

Protokoll zum

11. Runden Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik

4.11.2014 von 11:30-13:30 Uhr, im Berliner Abgeordnetenhaus, Niederkirchnerstraße 5,
10117 Berlin, Raum 311

Moderation: Andreas Krüger (Geschäftsführer Belius GmbH)

Koordination: Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken, Urbanitas Berlin Barcelona)

	Seite
Positionierung Runder Tisch zu Konzeptverfahren	1
Verlaufsprotokoll 11. Runder Tisch	2

1. Positionierung des Runden Tisches zu Konzeptverfahren:

- Das Verkaufsverfahren für die **Rathauswache** in Lichtenberg wird sehr kritisch gesehen und kann keineswegs Vorbild für zukünftige Konzeptverfahren sein.
- Das Konzeptverfahren am **Blumengroßmarkt** sollte als Beispiel zur Entwicklung zukünftiger Konzeptverfahren herangezogen werden
- **Qualitätsmerkmale** für Konzeptverfahren sind u.a.
 - klare Zielstellung von Anfang an durch Bewertungsmatrix
 - Transparenz über Verfahren ist notwendig (keine Verschwiegenheitspflicht zum Verfahren)
 - es braucht ausreichend Zeit um keine Verfahrensteilnehmer auszuschließen
- **Festpreiverfahren** sollten Vorrang haben
- Eigentumsformen **die langfristige Nutzungsbindungen** ermöglichen sind zu bevorzugen
- **Bürgerbeteiligung** (auf gesamtstädtischer und Quartiersebene) sollte fester Bestandteil von Konzeptverfahren sein
- **Bezirksgremien** sind aktiv bei der Ausgestaltung einzelner Konzeptverfahren einzubeziehen

2. Verlaufsprotokoll

TOP I Aktuelles

- Als **neue Mitglieder des Runden Tisches** stellen sich vor:
Birgit Münchow, Arbeiterwohlfahrt Landesverband Berlin e.V.
Dieter Ruhnke, Gesellschaft für Stadtentwicklung (GSE), Treuhänder des Landes Berlin

- **Dragonerareal:** Florian Schmidt erläutert Stand des Höchstbieterverfahrens der BimA (siehe z.B. hier: <http://www.berliner-woche.de/nachrichten/bezirk-friedrichshain-kreuzberg/kreuzberg/artikel/54049-investor-piepgras-kauft-grundstueck-hinter-dem-rathaus/>) und gibt eine Stellungnahme ab zum Vorwurf der öffentlich erhoben wurde, er sei in der Funktion des Atelierbeauftragten am Konzept des Höchstbieters aktiv beteiligt. Siehe hierzu Stellungnahme des bbk's und bbk kulturwerk vom 3.11.2014: http://www.bbk-berlin.de/con/bbk/front_content.php?idart=3498&refId=199. Schmidt weist darauf hin, dass in Reaktion auf diese Debatte, seitens verschiedener Initiativen eine Veranstaltung geplant ist um das Thema Kultur und Immobilienentwicklung zu diskutieren.

TOP II **Konzeptverfahren I: Liegenschaftsfall ehemalige Offizierskaserne / ehemaliges LKA Kruppstraße 14A, in Mitte/Mohabit**

Mitglieder der Initiative INES präsentieren die Liegenschaft und ihre liegenschaftspolitischen Forderungen an einen Vergabeprozess. Sie fordern ein Konzeptverfahren für die Liegenschaft. Siehe Anlage 1 Seite 4

TOP III **Konzeptverfahren II: Verfahrensbeispiel ehemalige Polizeiwache; Rathausstrasse 12, in Lichtenberg**

Vertreter der Initiative Rathaussterne präsentieren das Konzeptverfahren und stellen ihre Kritikpunkte an dem Verfahren vor. Siehe Anlage 2 Seite 5

Die Mitglieder des Runden Tisches stimmen der Kritik am Verfahren einhellig zu. Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Verfahren um kein Konzeptverfahren handelt sondern um ein intransparentes Verfahren, das im Vergleich zum Verfahren am Blumengroßmarkt einen gravierenden Rückfall darstellt.

Es wird empfohlen, dass beim Runden Tisch rechtliche Kompetenz hinzugezogen wird um die Argumentationen des Liegenschaftsfonds prüfen zu können. Dieser hatte behauptet, dass aufgrund der Regeln für ein EU-Wettbewerbsverfahren in Bezug auf die Einrichtung einer KITA bestimmte Verfahrensregeln, wie z.B. das der Gemeinhaltung, das Verfahren geprägt haben. Laut Vertretern der Initiative Rathaussterne erwecken solche Begründungen den Anschein, dass willkürliche Begründungen herangezogen wurden um die zunächst zugesagten Regeln des Konzeptverfahren zu verändern.

TOP IV **Konzeptverfahren III: Positionsbestimmung des Runden Tisches**

Andreas Foidl (Geschäftsführer Berliner Großmarkt GmbH):

Verfahren Rathauswache nicht analog zu Verfahren am Blumengroßmarkt, ist kein Konzeptverfahren („Skandal“), Matrix wichtig, dann Bieterprinzip (z.B. mit 40%iger Gewichtung) auch OK, ein Gremium das die Konzepte auf Basis einer Matrix beurteilt ist wichtig, Vorbeurkundung ist falsch > man macht so Initiativen kaputt > nur Kaufpreis belegen reicht. Längere Fristen, mehrere Verfahrensrunden,

Enrico Schönberg (Mietshäuser Syndikat):

Beispiel Matrix Freiburg > komplexere Matrix > wird es am beim Fachgespräch am 18.11.14 einbringen.

Bernhardt Kotowski (Geschäftsführer bbk Kulturwerk):

nicht Verkauf sondern andere Verfahren die langfristige Nutzungsbindung sicherstellen, Verkauf an Wohnungsbaugesellschaften ist keine Garantie für Nutzungsbindung

Stefan Evers (MdB CDU, stadtentwicklungspolitischer Sprecher):

teilt Kritikpunkte an Verfahren Rathauswache. Neue Rahmenbedingung durch Bürgermeisterwechsel > agieren, Probleme durch SenFin > hat viel Schaden bewirkt / es herrschte blanke Willkür, Ziel Finanzverwaltung an den Runden Tisch bekommen, zu Geschäftsordnung Portfolioausschuss: hat juristischen Dienst der Senatsverwaltung für Wirtschaft befragt zur Beteiligung von Zivilgesellschaft über Senatsverwaltung bei Empfehlungen für Voten: Ergebnis: ausprobieren. Vorschlag: SenStadtUm mit Anforderungen an neue Liegenschaftspolitik konfrontieren. >> RT sollte 5 Punkte aufschreiben an SenFin + SenStadtUm

Florian Schöttle (freier Projektentwickler): Art des Besitzes muss teil des Konzeptes / des Konzeptverfahrens sein. Neben Erbbau gibt es auch Treuhändermodelle, diese sollten näher beleuchtet werden

Gabriele Gutzmann (Initiative Stadtgärten und freies Grün):

Freiflächen sollten Bestandteil von Konzeptverfahren

Rathaussterne (Gast): soziokulturelle Rendite sollte Kriterium bei Konzeptverfahren sein, darunter könnte auch Freiflächenqualität fallen

Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken): Erbbaudebatte soll nicht stattfinden. Zietat Forderungskatalog des Runden Tisches: „

Peter Caspari (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt):

SenFin findet Erbbau gar nicht schlecht, da Verfügung erhalten bleibt. Bieterverfahren im Konzeptverfahren steht günstigen Mieten entgegen. Ärmere Initiativen bleiben zurück. Reiche Initiativen investieren mehr Geld ins Konzept

Foidl: Städtische Gesellschaften sind kein sicherer Akteur bei Bindung. Erbbau ist besser als Verkauf (da nur bei Verkauf 15 Jahre Nutzungsbindung). Am Anfang muss definiert werden welche Bedeutung ein Areal hat um das entsprechende Instrument (Erbbau/Verkauf) festzulegen.

Schönberg: Verwertbarkeit (Spekulation) durch Bindungen senken sollte als Ziel in Konzeptverfahren integriert werden.

Caspari: Rechtsform der Nutzer die Verwertung ausschließt