

Protokoll 17. Runder Tisch für Liegenschaftspolitik

Datum: 22.7.2016 | Uhrzeit: 15 - 17 Uhr
Ort: Berliner Abgeordnetenhaus, Raum 309
Teilnehmerliste im Unten
Protokoll: Lennart Siebert

--

Dragoner Areal

Adresse: Obentrautstraße 19-21, 10963 Berlin

- Der Finanzausschuss des Bundesrats stoppte im Sep. 2015 den Verkauf des Dragoner-Areals zum Höchstpreis von 36 Millionen Euro an einen Österreichischen Privatinvestor
- Das Gebiet wurde als Sanierungsgebiet ausgewiesen geht nun zur Kenntnisnahme ins Abgeordnetenhaus
- „Es gelten damit die festgesetzten sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin“. Bedeutet: Ein Anteil von 50 Prozent (200 bis 250) sozial geförderter Sozialwohnungen.
- Die geplante Rückabwicklung des Verkaufes hat allerdings noch nicht begonnen.
- Grund: BIMA nimmt Entscheidung nicht widerstandslos hin. Der Bund prüft nun Klage gegen die Kommune.
- Am 17.07.2016 wurde erfolgreich die *Diagonale*, eine Demo und Nachbarschaftsfest mit ca. 700 Besuchern veranstaltet.

—

ehem. Frauengefängnis der JVA Düppel

Adresse: Söhtstraße 7, 12203 Berlin

- Eigentümer: BIM
- Wurde an einen Kulturmanager Jochen Hahn für 39 Jahre als Erbbaurecht vergeben
- Kritik: Möglicherweise keine öffentliche Ausschreibung
- Positive Erkenntnis: Kein Höchstpreisverfahren!

—

Alte Münze

Adresse: Am Krögel 2, 10179 Berlin

- Eigentümer: BIM
- Derzeitiger Hauptmieter (Zwischennutzung): Spreewerkstätten & Direktorenhaus
- Moratorium wurde eingeleitet, dass Liegenschaft nicht verkauft wird!
- Arbeitsgruppe wurde eingeleitet, um bis Ende des Jahres an Vorgaben einer Ausschreibung für ein Konzeptverfahren zu erarbeiten, welches im nächsten Jahr stattfinden soll
- Arbeitsgruppe ist zusammengesetzt aus 5 Personen aus Senatskanzlei, Akteuren der Kreativwirtschaft (u.a. Musicboard) und Liegenschaftspolitische Referatsleitung im Wirtschaftssenat
- Bund Land Kooperation: Aus Bundestag entstand eine Initiative, welche für die Grundsanierung der Alten Münze unabgerufene Gelder des Landes bereitstellen möchte.

—

Spreepark (Plänterwald)

Adresse: Kiehnwerderallee 1-3, 12437 Berlin

- Rückkauf von Berlin (Liegenschaftsfonds) im März 2014;
- Kosten: 2 Millionen Euro gingen an die Deutsche Bank (60.000 Euro erhielt die Familie des früheren Spreeparkpächters Norbert Witte)
- Seit Januar 2016 unter Aufsicht von Grün Berlin GmbH für min. 12 Jahre
- Eierhäuschen wird mit Landesmitteln saniert und anschließend erst ausgeschrieben, um zu verhindern, dass einzelne Parteien in Vorteil geraten (Leitbild: Industriepark Duisburg Nord)
- 2015: Rundgänge mit Kultur- und Stadtinitiativen
- EU-Ausschreibung: Entwicklung eines Nutzungskonzepts und Masterplans für den Spreepark in Berlin ([Link](#))
- Juli 1. wurde ein erstes „Dialogverfahren“ zur Bürgerbeteiligung angestoßen

—

Stattbad Wedding

Adresse: Gerichtstraße 65, 13347 Berlin

- Eigentümer: (ehem) Arne Piepgras, nun XXX
- Verkaufsprozesshistorie: 2009: Liegenschaftsfond verkaufte für 275.000 € an Piepgras —> 2016: Piepgras verkauf an bayrische Baufirma (Nutzungsvorhaben: Studentenwohnungen) für 5,5 Millionen €

- Im Mai 2015 wurde das kulturell geprägte STARTBAD WEDDING durch das Bauamt Mitte geschlossen, nachdem die angekündigten Investitionen des Eigentümers nicht erfolgt sind.

Haus der Statistik

Adresse: Otto-Braun-Straße 77

- Haus steht seit 2008 leer, November 2015 hat sich die Initiative Haus der Statistik gegründet, um das Gebäude mit einer Mischung bestehend aus sozialem Wohnraum für Geflüchtete, Studenten, Künstler und Senioren sowie Arbeitsräumen für Kunst, Kultur und Bildung zu revitalisieren
- Die Initiative HdS hat vor 10 Wochen ein Angebot bei der Senatsverwaltung für Finanzen abgegeben das Gebäude zu erwerben für 50 Millionen €
- Finanzierung: Co-Investor SolWO Holding GmbH
- Gesamtinvestvolumen: 80- 90 Millionen
- Durchschnittsmiete: ca. 8 Euro /m²
- Kernproblem: Land vs. Bund (Bima vs. Bund)
- Wunsch : Kauf des Land Berlins, Vergabe von Erbbaurecht an Initiative HdS
- Letter of Intents für 50.000 BGF bestehen bereits
- Workshops mit potentiellen Nutzern sind bereits geschehen
- Es wurde eine Entwicklungsgenossenschaft zur Entwicklung übernommen (ehem. EGT)
- Tendenz: Bis zur Wahl und Sortierung danach wird zunächst nichts geschehen.

RAW Gelände

Adresse: Revaler Straße 99

- Runder Tisch mit Monika Hermann (Bezirksbürgermeisterin) und Anwalt der Eigentümer waren passiv anwesend, allerdings niemand der Polizei
- Gerücht: Verkauf der Revaler Strasse 94 im August 2016 (vom Anwalt widersprochen)
- Einführung: Runder Tisch für den „Erhalt des soziokulturellen L's“ (Skaterhalle zu RAW Tempel e.V., etc.) zur Sicherung zivilgesellschaftlicher Nutzung (finanziert vom Bezirk)
 - Nächstes Termin voraussichtlich am Samstag 17.9.2016.
- Einführung ab 2017 von Fachgesprächen mit allen Eigentümern des RAW Geländes
- Anstehend ist die Gründung einer Stadtteilgenossenschaft zur kritischen Begleitung der Entwicklungen in Fhain X-Berg
- Runder Tisch für Liepo im September wird das Thema RAW stärker thematisieren.

Tacheles

Adresse: Oranienburger Str. 54-56a, 10117 Berlin

- Eigentümer: Perella Weinberg Real Estate
- Verkauf für 160 Millionen €
- Planung liegen vor für 100.000 BGF
- Gros der Quartiersplanung: Wohnungsbau und Büros inkl. Passage zur Friedrichstraße
- Auflage: Bestandsgebäude Tacheles (ca. 6200m²) muss kulturellen Nutzung zugeführt werden

Blick auf Flächen außerhalb des Ringes

- Einfluss des BER: Süd / Süd-Ost Berlin
 - Verkäufe von großen Flächen in u.a. Johannisthal Synchron.
- Mangel an Querverbindungen der ÖPNV (Pankow - Tegel)
- Gefahr: Kollateralbedarfe rundum die neuen Wohnbausiedlungen werden bislang nicht berücksichtigt!

Thema für Runden Tisch: Ausübung des Vorkaufsrechts vom Land

Aktuelles Beispiel: Wrangelstraße 66

- Problem: Wer übt das recht juristisch aus und wer springt anschließend als Financier ein? (Wohnungsbaugesellschaft als Finanzpartner?)
- Lösungsvorschläge:
 - es braucht einen Haushaltstitel // Struktur einer unabhängigen Gesellschaft (im Landesbesitz) versehen mit Geldern von privaten Kreditinstituten (Entwicklungsfond) zur Unterstützung der Finanzierung bei der Ausübung von Vorkaufsrechten
- Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) reicht hingegen der informelle Weg.
- Zielvorstellungen der Wohnungsbaugenossenschaften müsste überholt werden

Forderungen an den Runden Tisch für Liegenschaftspolitik

- Was braucht es, dass wir mehr Wirksamkeit erreichen mit dem RT?
- Wie kann man der Initiative Stadt Neudenken mehr Wirkung verschaffen?
- Rekapitulierend: Die Politik hat sich seit Beginn des Runden Tisches geändert. Thema „Privatisierung“ ist nicht mehr aktuell. Die Agenda muss daher angepasst werden.
 - Neuer Fokus: Wohnungsbau.
 - Was erwarten wir von der Wohnungsbaupolitik?
 - Wo sind die günstigen Wohnungen?
 - Wie teuer wird gebaut?
 - Wie gut sind die Wohnungsbaugesellschaften aufgestellt?
 - Wie können andere Akteure beim Wohnungsbau eine Rolle spielen?
 - Wo wollen wir eine Rekommunalisierung?
 - Wie können wir ein heterogenes Verhältnis innerhalb des Rings erhalten?

Forderungen an die Politik:

- Aktivere Rolle des Land Berlins: Flächen Screening für Gelände, an denen der Bund beteiligt ist.
- Stichwort Bund vs. Land
- Wie kann man aktiver an den Bund herangehen?

Wir bitten zur Teilnahme an der Weiterführung der Forderungsliste an den Senat.

Fragen, Kommentare und Inputs: kontakt@stadtneudenken.net

Der 20. Runde Tisch für Liegenschaftspolitik wird am 14.9.2016 stattfinden.

Teilnehmerliste 17. Runder Tisch für Liegenschaftspolitik:

Mitglieder

Andreas Krüger (Initiative Stadt Neudenken)

Wolfgang Prieß (PIRATEN)

Herbert Lohner (BUND)

Ina Wudtke (Haben&Brauchen)

Jochen Esser (Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Daniela Brehm (Ex-Rotaprint)

Andreas Foidl (Belius GmbH)

Gäste:

Uwe Wasserthai (Zupamolly)

Matthias Laaf

Regina Liedtke

Friedrich Kuhn

Norbert Rheinländer (Bauplanungsbüro)

Andrea Gelder

Matthias Nebel (Künstler)

Ina Kreische

Manuel Ehlers (Triodos)

Robert Ostmann (urban coop eg)

Daniel Plasch (ehem. Stattbad)

Jochen Küpper (ehem. Stattbad)

Julia Förster (Kuratorin)

Margit Frank