

DOKUMENTATION



28. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK

14. JUNI 2019
ABGEORDNETENHAUS, BERLIN

Moderation: Andreas Krüger
Fotos © Petra Branke

Protokoll erstellt von der
Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Lennart Siebert, Marta Toscano, Sarah Ventura, Aljoscha Hofmann
Kontakt: lennart.siebert@stadtneudenken.net

PROGRAMM

10:05 - 11:00 SCHWERPUNKTTHEMA: GEWERBERÄUME

- **Situationsdarstellung Gewerbetreibender**
Input von Svend Liebscher (Handwerkskammer Berlin)
- **Situationsdarstellung Sozialbetriebe**
Input von Martin Hoyer und Stefan Lutz (Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin)
- **Einflüsse des StEP Wirtschaft 2030 auf die Liegenschaftspolitik**
Input von Elke Plate (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und
Kurzstatement von Kathrin Kanzler-Tullio (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und
Betriebe - wird nachträglich veröffentlicht)
- **Offene Diskussion**

11:00 - 12:00 LIEGENSCHAFTSFÄLLE

- **Die Lause - Lausitzer Straße 10/11, 10999 Berlin**
Input von Maria Haberer und Kornelia Kluger (Lause Lebt e.V.)
Stellungnahme von Kathrin Kanzler-Tullio (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und
Betriebe - wird nachträglich veröffentlicht)
- **RATIBOR14 - Ratibor Straße 14, 10999 Berlin**
Input von Moritz Metz und Frieder Rock (RATIBOR 14)
Stellungnahme von Christian Marschner (BGG)
- **ps wedding - Ehem. Diesterweg-Gymnasium, Putbusser Straße 2, 13357 Berlin**
Nachfassung von Oliver Clemens (ps wedding)

12:00 - 12:30

- **Werkstatt Konzeptverfahren: Dokumentation und nächste Schritte**
Update von Aljoscha Hofmann (Initiative StadtNeudenken, AG Werkstatt Konzeptverfahren)



1. SCHWERPUNKTTHEMA: GEWERBERÄUME

1.1 SITUATIONSDARSTELLUNG GEWERBETREIBENDE

INPUT VON SVEND LIEBSCHER, HANDWERKSKAMMER BERLIN

Ausgehend von einer Umfrage der Handwerkskammer zur Situationslage Handwerksbetriebe in Berlin lässt sich folgendes herauslesen:

Überblick:

- Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe und Handwerk für den gewerblichen Bedarf erwirtschaften ca. $\frac{2}{3}$ des gesamten Betriebsbestands
- Hervorragende Auftragslage, hauptsächlich Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe
- Steigende Mieten
- 72% der Betriebe sind Mieter

Miethöhen:

- 23%: zwischen 6€ -8€/qm
- 22%: ab 8€/qm

Mietdauer:

- Die Räumlichkeiten von ca. 56% der Betriebe sind durch absehbar auslaufende Mietverträge bedroht
- 49% davon sind nur bis 2022 abgesichert

1.2 SITUATIONSDARSTELLUNG SOZIALBETRIEBE

INPUT VON MARTIN HOYER UND STEFAN LUTZ, PARITÄTISCHER WOHLFAHRTSVERBAND BERLIN

- Sozialbetriebe erfahren eine ähnliche Situation wie Handwerksbetriebe, was Miethöhen, Mietdauer und Verdrängung betrifft
- Es bestehen jedoch unterschiedliche Bedarfe: Beratungsstellen, Verwaltung von Träger, Spezialimmobilien (wie Kita)

Situationslage Wohnungen von sozialen Trägern:

- In dem soziale Träger Wohnraum anbieten, kommt Gewerbemietrecht zur Geltung
- Seit 1.1.19 gelten besondere Schutzbestimmungen gegen Kündigung, diese betreffen allerdings nur neue Verträge
- Gewerbliche Mietverhältnisse richten sich an freiem Markt und keine Vergleichsmiete
- Der frei verhandelbare Mietzins führt zu unbezahlbaren Räumen
- Ausnahme Landeseigene Unternehmer
- 10.000 Soziale Wohnungen in der Stadt bei unterschiedlichen Träger
- Die Lage in der Innenstadt spielt eine wichtige Rolle für Menschen mit Behinderungen oder psychischen Krankheiten, die Betreuung benötigen

Forderungen:

- Umsetzung der Initiativen zur Verbesserung des Mieterschutzes im Gewerbemietrecht und zur Stärkung wirtschaftspolitischer Belange in der Stadtentwicklungspolitik, welche im Abgeordnetenhaus Juni 2019 beschlossen wurden
- Erweiterung des Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) über den Fokus auf Schule, Sport und Kita hinaus, da andere, wichtige Bereiche keine ausreichende Berücksichtigung finden
- Ausrichtung der Planung der jeweiligen Fachverwaltungen an den zukünftigen Bedarfen
- Baurechtliche Sicherung sozialer Infrastrukturen
- Erarbeitung kluger Modelle, um Miethöhen zu regeln z.B. durch Investitionen in Rohbau
- Langjährige Mietbindungen
- Einführung Landesbürgschaften

1.3 EINFLÜSSE DES STEP WIRTSCHAFT 2030 AUF DIE BERLINER LIEGENSCHAFTSPOLITIK

[\(LINK\)](#)

INPUT VON ELKE PLATE, SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN

Ausgangslage:

- Berlin ist eine wachsende Stadt, welche seit 2005 ein wirtschaftlich getriebenes Wachstum erlebt
- Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist es, die Stadtentwicklungspläne (StEP) als strategische Konzepte zu aktualisieren
- StEPs sind informelle Pläne, Teil der integrierten Stadtentwicklung, beziehen sich auf die gesamte Stadt und orientieren sich auf den Flächennutzungsplan
- Der StEP Wirtschaft 2030 legt den Fokus auf gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsflächen und Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter
- Ziel der StEPs ist eine langfristige Planung zur Flächenvorsorge und -aktivierung
- StEP Wirtschaft 2030 und StEP Wohnen 2030 sind integriert, d.h. keine Fläche ist doppelt verplant

Fokus Leitlinie StEP Wirtschaft 2030 - Nr. 6:

- Urbane Mischung ermöglichen und Nutzungskonflikte vermeiden

Problemlage:

- Innenstadtaffines Gewerbe steht unter erheblichem Druck wegen wachsender Flächennachfrage unterschiedlicher Nutzungen, Preisentwicklung auf Bodenmarkt etc.
- Die daraus folgende Verdrängung gefährdet die Berliner Mischung als Teil der Daseinsvorsorge
- Ziel ist es, Flächenangebote zu sichern und neu zu schaffen, um die funktionale Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu bewahren
- Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung zur Flächensicherung, Erarbeitung von Bebauungsplänen liegt in der Zuständigkeit der Bezirke
- Standorte für kreative Arbeit und Kunstproduktion sollen identifiziert und gesichert werden
- Eckdaten:
 - ca. 4.450 Hektar gewerbliche Baufläche sowie weitere
 - Inanspruchnahme seit 2011 von ca. 80 Hektar
 - aktuell ca. 1.000 Hektar Potentialfläche
 - etwa $\frac{1}{3}$ davon ließen sich kurzfristig aktivieren
 - etwa $\frac{1}{3}$ der kurzfristig aktivierbaren Flächen sind im Landeseigentum
 - Der Spielraum ist begrenzt

Ziele des StEP Wirtschaft 2030 sind u.a.:

- Erhalt der Berliner Mischung in der Innenstadt:
 - Vorzugsräume für innenstadtaffines Gewerbe schaffen
 - Wohnen und Gewerbe in einem funktionalen Mischquartier bewahren
- Der StEP Wirtschaft schafft die Grundlagen, um die Erarbeitung von Wirtschaftsflächenkonzepten durch die jeweiligen Bezirke zu unterstützen und somit eine bessere Sicherung- und Steuerwirkung zu entfalten

- Der StEP Wirtschaft 2030 weist auf beabsichtigte Änderungen im Flächennutzungsplan hin

KURZSTATEMENT VON KATHRIN KANZLER-TULLIO, SENATSVERWALTUNG FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE UND BETRIEBE (WIRD NACHTRÄGLICH VERÖFFENTLICHT)

1.4 OFFENE DISKUSSION

ERWEITERTE PROBLEMLAGE

- Einige Akteure der Kultur- und Veranstaltungswirtschaft haben 100% Mietsteigerung erlebt
- Jüngere Akteure finden keine Flächen
- Flächen für Kreativ-, Kultur- und Veranstaltungswirtschaft sind nicht in der Flächenplanung des StEP angesiedelt
- Bundesregierung sieht kein Handlungsbedarf
- Die Kooperation mit sozialen freien Träger in Zusammenhang mit der Mietdeckelung führt zu Finanzierungslücken
- Die Verdrängung der Handwerksbetriebe aus der Innenstadt führt zum Verlust von Mitarbeitern, Kunden und Ausbildungsplätze
- SODA saniert und vermietet zu Preisen des unteren Segments
- Mietpreise wachsen vierteljährlich

FORDERUNGEN AUS DER DISKUSSION

- Schutz der Gewerbestrukturen und erweiterter Kündigungsschutz auf 10 Jahre
- Erarbeitung und Etablierung Generalmietermodelle
- Stärkung der Bezirke
- Neue GSG
- Rollen der landeseigenen Unternehmer klären
- Neue Modelle der Kooperation mit freien Träger sollen vom Land begleitet und finanziell gefördert werden
- Möglichkeiten der Co- bzw. Quersubventionierung hervorheben
- Übernahme der Verwaltung von Gewerbehöfe durch Wista
- Einführung eines Regulativs für Mietpreisen
- Fertigstellung der SIKo seitens der Bezirke durch entsprechende Budgets für Personal im Haushaltsplanung langfristig ermöglichen
- Definition der Regeln und Preise durch die Bezirke
- Ausschuss der Bundesregierung einbeziehen

LÖSUNGSANSÄTZE

- LokalBau Strategie (Bezirk FK): Aus den Wohnungsbaumittel strategische Prozesse aufsetzen.
- Lokale Bedarfe zusammenfassen und eine Gesamtstrategie und -perspektive für Landeseigene Flächen entwickeln
- Senatsverwaltung für Wirtschaft soll die Interessen der Handwerksbetriebe, Gewerbe und Kleingewerbe vertreten und einen Zuschuss zu den Mietpreisen geben



2. LIEGENSCHAFTSFÄLLE

2.1 DIE LAUSE ([LINK](#))

INPUT VON MARIA HABERER UND KORNELIA KLUGER, LAUSE LEBT E.V.

Die Lause:

- Denkmalgeschützte Fabrik mit nachträglicher Ergänzung eines Vorderhauses
- 15.014 qm Nutzfläche
- Haus-Nr. 11: Sechs Wohneinheiten
- Haus-Nr. 10: Mischung aus Wohnen, Handwerk, Kreativen, soziokulturellen Initiativen
- Leerstand: Kündigung einer Sprachschule für Geflüchteten aufgrund fehlender Planungssicherheit und Mietsteigerung
- Gemischte Nutzung: 120 Gewerbetreibenden und viele andere Initiativen

Problemlage:

- 2006 wurde das Haus vom Liegenschaftsfonds an Taekker für 2.7 Mio € verkauft
- der Instandhaltung wird seitdem nicht nachgekommen
- Obwohl die Nutzer*innen Interesse an einem Hauskauf bekundet hatten, wurde das Haus für Loftausbau zum Verkauf eingestellt
- Verkauf sollte gestoppt und eine Rekommunalisierung angestrebt werden
- Gründung eines Vereins

Forderungen:

- Unterstützung des Ankaufs der Lause
- Entwicklung Trägerstrukturen für Gewerbe
- Infrastrukturprogramm für Bestandssicherung und Erwerb Mischgewerbeflächen

- Aufbau einer bezirksweiten zivilgesellschaftlichen Anlaufstelle für Gewerbesicherung

STELLUNGNAHME VON KATHRIN KANZLER-TULLIO, SENATSVERWALTUNG FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE UND BETRIEBE (WIRD NACHTRÄGLICH VERÖFFENTLICHT)

2.2 RATIBOR14 ([LINK](#))

INPUT VON MORITZ METZ UND FRIEDER ROCK (RATIBOR14)

- Das Areal wird seit 170 Jahre gewerblich genutzt
- modellhafte Kreuzberger gemischte Nutzung: Biergarten, Gewerbe, Wagenburg, Autowerkstätte, Tischler, usw
- 2018 hat das Land Berlin beschlossen auf dem Areal MUFs für 500 Menschen unterzubringen
- engagierte Nachbarschaft und Zivilgesellschaft
- Das Areal soll im Sommer 2019 von der BIMA an das Land übertragen und an die BGG, Tochtergesellschaft der Berlinovo, vermietet werden
- Entscheidung von der Senatsverwaltung für Finanzen intransparent getroffen
- Es wurde eine Genossenschaft gegründet, um Erbpacht zu erwerben
- Die Nutzung eines Gewerbegebietes für Wohnbau führt zu Konflikten, bspw. wegen Lärmemission
- Der Verkaufspreis wurde nicht bekannt gegeben
- nach einem kooperativen Verfahren mit Zivilgesellschaft, Nutzer und BGG ist die Nachbarschaft ausgestiegen

Forderung:

- Wohnen am Standort ermöglichen
- Erhalt der bisherigen Nutzungen zu bezahlbaren Konditionen

Entwicklungsperspektive

- Umzug des Wagenplatzes und Gelände an dieser Stelle für MUFs errichten
- Klärung des Erbbaurechts bei Vertragsübergabe zwischen BIMA und Land
-

STELLUNGNAHME VON MARTIN DETTLAUF (SENATSVERWALTUNG FÜR FINANZEN)

- Ankauf vom Bund üblich für geforderte Nutzungen wie Wohnen, soziale Wohnformen, Flüchtlingsunterkunft
- Das Ratibor-Areal wäre nicht in Frage gekommen, wenn der Bezirk es nicht vorgeschlagen hätte
- Preis nicht bekannt gegeben, da es sich um vertrauliche Grundstücksgeschäfte handelt
- Diskussion um Standards kann parallel laufen
- Paragraph 246 ermöglicht schnell Unterkünfte zu schaffen

STELLUNGNAHME VON CHRISTIAN MARSCHNER (BGG)

- Die BGG plant, realisiert und vermietet an LAF, welcher klare Vorgaben zu Unterkunftsart und Merkmale macht
- Ratibor 14: Gemeinschaftsunterkunft Klasse 3 mit sehr wenig Betreuung und Wohncharakter
- Variante mit Nutzern und Anwohner herauskristallisiert: 250 Plätze
- Keine mobilen Unterkünfte: Auch nach der ersten Zeit können Geflüchtete, wenn gewünscht, dort bleiben
- Paragraph 246 ist bis Ende 2019 befristet: Bis August muss der Bauantrag eingereicht werden, ansonsten verliert man die Vorteile des Paragraphs für eine beschleunigte Baugenehmigung

DISKUSSION

- Es ist nicht akzeptabel, dass der Preis eines Verkaufs von öffentlicher Hand zu öffentlicher Hand nicht bekannt gegeben wird
- Wohnungen müssen nachgerüstet werden, um die Standards sozialer Wohnungen zu erreichen
- Bezirk sollte einen Alternativstandort vorschlagen
- Das Projekt sollte integrativ und modellhaft für weitere Verfahren werden
- Umgang mit kooperativer Zivilgesellschaft, welche Kompromissbereitschaft signalisiert hat, fehlende Kommunikation
- Ergebnisse aus Beteiligungsverfahren werden nicht berücksichtigt
- Vereinbartes wird nicht eingehalten
- Unklarheit der Auflagen, die zur Doppelbelegung führen
- Ein Anschlusskonzept nach Ende der Mietzeit des LAF soll erarbeitet werden

2.3 PS WEDDING - NACHFASSUNG (LINK)**UPDATE VON OLIVER CLEMENS (PS WEDDING)**

- Kontroverse Auseinandersetzung über den Standort
- Es wurde ein Runder Tisch ps wedding auf Landes- und Bezirksebene ins Leben gerufen, um ein offenes Entscheidungsprozess zu gestalten: Nicht gelungen
- Vereinbarungen aus den Vorgesprächen wurden nicht eingehalten
- Eingehend auf den Schulbedarf wurde von ps wedding in Kooperation mit Senat und Bezirk ein integriertes Schulcampuskonzept als Besprechungsgrundlage vorgelegt
- Standort mit Entwicklungsperspektiven im Portfolioausschuss geclustert
- Teile des Grundstücks können in Erbbaurecht übernommen werden
- Bedarfsanmeldung für Wohnen und MUFs
- altes Schulgebäude als Quartierszentrum reaktiviert und in neuen Standortkonzept integrieren
- Es gibt Interessenbekundung von sozialen Trägern
- Das Gelände ist in einem monofunktionalen Wohngebiet der 70er und braucht dringend soziale Angebote
- Leerstand seit 8 Jahren
- Schulstandort wird erst in 10 Jahren entwickelt

DISKUSSION

- Runder Tisch über drei Termine geplant
- Ziel einer Integrierten Lösung soll über die Sommerferien bearbeitet werden
- Gewünscht ist ein lösungsorientiertes Verfahren
- Es wurden Briefe für ps wedding unterschrieben, dessen Inhalt nicht eingehalten wird
- Klärung auf Landesebene notwendig
- Bezirk ignoriert die Bedarfe der Flüchtlinge, da in der Bezirksplanung keine MUFs vorgesehen sind
- Das Grundstück gehört dem Bezirk, daher kann nur dieser den Vorgang beeinflussen: Der gemeldeten Fachbedarf kann nicht ignoriert werden
- Weitere 10 Jahre Leerstand sind nicht denkbar



3. AKTUELLE MELDUNGEN

3.1 WERKSTATT KONZEPTVERFAHREN: DOKUMENTATION UND NÄCHSTE SCHRITTE

UPDATE VON ALJOSCHA HOFMANN, INITIATIVE STADTNEUDENKEN - AG WERKSTATT KONZEPTVERFAHREN

Zentrale Themen:

- Erarbeitung der notwendigen Rahmenbedingungen in drei Kategorien
- Notwendigkeit einer transparenten Arbeitsweise des Portfolioausschusses durch Einbindung der Zivilgesellschaft
- Preis soll und darf bei Vergabe im Konzeptverfahren kein Kriterium sein
- Bedarf einer umfassenden Begleitung und Betreuung der Verfahren
- Erarbeitung eines Matrix der Forderungen
- Notwendigkeit einer zentralen, physischen Informationsstelle, um über laufenden Verfahren und zu vergebenden Grundstücke zu erfahren

Die Dokumentation kann unter folgendem Link angesehen und heruntergeladen werden:

<https://stadtneudenken.net/dokumentation-werkstatt-konzeptverfahren/>

29. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK
VORAUSSICHTLICH AM
13. SEPTEMBER 2019 IM
BERLINER ABGEORDNETENHAUS

BEI INTERESSE AN EINER MITARBEIT
IM LENKUNGSKREIS DER INITIATIVE STADTNEUDENKEN
ODER AN DER CO-MODERATION
DES RUNDEN TISCHES
NEHMEN SIE BITTE KONTAKT AUF:

kontakt @ stadtneudenken . net

EINREICHUNG EINES LIEGENSCHAFTSFALLS

bitte dieses Formular nutzen:

https://stadtneudenken.net/eingabe_liegenschaftsfaelle/

ANMELDUNG BEIM INITIATIVE STADT NEUDENKEN VERTEILER

bitte hier klicken: <http://eepurl.com/dxdRMz> (Mailchimp Service)

ANLAGEN

Anlage 1: Präsentation 28. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

TEILNEHMERLISTE

NAME	VORNAME	ORGANISATION
Billig	Daniela	Bündnis 90/Die Grünen Fraktion im Abgeordnetenhaus
Birlem	Torsten	K.O.O.P Projekt GmbH
Blark	Philip	Ratibor e.V.
Branke	Petra	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Branz	Kristian	Unternehmensgruppe Krebs
Bräuer	Andreas	Freiraumkooperative eG
Burneleit	Jürgen	BDVI Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
Busche	Jan Tolga	TU Berlin
Chavanat	Thibauld	SIGNA
Clemens	Oliver	ps wedding
Dathe	Christopher	Bezirksamt Neukölln
Dettlaff	Martin	Senatsverwaltung für Finanzen
Drevenstedt	Lukas	Clubcommission
Ehlers	Manuel	Triodos Bank
Foidl	Andreas	Initiative StadtNeudenken
Frank	Margit	area aperta Konzeptgesellschaft - Wohnen/Kunst/Gewerbe - Straßenbahndepot u.a.
Fünfroeken	Bea	Bizim Kiez
Gindra	Harald	Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Betrieb - Die Linke
Gottwald	Gaby	Fraktion die Linke AGH
Grüss	Johannes	
Haberer	Maria	Die Lause
Hannewahr	Vanessa	K.O.O.P Projekt GmbH

Hetzel	Holger	BIM Berliner Immobilien Management GmbH
Heyden	Mathias	ISPARA
Hofmann	Aljoscha	Initiative StadtNeudenken Koordinierungsstelle Runder Tisch
Horlitz	Sabine	ps wedding
Hoyer	Martin	Paritätischer Wohlfahrtsverband
Jahn	Susanne	Jahn, Mack & Partner architektur und stadtplanung
Karaschewitz	Aiko	FRUCHTHOF BERLIN Verwaltungsgenossenschaft eG
Kellermann	Aurora	TATWERK Performative Forschung
Kornelia	Kluger	Lause Lebt e.V.
Kopper	Assaf	kopperschroth
Krüger	Andreas	Initiative StadtNeudenken
Krüger	Karlson	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Leibl	Walter	Wista.plan
Liebscher	Svend	Handwerkskammer
Lutz	Stefan	PROWO e. V.; Paritätischer Berlin
Marschner	Christian	BGG - Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH
Metz	Moritz	Ratiborstraße 14
Meyes	Kathrin	Kulturbanausen e.V.
Müller	Tina	Ratibor e.V.
Plate	Elke	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Rheinlaender	Norbert	B21
Robel	Silke	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Rochlitzer	Lisa	coop.disco
Rock	Frieder	Ratiborstraße 14
Rudolph	Ines-Ulrike	tx - Programmatische Stadtentwicklung
Sacharow	Andre	Stadtbodenstiftung (CLT Berlin)
Schell	Julia	
Schmidberger	Katrin	MdA, Bündnis 90 / Die Grünen

Schmidt	Florian	Initiative StadtNeudenken
Schmitz	Lisa	Künstlerin, Kuratorin
Schnettker	Johannes	Lause Lebt e.V.
Schönberg	Enrico	Initiative StadtNeudenken
Siebert	Lennart	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Steinke	Andrea	Luisenstadt eG
Stypinski	Renate	
Swyter	Florian	Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Betrieb - FDP
Toscano	Marta	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Trisolini	Gertrud	bei marianne teuffel e.v.
Ulmer	Johanna	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Ventura	Sarah	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Villinger	Christoph	Bundestagsbüro von Canan Bayram
Wasserthal	Uwe	RAW Initiative
Weidner	Thomas	KunstEtagenPankow
Winter	Dennis	
Wohlrabe	Marc	Clubcommission
Zahn	Klaus	Stadt. Haus. Mensch.