Festschreibung und Steuerung von Nutzungen
- langfristige Einnahmen aus Erbbauzins
- Erbbaurecht als eine Möglichkeit unter anderen Vergabeformen
- schlechte Erfahrungen meist nur im Falle von sozialem Wohnungsbau bei Wegfall der Anschlussförderung
- SenFin weist auf hohen Verwaltungsaufwand hin, dem wird jedoch durch Herrn Lippmann (GF Liegenschaftsfonds) widersprochen

Matthew Griffin (Team 11):

- Beobachtete starke Präsenz von Finanzexperten bei Fachgespräch
- Vorteile von Erbbaurecht liegen mehr beim Erbbaurechtgeber und weniger bei den Erbbaurechtnehmern
- Erbbaurecht bietet besseren Zugang für Projektentwickler mit geringer Liquidität

Jochen Brückmann (IHK Berlin):

- mehr AGs und Konferenzen um Wissensstand zu erhöhen
- Erbbaurecht als interessantes Instrument
- wird bereits erfolgreich angewendet
- besonders für Innenstadt geeignet
- Zugang nicht finanziell, sondern über Nutzungs- und Selbstverpflichtung erleichtern, welche nur bestimmte Akteure interessiert
- Erbbaurecht ist sehr flexibel, bisher in Berlin jedoch monothematisch. Durch neue Themen/Qualität wird es mehr Verwaltungsaufwand geben. Dies ist aber kein Argument gegen Erbbau
- Auch andere Instrumente als Steuerungsinstrumente nicht ausblenden: z.B. Fachvermögen

Jürgen Breiter (Initiative Stadt Neudenken)

- Anwesenheit von SenWirtschaft sehr positiv
- es gilt die Zusammenarbeitslogik mit der Senatsverwaltung zu stärken
- es kursieren nach wie vor Vorurteile über Erbbaurecht, daher noch stärkeren Diskurs über Erbbaurecht anregen
- keiner der finanzpolitischen Sprecher der Fraktionen war anwesend (sehr bedauerlich)

Florian Schöttle (bbk berlin)

- Auch andere Vermögensverfügungsformen: Treuhänder oder Agenturen ermöglichen

- Überlassung für kulturelle Zwecke und weitere Bedarfsgruppen in Anlehnung zum Sportförderungsgesetz

Herr Caspari

- Wie Erbbau konkret ausgestalten?
- Erbbau nicht bei schweren Flächen anwenden
- Struktur: wo siedelt man das Instrument Erbbau an? in der Verwaltung oder bei Stiftungen?
- Folgeveranstaltung ist vorgesehen
- Antwort auf Frage von Herrn Breiter: Abfrage zu Know How des LIFO durch SenStadt bislang nicht erfolgt

TOP IV BürgerInnenimpulse aus dem Publikum

Andreas Hatsch (Marzahn Hellersdorf)

- Erhaltung von Gründflächen wird angesichts Bevölkerungszunahme, Konkurrenz der Nutzungen, Effektivität (Dichte) der immer wichtiger
- Flächen sollten an die Bezirke gehen und nicht veräußert werden

Elisabeth Meyer Renschhausen (Allmende Kontor)

- Grünbestände erhalten, damit Stadt lebenswert bleibt
- Vorratspolitik für soziale Wohnungspolitik betreiben

Mathias Heyden (TU Berlin)

- Moratorium ist grundsätzlich gut
- Verkauf nur bei Zukauf (Erhaltung des Portfolios)
- Wenn private Investoren öffentliche Grundstücke haben wollen sollen sich diese in den öffentlichen Diskurs einmischen (z.B. am Runden Tisch)
- Alternativen zu Erbbau prüfen
- Vorschlag: erster TOP des Runden Tisches sollte zur Berichterstattung von Senatsvertretern über aktuelle Entscheidungen und Geschehnisse in Sachen Liegenschaftspolitik dienen

Weitere Stimmen aus dem Auditorium

- Was bedeutet „Der Senat ist angehalten“ im Antragsentwurf von Herrn Evers (Verbindlichkeit)
- Was geschieht mit dem Thema Potentialwert? Soll dieses Bestandteil des Liegenschaftskonzeptes bleiben?
- Ist alles in Geld messbar (siehe Stadttrenditemodell der DEGEWO) oder können auch planungsmethodische Matrizen für eine Beurteilung von Projekten herangezogen werden?

Normen Ludwig (Rathausstern Lichtenberg)

- Konzeptverfahren zum Rathausstern sollte zeitnah starten, droht nun aber durch das Moratorium ausgebremst zu werden
- Unterwertverkäufe sollten weiterhin möglich sein

Marco Clausen (Prinzessinnengarten)

- Stellungnahme, welche Voraussetzungen sind für die Fortführung des Runden Tisches erforderlich?

- Die Frage wie die Stadt von morgen aussehen soll gerät am Runden Tisch immer mehr in den Hintergrund
- neben Vergabeformen ist auch Nichtveräußerung als Thema wichtig
- Prinzessinnengarten: 1. Druck Immobilienwirtschaft, 2. Druck Wohnungen zu bauen. Jedoch sind auch Klimaschutz und Freiräume wichtige Ziele, nicht nur Wohnungsbau
- Gestaltung der Verfahren in den Bezirken wichtig
- Rückübertragung an Bezirke als wichtiges Thema aufgreifen
- am Runden Tisch mit Einzelfällen auseinandersetzen

-- Pause --

TOP V Diskussion und Abstimmung von Arbeitsweise des Runden Tisches (z.B. Stellungnahme, AG's, Konferenz)

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken, URBANITAS Berlin Barcelona) schlägt folgendes Vorgehen vor (Zustimmung des Runden Tisches):

1. Stellungnahme des Runden Tisches zum Hauptausschussbeschluss:
 - Wer kann einen Entwurf hierzu verfassen? (Aufgabe noch nicht verteilt)
2. Formulierung eines Allparteiantrags:
 - Abfrage von Anregungen und Ergänzungen der Mitglieder des Runden Tisches
 - Zirkulation des Papiers durch die jeweiligen Fraktionen
3. Selbstermächtigung
 - Einrichtung von Arbeitsgruppen (in Klammer: Angabe von AnsprechpartnerIn)
 - Erbbaurecht (Brahm) und andere Vergabeformen (Heyden)
 - Konzeptverfahren
 - öffentliches Liegenschaftskataster (open Berlin)
 - revolving Fonds / Erneuerungsfonds (Hinweis von Herrn Lohner auf Eingriffs-Ausgleichs-Regelung im Naturschutzgesetz sowie Vorkaufsrechten bei Wasser- und Grünflächen)
 - Erhalt von Flächen im Landeseigentum / nichtmonetäre Werte von Flächen / soziale, ökologische und kulturelle Werte von Grundstücken, Stadttrendite (Lohner / Gutzmann)
 - Nutzungskonflikte durch Prioritäten- / Zielsetzung der Stadtentwicklung (Wild)
 - Moratorium qualifizieren / Liste von Liegenschaften mit besonderem Entwicklungspotential für welche das Moratorium Anwendung finden sollte (Brückmann / Krüger / Kunststoffe)
 - Rat für die Räume (ggf. Zusammenlegung mit Thema „Moratorium qualifizieren“)

(weitere Themen können ggf. noch per Mail nachgereicht werden)

- Struktur Runder Tisch:

- wer sollte am Runden Tisch zusätzlich teilnehmen um die Mitgliederstruktur breiter aufzustellen? / Bitte um Vorschläge
- Vertreter der Exekutive zur nächsten Sitzung des Runden Tisches einladen (SenFin, SenStadt, ggf. auch SenWirtschaft sowie Rat der Bürgermeister)
Hinweis von Frau Lompscher: Staatssekretäre in Arbeitssitzungen einladen /
Senatoren zu einer späteren öffentlichen Podiumsveranstaltung einladen
- Vorhaben und Verfahren in Runden Tisch einbringen und diskutieren
- Protokolle breiter streuen (auf Homepage)

Info von Andreas Krüger:

20.4.2013, 19:30 HKW,

Taz Kongress Abschlussdebatte „Wir wollen unsere Stadt zurück! - Raum für alle“

<http://www.tazlab.de/programm/events/435.de.html>