

Protokoll

zur 4. Sitzung des Runden Tisches zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik

am 15. April 2013 von 15-17:30 Uhr

im Berliner Abgeordnetenhaus, Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin

Moderation

Leonie Baumann (Rektorin Kunsthochschule Berlin Weißensee)
Andreas Krüger (Geschäftsführer Belius GmbH, vorher Modulor Projekt GmbH)

Koordination

Florian Schmidt (Initiative Stadtneudenken / Urbanitas Berlin Barcelona)
Jürgen Breiter (Initiative Stadtneudenken / urban curator)

Übersicht

	Seite
1. Ergebnistelegamm	2
2. TeilnehmerInnenliste	3
3. Verlaufsprotokoll	
TOP I Aktuelles	4
TOP II Aktuelle Liegenschaftsfälle / Moratorium	4
TOP III Bericht Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. Umwelt	5
TOP IV BürgerInnenimpulse aus dem Publikum	7
TOP V Abstimmung von Arbeitsweise des Runden Tisches	8

1. Ergebnistelegamm

Prozess der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik

- In der aktuellen Orientierungsphase der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik ist vieles unklar in Bezug auf Ziele und Prozess der Neuausrichtung
- für Einzelfälle (Bestandsnutzer und Kaufinteressenten) bestehen z.T. große Unsicherheiten

Zusammenarbeit Runder Tisch mit Senat

- Erster Workshop zu Erbbau wird als produktiv bewertet
- Zusammenarbeit sollte intensiviert werden

Kultur:

- Befürchtung, dass Kultur nicht ausreichend berücksichtigt wird, bei neuer Liegenschaftspolitik und SteK 2030.
- Atelierhäuser und Kreativwirtschaftszentren sehen sich akut bedroht
- ANTWORT SENAT: Kultur und Kreativwirtschaft sollen Bestandteil der neuen Liegenschaftspolitik werden, ebenso von SteK 2030

Kleingärten:

- Befürchtung das Kleingärten dem neuen Wohnungsbau zum Opfer fallen
- ANTWORT SENAT: Kleingärten sind nicht bedroht, nur sehr wenige Entwidmungen werden geprüft

Zwischennutzungen:

- Forderung das Zwischennutzung als Chance gesehen und gefördert wird
- Befürchtung das Zwischennutzung Kultur als Lückenbüßer missbraucht
- Vorschlag: Thema in Forderungskatalog des Runden Tisches aufnehmen

Erbbau

- Potentiale des Instrumentes Erbbau werden betont
- Vorschlag: Thema in Forderungskatalog des Runden Tisches aufnehmen

Rat für die Räume

- Ein Rat für die Räume würde mehr Transparenz bei Clusterung und Vergabeverfahren schaffen
- Datenschutz für Bewerber um Liegenschaften müsste geklärt werden

2. TeilnehmerInnenliste

Name		Organisation	Mail
Baumann	Leonie	Rektorin Kunsthochschule Berlin Weißensee / Initiative Stadt Neudenken	rektorin@kh-berlin.de
Breiter	Jürgen	Initiative Stadt Neudenken	kontakt@stadtneudenken.net
Esser	Joachim	MdA, GRÜNE	jochen.esser@gruene-fraktion-berlin.de
Evers	Stefan	MdA, CDU	Evers@cdu-fraktion.berlin.de
Gothe	Ephraim	Staatssekretär für Stadtentwicklung	Ephraim.Gothe@SenStadtUm.Berlin.de
Gutzmann	Gabriele	Initiative Stadtgärten und freies Grün	ggutzmann@yahoo.de
Hofmann	Aljoscha	TU Berlin / Th!nk Berlin	aljoscha.hofmann@tu-berlin.de
Krüger	Andreas	Modulor Projekt GmbH	krueger@modulorprojekt.de
Lohner	Herbert	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.	lohner@BUND-Berlin.de
Lompscher	Katrin	MdA, LINKE	lompscher@linksfraktion-berlin.de
Prieß	Wolfram	MdA, PIRATEN	wpriess@piratenfraktion-berlin.de
Schmidt	Florian	Initiative Stadt Neudenken	kontakt@stadtneudenken.net
Schöningh	Christian	Zusammenarbeiter	schoeningh@zusammenarbeiter.de
Schöttle	Florian	bbk berlin, Berufsverband Bildender Künstler	atelierbuero@bbk-kulturwerk.de
Voss	Elisabeth	GIB Gemeingüter in Bürgerhand	info@gemeingut.org
Zühlke	Rocco	open berlin	kontakt.openberlin@googlemail.com
Heyden	Mathias	TU Berlin Fachbereich Architektur	elvis3000@gmx.de
Gäste			
Laue	Jürgen W.	Initiativen am Ostkreuz	jw.laue@gmail.com
Haack	Simone	Atelierhaus Prenzlauer Promenade	simonehaack@gmx.net
Clausen	Tillman	KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr	tillmanberlin@me.com
Haak	Kathrin	Förderverein UCW e.V.	info@ucw-berlin.de

3. Verlaufsprotokoll

TOP I Aktuelles

Andreas Krüger (Belius GmbH)

- „Mapping-Strategien“ zu Nutzungspotentialen von Liegenschaften, werden gemeinsam von IHK und Music Commission angedacht
- Neue Papiere von SPD und CDU zur Liegenschaftspolitik liegen vor

Gabriele Gutzmann (Initiative Stadtgärten und freies Grün):

- Fraktionsvorsitzender der SPD Herr Saleh hat sich öffentlich wie folgt geäußert: Kleingärten werden nicht für Wohnungsbau geopfert

Mathias Heyden (TU Berlin, Fachbereich Architektur)

- Abschaffung des Liegenschaftsfonds wurde vorgeschlagen von SPD : Bitte das Thema am Runden Tisch nicht vergessen
- Stadtentwicklungskonzept 2030 + Stadtentwicklungsplan Wohnen (mit Entwicklungsgebieten) wurden vorgestellt
- Was bedeuten die massiven Zahlen von Wohnungsbau > in wie weit wird dabei integriert gedacht?

Leonie Baumann (Rektorin Kunsthochschule Berlin Weißensee)

- Ist erschrocken, dass bei Stadtentwicklungskonzept 2030 Kultur nicht als Kernthema vorkommt obwohl es nahezu täglich Problemmeldungen aus dem Atelier- und Kulturbereich hinsichtlich Raumnot und Verdrängung gibt („die Luft brennt“)

TOP II Erörterung aktueller Liegenschaftsfälle / Stand qualifiziertes Moratorium

Vier Liegenschaftsfälle werden vorgestellt (siehe Anhang S. 11-14):

- Neubaugebiet „An der Mole“ am Ostkreuz
 - o vorgestellt von Jürgen W. Laue (Verbund der Ostkreuz Initiativen)
- Atelierhaus Prenzlauer Promenade
 - o vorgestellt von Simone Haack (Atelierhaus Prenzlauer Promenade)
- Ehemaliges Kraftwerksgebäude Osthafen, Alt-Stralau 1-2, 10245 Berlin
 - o vorgestellt von Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.)
- Unternehmerinnen und Gründerinnenzentrum Charlottenburg – Wilmersdorf (UCW)
 - o vorgestellt von Kathrin Haak und Judith Brandner (UCD)

Der Fall „Ratiborstr. 14c am Landwehrkanal – Kreuzberg“ wurde eingereicht aber nicht vorgestellt (siehe Anhang S. 15)

Erörterung:

Jochen Esser (MdA, Bündnis 90/Die Grünen)

- Extreme Verantwortungslosigkeit wird in allen vorgestellten Liegenschaftsfällen deutlich, alle könnten, aber keine der verantwortlichen Institutionen will zahlen.

Wichtig sei es, dass es Betriebsmodelle gibt die sich tragen. Hierbei müssen Eigentümer (Senatsverwaltungen/Bezirke) die Verantwortung übernehmen und Modelle aushandeln.

Florian Schöttle (Atelierbeauftragter bbk berlin)

- Das ist nur der Spitze des Eisbergs (Bezug zu Ateliers)
- Land hat zugesagt Ateliers auf landeseigenen Grundstücken zu ermöglichen
- Immobilienunternehmen sind zuverlässiger als das Land, wenn es um langfristige kulturelle Nutzung geht
- SenFin sagt oft anderes als andere SenVerwaltungen in Bezug auf Zukunft von Kulturflächen
- Im Bezirk CharlWilm sollten fünf Häuser des Bezirks an LIFO gehen (Hinweis auf aktuelle Entwicklung im Bezirk)

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Kommentar zum Stand der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik:
 - o „Kein Chaos und Wahnsinn“ sondern Orientierungsphase
 - o Neujustierung ist ein Prozess
 - o Erfreulich konstruktive Zusammenarbeit zw. SenStadtUm und SenFin
- Prenzlauer Promenade: Erhalt gesichert, plus Grundschule vor Wohnungsneubau

TOP III Stand der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Die Federführung bei der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik liegt bei SenFin
- Beschreibt Gemengelage:
 - o Senatsvorlage „Transparente Liegenschaftspolitik“
 - o Maßnahmenbeschlüsse zur Senatsvorlage (geben Interpretationsspielraum)
 - o Gesetzesentwurf Koalition zur Landeshaushaltsordnung
 - Diese drei Impulse wirken zusammen und gilt es zusammenzufügen
- Positive Aspekte:
 - o Thema Erbbaurecht: Zusammenarbeit zw. Verwaltungen hat sich verbessert
 - o Portfolioausschuss und Steuerungsausschuss erhalten jeweils neue Geschäftsordnungen, die sehr fortschrittlich sind
 - o Sachwerteinlage und Übertragungsverträge mit Wohnungsbaugesellschaften sind geplant
 - o Direktvergaben zum Verkehrswert sind geplant
 - o Konzeptverfahren sollen diskriminierungsfrei gestaltet werden (alle Bauwilligen können sich bewerben, z.B. Baugruppe gemeinsam mit Wohnungsbaugesellschaft)
 - o Für Grundstücke an deren Entwicklung das Land kein Interesse hat sind klassische Bieterverfahren, auch in Erbbau ist geplant
 - o Thema Konzeptverfahren: in Hamburg werden nur Konzeptverfahren durchgeführt
 - o Thema revolvingender Fonds: hat in Hamburg lange Tradition: alle Erlöse gehen in einen revolvingenden Grundstücksfonds, um strategische Flächenankäufe vorzunehmen. Dies könnte die Debatte in Berlin beeinflussen
 - o Im Mai ist ein Workshop mit Vertretern der Stadt Hamburg geplant

Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.):

- Wie steht es um das Thema Kultur und Kreativbranchen im Rahmen der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik?

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Das Thema Kultur und Kreativbranchen ist bereits Bestandteil des Liegenschaftskonzeptes, Wirtschaftsverwaltung ist sehr aktiv in diesem Bereich

Christian Schöning (Zusammenarbeiter)

- Bewertet den durchgeführten Workshop zu Erbbau als sehr gut. Empfiehlt die Durchführung einer Klausurtagung und mehr Arbeitstermine in denen die Kompetenzen aus Zivilgesellschaft und Senat zusammengeführt werden. Innovationen /alternativen Modellen wird am Anfang meist Misstrauen entgegengebracht. Es ist daher wichtig mit Blick auf zukünftige Entwicklungen gegenseitiges Vertrauen aufzubauen.

Gabriele Gutzmann (Initiative Stadtgärten und freies Grün):

- Senator Müllers Aussage sei gewesen: „Kleingärten müssen weichen“
- Frage an Gothe: Wie steht es um die Kleingärten? Was plant der Senat?

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Aussage von Senator Müller ist aus dem damaligen Zusammenhang heraus zu verstehen, als man die grundsätzliche Position vertrat, dass es angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungsbau keine konfliktfreien Grundstücke in Berlin geben kann. In diesem Zusammenhang hat Senator Müller auch Kleingärten und Freiflächen als zu prüfende Grundstücke genannt.
 - o 94% der Kleingärten sind langfristig geschützt
 - o Für 16 Anlagen besteht Schutzpflicht bis 2014: dazu Gespräche zwischen SenStadtUm und Bezirken zu jeder Anlage, evtl. werden drei Anlage aufgehoben

Mathias Heyden

- Wohnungsneubau überbewertet gegenüber Bestandspolitik

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Erbbau ist Möglichkeit auch für fachfremde Nutzungen
- Quotierung denkbar. Z.B: im S-Bahnring z.B.: 50% Grundstücke in Erbbau
- Genossenschaftliche Baugruppen als Möglichkeit für „Erhalt im Neubau“

Christian Schöning (Zusammenarbeiter)

- Große Grundstücke in guten Lagen können auch zu hohem Erbbauzins vergeben werden

Jürgen Breiter (Initiative Stadt Neudenken)

- Azyklisch und vorausschauend denken: auch außerhalb des S-Bahnringes sollte bereits heute eine gestaltende Liegenschaftspolitik Anwendung finden anstatt zu warten dass dort ähnliche Probleme sichtbar werden wie es heute in den Innenstadtlagen der Fall ist.

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken)

- Große Bedeutung für die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik hat die Schaffung eines „Rates für Räume“ wie auch die Konzeption eines transparenten und partizipativen Liegenschaftskatasters

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Institutionalisierung / Kompatibilität eines „Rates für die Räume“ mit Verwaltungsgremien muss berücksichtigt werden

TOP IV **BürgerInnenimpulse aus dem Publikum**

Frau (Name nicht bekannt) aus dem Umfeld der Initiative am Ostkreuz:

- Beim Bezirk Ablehnung von Erbbau
- Berichtet, dass in bestimmten Fällen aus Kleingärten Luxuswohnungen wurden

Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.):

- Zwischennutzungen waren und sind Motor von Berlin und sollten bei der Liegenschaftspolitik berücksichtigt werden

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Zu Zwischennutzungen: Kunst nicht als Entwicklungskatalysator missbrauchen, daher gegen Zwischennutzungsmodelle. Wichtiger ist es, dass bei Clusterung Kultur einen großen Stellenwert erhält.

Stevan Evers (MdA, CDU):

- Zu Beirat (Rat für die Räume):
 - o im Portfolioausschuss: bei Clusterung ist Vertraulichkeit nicht geboten, Transparenz ist möglich
 - o im Steuerungsausschuss ist Vertraulichkeit geboten da hier sensible Daten von Bewerbern Bestandteil von Entscheidungsprozessen sind
- Entwicklung eines öffentlichen Liegenschaftskatasters: über System Alkis kann ein System abgeleitet werden, über welches jeder Bürger Einsicht nehmen kann

Andreas Krüger (Belius GmbH)

- Bei IHK Arbeitskreisen beschäftigt man sich mit der Frage eines transparenten Liegenschaftskatasters

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

- Wie können Daseinsvorsorge und öffentliche Güter besser definiert werden
- Erbbau macht andere Investorenmodelle möglich, es gilt Berlin zu bewahren, die Stadt am Leben zu erhalten.

Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.):

- Touristische Attraktionen entstehen oft aus Zwischennutzungsinitiativen heraus

Mathias Heyden (TU Berlin, Fachbereich Architektur):

- Warum nicht bei hochwertigen Grundstücken viel einnehmen und bei anderen weniger?
- Wann wird Rahmenwerk der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik präsentiert, wann wird der Liegenschaftsfonds wieder handlungsfähig?

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Zeitschiene für Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik ist schwer einzuschätzen

Andreas Krüger (Belius GmbH):

- Gibt es ein qualifiziertes Moratorium? Fehlende Rahmenbedingungen schaffen Verunsicherungen

Stevan Evers (MdA, CDU):

- Vor dem Sommer wird über den Umgang mit laufenden oder drängenden Verfahren eine Entscheidung getroffen und sich die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik konkreter abzeichnen.

Elisabeth Meyer-Renshausen

- Projekte erhalten sich oft dank Erbbau

- Zwischennutzung nicht ausschließen, offenlassen was nach zehn Jahren passiert.

Jürgen Breiter (Initiative Stadt Neudenken):

- Plädiert für mehr Transparenz im Steuerungsausschuss: Welche Interessen gilt es im Steuerungsausschuss zu schützen wenn es doch dort um die Veräußerung von öffentlichem Eigentum geht? Die der Gesellschaft oder die der Investoren? Das bislang so selbstverständlich hingegenommene Argument der „Wahrung von Betriebsgeheimnissen“ muss an dieser Stelle neu verhandelt werden.

Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.):

- Transparenz ist immer Abwägung von Allgemeingut und Privatsphäre

Leonie Baumann (Rektorin Kunsthochschule Weißensee):

- Vermisst im Stadtentwicklungskonzept 2030 das Thema Kultur
- Es fehlt eine Vision für Berlin, wie die Kultur in Berlin durch Liegenschaftspolitik gestärkt werden kann. Die vorgestellten Projekte (TOP II, Anhang 2.1) zeigen Visionen auf.

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm)

- Kalkulatorische Kosten sind das Problem bei Liegenschaften der Bezirke
- Kultur wird beim Stadtentwicklungskonzept 2030 dabei sein

Christian Schöning (Zusammenarbeiter)

- Transparenz ist unablässlich
- Beispiele:
 - o Verkehrswert ist oft Geheimnis
 - o Holzmarkt: Intransparenz war groß, gerade wegen geschlossenen Gremien

Andreas Krüger (Belius GmbH)

- Verweis auf Blumengroßmarkt
 - o Versuch Transparenz während des Vergabeverfahrens herzustellen (z. B: Bieterkonzepte wurden vor Vergabe präsentiert, persönliche Diskussion mit Bietern wurde ermöglicht, Methodik des Verfahrens wurde offengelegt (Kriterien, Punkesystem, Entscheidungsträger)
 - o Flächen wurden unter Marktwert verkauft

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken)

- Zu Transparenz
 - o Die Methodik von Architekturwettbewerben, bei welchem Bewerberkonzepte anonymisiert werden kann auf Liegenschaftsvergaben übertragen werden. Hierdurch können die Daten geschützt werden und das Verfahren ist diskriminierungsfrei

TOP V Zwischenergebnisse, Diskussion und Abstimmung von Arbeitsweise des Runden Tisches (Forderungskatalog / Allparteiantrag, Redaktionsgruppen, AG´s, Konferenz)

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken)

- Arbeitstreffen zu speziellen Themen sollten stattfinden
- Abstimmungen mit Friedrich-Ebert-Stiftung zwecks Durchführung eines Workshops laufen

Ergänzungen zum Forderungskatalog

Jochen Esser (MdA, Bündnis 90/Die Grünen)

- Empfiehlt den positiven Bezug auf Rote Nummer zu entfernen, da hiermit positiv auf den, aus Sicht der Grünen, nicht akzeptablen Vorgang im Hauptausschuss, bei welchem das Liegenschaftskonzept unerwartet beschlossen wurde, Bezug genommen wird.
 - o Hierzu Zustimmung von Jutta Mattuscheck (MdA, Die Linke)
- Punkte 1-4 sind ok
- Punkt 5 ist zu früh. Uunächst sollte die Clusterung abgewartet werden, der Punkt sollte neutraler formuliert werden
- Zusätzlicher Punkt, welcher Konzeptverfahren auch unter gutachterrechtlichem Verkehrswert fordert

Tillman Clausen (KulturKraftwerk Berlin e.V. i.Gr.):

- Empfiehlt in den Forderungskatalog die Punkte Erbbau und Zwischennutzung einzufügen

Andreas Krüger (Belius GmbH)

- Die Immobilienwirtschaft bezweifelt, dass Wohnungsbauziele erreicht werden können
- die Berliner Bezirke müssen Stellen abbauen, was die Umsetzung der Wohnungsbauziele zusätzlich erschwert

Aufgaben für den Runden Tisch

Andreas Krüger (Belius GmbH)

- Empfiehlt zum 5. Runden Tisch Einladung eines Vertreters der Senatsverwaltung für Finanzen

Mathias Heyden (TU Berlin, Fachbereich Architektur):

- Empfiehlt, dass der Runde Tisch sich mit der Frage beschäftigen möge, wie vorausschauende Beteiligung mit den Menschen in den Quartieren (auch Nichtakademikern) im Rahmen von Vergabeverfahren gestaltet werden können
- Bitte an Florian Schmidt beim 5. Runden Tisch das Konzept-Vergabeverfahren am Blumengroßmarkt vorzustellen

Ephraim Gothe (Staatssekretär SenStadtUm):

- Empfiehlt dem Runden Tisch sich mit folgenden Fragen zu beschäftigen:
 - o Wo kann man in Berlin bauen?
 - o Wie kommt man zu interessanten Mischnutzungen verschiedener Eigentümer? Es wäre der falscher Weg, dass nur von Wohnungsbaugesellschaften gebaut würde, es sollen keine „DEGEWO Quartiere“ entstehen.
 - o Wie kann erreicht werden, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an der Entwicklung von privaten Grundstücken und Quartiersentwicklungen mitwirken?