

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 07. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2019)

zum Thema:

Vertragsbedingungen für das Dragoner-Areal

und **Antwort** vom 17. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Jan. 2019)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17407
vom 07. Januar 2019
über „Vertragsbedingungen für das Dragoner-Areal“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wer hat die sog. 90/10 Regel in den Vertrag zwischen Bund/BlmA und dem Land Berlin verhandelt bzw. die Bedingungen hierfür gestellt und woraus leiten sich diese ab?

Zu 1.: Die Zuständigkeit für die Grundstücksgeschäfte mit der Bundesrepublik Deutschland liegt bei der Senatsverwaltung für Finanzen. Mit der operativen Umsetzung ist die BIM Berliner Immobiliengesellschaft mbH (BIM) beauftragt. Für den Bund hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als Grundstückseigentümerin die Verhandlungen geführt.

Das zentrale Argument für die Kommunalisierung des Dragoner-Areals bestand darin, im Sinne des Gemeinwohls auf dem Grundstück schnellstmöglich preisgünstigen Wohnraum zu errichten. Die ursprünglich vorgesehene Privatisierung hätte dies verhindert. Durch die Regelungen des Grundstücksübertragungsvertrages ist folgerichtig ausgeschlossen, das Grundstück an Private zu übertragen. Damit ist auch das Schaffen von Erbbaurechten im Umfang von mehr als 10 % der Grundstücksfläche ausgeschlossen. Die Bestellung von weiteren Erbbaurechten hätte ermöglicht, auf dem Grundstück in größerem Umfang Gebäude im Privateigentum Dritter zu errichten.

2. Welche Bemühungen gibt es, eine Lösung für die sog. 90/10 Regel zu finden, damit auch eine größere Beteiligung von gemeinwohlorientierten Akteuren eingebunden werden könnte? Wird es Nachverhandlungen hierfür geben und welche Grundlagen müssten dafür geschaffen werden?

Zu 2.: Keine. Durch die bestehende Regelung wird eine umfangreiche Beteiligung von privaten Akteurinnen und Akteure nicht ausgeschlossen. Durch die Beschränkung der Privatisierung wird lediglich sichergestellt, dass das Land Berlin dauerhaft unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung und Nutzung des Dragoner-Areals behält. Die städtebauliche Planung erfolgt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Dort ist die umfangreiche Berücksichtigung privater Belange – unabhängig davon, ob sie sich selbst als gemeinwohlorientiert begreifen oder nicht – vorgesehen.

3. Wie wird weiterhin abgesichert, dass es eine (gemeinwohlorientierte) Akteursvielfalt auf dem Gelände gibt und Vergaben im Erbbaurecht stattfinden?

Zu 3.: Mit der Übertragung des Grundstücks ist die Voraussetzung geschaffen, durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft preisgünstigen Wohnraum zu errichten. Das Land hat eine Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins abgeschlossen, die auch die Partizipation der Mieterinnen und Mieter in den einzelnen Siedlungen vorsieht. Der Abschluss von Generalmietverträgen auch über größere Teile des zu errichtenden Wohnraums soll grundsätzlich möglich sein.

2013 begann für das Gelände das öffentliche „dialogische Planungsverfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang beschloss der Senat im Sommer 2016, ein förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Neben der Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen ist für ein lebendiges neues Stadtquartier erforderlich, die vorhandene und zukünftige Kultur- und Gewerbenutzung, die soziale Infrastruktur und – angesichts des historischen Hintergrunds des Grundstücks – auch die Denkmalschutz- und Gedenkkultur „unter einen Hut“ zu bekommen. Auch zur Unterstützung der bereits vorhandenen Interessengruppen betreibt der Bezirk einen „Kiezraum“.

Das 2013 begonnene und mit Festsetzung des Sanierungsgebiets 2016 intensivierte Beteiligungsverfahren liefert wichtige Gesichtspunkte, die in die rechtliche Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans einfließen. Vertreterinnen und Vertreter privater Interessen können eine wichtige Hilfe für die Entwicklung des Gebiets darstellen, weil sie gute Ratschläge, Anregungen und Empfehlungen geben, die durch die Behörden nicht oder nur aufwändig selbst ermittelt werden könnten. Entscheidungen treffen aber allein die demokratisch legitimierten und durch Gesetz dazu berufenen staatlichen Stellen. Der Senat berücksichtigt hierbei

- 1) auch die Interessen derjenigen, die sich nicht in lokalen, von anderen Akteurinnen und Akteuren initiierten Organisationen engagieren wollen oder können,
- 2) die Interessen derjenigen, die derzeit noch nicht in der Nähe des Dragoner-Areals wohnen, dort aber möglicherweise hinziehen wollen,
- 3) die Interessen künftiger Generationen von Bürgerinnen und Bürgern, die auch in fünfzig oder hundert Jahren von den Infrastrukturen profitieren wollen.

4. Eignet sich das Dragoner-Areal als Modellprojekt für die Ausgestaltung unterschiedlicher Erbbaurechtskonstellationen, an dem auch geprüft werden kann welche Inhalte mit Erbbaurechtsverträgen vereinbart werden können?

Zu 4.: Im Rahmen der vertraglichen Regelungen sowie der planerischen Vorgaben sind unterschiedliche Erbbaurechtskonstellationen vorstellbar. Bei einer Größe des Geländes von knapp fünf Hektar ist auch die Fläche, die maximal im Wege des Erbbaurechts vergeben werden kann, nicht gering (knapp 5.000 m²). Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, kann insbesondere im Falle eines Scheiterns eines Projekts die Entwicklung eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks über Jahre hinweg blockiert werden. Im Hinblick auf den hohen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum kann die Entwicklung des Gesamtgeländes nicht vom Funktionieren eines Modellprojekts abhängig gemacht werden. Die Richtlinien der Regierungspolitik sehen ein „Modellprojekt“ auch nicht vor.

5. Welche Regelungen im Vertrag haben direkten Einfluss auf die Gestaltung des Areals und auf die Auswahl der Akteure?

Zu 5.: Ziel des Landes Berlin war es, mit der Kommunalisierung des Dragoner-Areals dauerhaft Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Gestaltung der Liegenschaft und auf die Auswahl der Akteurinnen und Akteure zu erlangen. Wie dargestellt (Antwort zu Frage 1), ist eine Übertragung von mehr als 10 % des Grundstücks ausgeschlossen. Hinsichtlich der Nutzung auf schuldrechtlicher Grundlage (Mietverträge o. Ä.) durch verschiedene Akteurinnen und Akteure bildet diese Regelung aber keine Beschränkung.

6. Ist vorgesehen, den Kaufvertrag im Beteiligungsverfahren offenzulegen bzw. ihn einsehbar zu machen?

Zu 6.: Nein. Die parlamentarische Beteiligung ist bereits erfolgt.

7. Welchen Senatsverwaltungen ist der Kaufvertrag in Gänze bekannt und welche Senatsverwaltungen waren während der Vertragsverhandlung eingebunden bzw. haben verhandelt?

Zu 7.: Der vollständige Vertrag liegt der Senatsverwaltung für Finanzen vor. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde im Rahmen ihrer Zuständigkeit eingebunden. Darüber hinaus wird der Vertrag entsprechend den rechtlichen Vorschriften auch dem zuständigen Bezirk vorgelegt.

Berlin, den 17. Januar 2019

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen