

**Protokoll 15. Runder Tisch zur Liegenschaftspolitik**

Ort: Berliner Abgeordnetenhaus

Datum: 9.12.2015

Uhrzeit: 15:00 – 17:30 Uhr

Anwesende: Andreas Krüger, Christian Schöningh, Florian Schmidt, Andreas Foidl, Enrico Schönberg, Stefan Evers, Pamela Schobeß, Katrin Schmidberger, Carolin Rosenthal, Katrin Lompscher, Florian Schöttle, Peter Caspari.

Protokollant: Lennart Siebert

Tagesordnung:

**TOP I Aktuelles**Schöneberger Linse (Hr.Eckers stellte vor)

- Eigentümer BIM
- 4 Grundstücke
- Zeitplan: Start 2.Quartal 2016
- Eigentumsverhältnisse:
  - I. ¾ Land Berlin
  - II. Nitze Grundstücks GmbH
  - III. private Eigentümer
  - IV. Vattenfall & BSR
- Zielsetzungen Projekt Schöneberger Linse
  - o Wohnraum anbeiten (bezahlbaren)
  - o Initiativen zum Zuge kommen lassen mit gleichen Bedingungen der Wohnraumförderung
- Vergabeverfahren
  1. Bieterverfahren
  2. Wohnungsbaugesellschaft
  3. Konzeptverfahren
    - i. Nur ein Streifen wird so vergeben  
(Entscheidung wurde bereits 2014 getroffen)
- Themen
  - o Nachhaltigkeit (wie geht man mit Trinkwasser um)
    - Abrücken vom motorisierten
    - Erdgeschoss: Konzepte die ein Angebot für das Baufeld / Quartiersöffentlichkeit anbieten
    - Förderung der älteren Homosexuellen (ab 60?)

Kommentare (Miethäusersyndikat, Kotti/CO, Haben/Brauchen)

- Konzeptverfahren zum Höchstbieterverfahren
- Grundstücke ausschließlich für Baugruppen (laut veröffentlichten Internetinformationen)
- Keine Rede von Mietwohnungen
- Nutzungsbindung nur 10 Jahre. Was ist aus dem Erbbaurecht geworden? Was geschieht danach?
- Will: Keine Privatisierung
- Wichtig: wie lange geht die Selbstnutzung?
- Anteil Kaufpreis? (Festpreis!)
- Mietpreise der günstigen Mietwohnungen?
- Bezug auf 2. Arten Konzeptprogramm:
  - a. Fläche sucht Programm
  - b. Programm suche Umsetzer

Kommentar: Katrin Schmidberger

- o Bauplanverfahren
  - 2017 Planreife (Plan festgesetzt).

- Kooperativen Baulandmodell?:
  - Eventuelle Anwendung
  - 25% der Nutzung gebunden
  - Mietpreisgebundene Wohnung:
    - Auswahl der Mieter: bislang unklar.
- Baufeld landeseigener Wohnungsbaugesellschaft. Ab nächstem Jahr 2016 Wohnungsbaugesellschaft: 1/3 sozialen Wohnraum

#### Rückmeldung Schöneberger Linse Vertreter Bezirk:

- Haben von der Bim keine Rückmeldung dazu, wie das Konzeptverfahren ablaufen soll
- Transferleistungsempfänger keine Zielgruppe
- Kaufpreis: Werden zum Verkehrswert abgegeben (mindestens). Ist festgesetzt.
- Kein Shoppingcenter
- Hat dennoch nicht das Gefühl, dass es das eine zuende gedachte Liegenschaftspolitik ist. Dafür aber auf dem richtigen Weg sind. Projekt könne zur Lehre für zukünftige Verfahren fungieren.

#### Dragonerareal

- Höchstpreisverfahren ist gescheitert nach dem Finanzhausrat des Bundes
- Präzedenzfall!
- Allerdings ist die Rückabwicklung noch nicht geschehen
- Vorbereitung für ein Sanierungsgebiet
- Formelle Verfahren über die Qualität des Geländes (inkl. Rathaus und Block Landwerkanal)
- großes Interesse und Beteiligung beim Bürgerbeteiligungsverfahren (8.12.2015)
- Suchen einen Ort für Planung (kann der Runde Tisch das unterstützen?)
- Bereitschaft leere Flächen wieder zu vermieten wurde vom Eigentümer signalisiert
- Auch Sanierungen wurden signalisiert. Bislang ist nichts passiert.

#### RAW (Kulturensemble und RAW e.V.)

- Langsame Entwicklung, aber in die richtige Richtung
- Ärger hat abgenommen
- Kooperationsbereitschaft der Eigentümer wird signalisiert
- Bürgerversammlung letzten Freitag (stadtteil büro x fhain). 80 Bürger, Bürgerinitiativen, Lauritz Kurth, Pannhof waren anwesend. Nächstes Gespräch im Januar (Frau Mack)
- 4 Häuser Gremium der Atelierhäuser wurde gegründet. Es wird noch um langfristige, bezahlbare Verträge verhandelt. Tendenz sind allerdings Einzelmietverträge.
- Verwaltung: Es muss eine Grünfläche entstehen.
- Eigentümer spricht sich für eine Beteiligung aus
- Eigentümer verspricht vieles, aber liefert keine Ergebnisse
- Sonntag 13.12.2015 tag der offenen Tür

#### Förderverein Stadtneudenken

- Runder Tisch darf sich neu erfinden, aktualisieren
- Gründung Förderverein Stadt Neudenken e.V. seit Anfang des Jahres
- Partner: Ex Rota Print
- Es wird einen Ansprechpartner, einen Organisator geben.
- Ab Januar einen Etat: Spendenaufwurf

## TOP II Zwischenbilanz transparente Liegenschaftspolitik

Katrin Lompscher:

- Aktuelle Liegenschaftspolitik ist in einer Stagnationsphase
- Es laufen die Clusterungen (schwierig und intransparent)
- Es gibt ein Interesse sich zu einigen im Porfolioausschuss

Fühlen sich die Politiker informiert?

- Stefan Evers: nein
  - o Es dauert zu lange
  - o Schnellerer Fokus auf die relevanteren Grundstücke jenseits von Portfolioausschüssen
  - o Was sich dennoch verändert hat:
    - Thema hatte einen anderen Stellenwert damals
    - Gesetzesänderungen wurde mit Nachdruck in die Verwaltung gebracht
    - Probleme (Thema Wohnungsbau) haben uns überholt
    - Flüchtlingsthematik: Zeigt welche Geschwindigkeit möglich ist.
      - Beispiel: Geschwindigkeit Scouting BIM für Liegenschaften! Haben tausende Grundstücke innerhalb kürzester Zeit geprüft. 60 Grundstücke werden gesucht.
      - Wohnungsbau / Themen des Runden Tisches laut... „Luxusprobleme“. Flüchtlinge sind im Vordergrund.
- Katrin Schmidberger
  - o Keine Absprachen mit Bezirken
  - o Thema Erbbaurecht benötigt mehr Personal
  - o Was sollen neue Leitbilder sein in der neuen Liegenschaftspolitik sein?
    - Bezirk Mitte einladen . Cluster
    - Einbringungsgrundstücke städtischer Wohnungsgesellschaften
    - Thema Strategische Flächenvorsorge!
  - o Liegenschaftskarte der Cluster fehlt!! War geplant, wurde nicht durchgeführt!
    - Schmidberger: Fhain Xberg hat noch nicht mal Zugriff auf die Begriffe der Cluster.
      - Baustadtrat Spallek einladen!
  - o Lösungsvorschlag Florian Schöttle:
    - Workshop zum Thema: Wo stehen wir denn heute in der Liegenschaftspolitik in Berlin?
    - Letzte 15 Jahre waren katastrophal
      - Beispiel: Nachfrage nach 25 Schulen in einem Bezirk können nicht gedeckt werden
      - Wir haben nicht mehr genügend städtische Grundstücke, um die Bedarfe zu decken!
    - Stadt muss Grundstücke ankaufen (vgl. Ankauf von der Bima)
      - Nachfrage nach einem geordneten Baukaufverfahren
- Peter Caspari:
  - Liegenschaftspolitik wurde vom Senat UND Parlament beschlossen
  - Transparenz: Es kommt darauf an, welcher Ausschuss
  - Clusterungen wurden vom Parlament (seit März) abgesegnet
  - Kritik an der BIM:
    - BIM ist verwaltungstechnisch ausgelastet
    - Sie arbeitet - Trotz weniger Öffentlichkeitsarbeit
  - Liegenschaften nach Cluster Fachvermögen
  - Gute Arbeitsatmosphäre in der Vergabe, konstruktive Arbeit
    - Clusterungen werden diskutiert
    - Wie cluster ich ein Grundstück, was an einen städtischen Träger vergeben werden?
      - o Darseinsvorsorge mit Wohnungsbau

- Die Clusterung entscheidet nicht welche Grundstücke in Frage kämen, sondern die Einbringung der Bezirke
- Clusterentwicklungsperspektive:
  - Von den wenigen Grundstücken, die Perspektive haben, sind viele prädestiniert von der Stadt bespielt zu werden (bspw. Priesterweg Gymnasium)
  - Tendenz ist bei der Vergabe an eine städtische Trägerschaft zu vergeben
  - Bezirke möchten mehr Entscheidungsmöglichkeiten haben in bezug auf die Clusterung
  - Viele Fachvermögensgrundstücke

#### Finale Kommentare:

- Sind die Clusterzuschreibungen veränderbar?
- Was fehlt ist die Qualitätsdebatte
- Vorkaufsrecht / Ankaufsrecht: Es braucht neue Formen von Kooperationen
- Es fehlt Transparenz der Liegenschaftspolitik auf Bundesebene!

#### **TOP III Erörterung aktueller Liegenschaftsfälle**

- Haus der Statistik:
  - Erwähnungen neues Bima-Gesetz (rot-grüne Gesetzesinitiative)
  - Sen Fin: neue Bewertungspraxis
    - Kommune sagt, was sie machen will, BIma entscheidet.
    - Infrastrukturelle Flächenvorsorge
  - Appell: Verkaufspolitik vom Höchstbieterverfahren wegbringen
- Verweis auf die Pressekonferenz
  
- Wiesenburg wurde vorerst geschlossen
- Radbahn zur Verbesserung von Mobilität
- Kulturflöße- Aufwertung des städtischen Wasserraumes
- Flußbad Berlin
- Bürgerbaufonds Berlin (Christian Schöningh)
- City Tax Deadline: 31.1. Anträge für Mittel

nächster Runder Tisch: 2016  
Themenvorschläge per Mail