

Dokumentation

24. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

8.6.2018

Abgeordnetenhaus, Berlin

24. RUNDER TISCH LIEGENSCHAFTSPOLITIK

TAGESORDNUNG

1. Aktuelles

- 1.1. Kurzüberblick ausgewählte aktuelle Themen
- 1.2. Aktuelles vom Runden Tisch:
 - Nachbesprechung des Workshops Konzeptverfahren (Ackerstr. 28 und Provinzstr. 62)
 - Nachbereitung Erbbaurechtswerkstatt
 - Werkstatt Konzeptverfahren

2. Schwerpunktthema

- Kitakrise in Berlin

3. Liegenschaftsfälle

- 3.1. BIMA Verkauf in der Landsberger Allee 378
- 3.2. Grundstück Ballonfahrerweg, Suadicanistr. / Sachsendamm

4. Sonstiges

PROTOKOLL

1. AKTUELLES

1.1 Kurzüberblick aktuelle Entwicklungen

- Kurzvorstellung der neu eingerichteten Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik:

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Jahre 2018/2019 eine Koordinierungsstelle für den Runden Tisch eingerichtet worden. Die Koordinierungsstelle ist beim Stadt Neudenken e.V. angesiedelt und wird von Aljoscha Hofmann und Andreas Krüger geleitet. Hauptamtlicher Mitarbeiter der Koordinierungsstelle ist Lennart Siebert, der u.a. von Fr. Marta Toscano und Fr. Petra Branke unterstützt wird. Die Koordinierungsstelle ist unter lennart.siebert@stadtneudenken.net zu erreichen.

- Vernetzung: Aufruf ähnlich agierender Initiative, um ein bundesweites Netzwerk zu knüpfen. Herr Krüger bittet die Anwesenden bei Kenntnis von anderen Runden Tischen und Initiativen zu den Themen Liegenschaftspolitik und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung diese der Koordinierungsstelle mitzuteilen.

- Hochhausentwicklungsplan Berlin: Die Erarbeitung für den Leitfaden zur Hochhausentwicklung wurde begonnen.

- Anstehendes Thema: Kleingärten / Freiflächen:

Noch bestehende Kleingartenanlagen sowie andere Freiflächen geraten besonders aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und durch den damit verbundenen Neubau, wie auch der Suche nach Neubaupotenzialflächen in Berlin weiter unter Druck. Der Runde Tisch soll die Situation weiter beobachten und gegebenenfalls thematisieren.

1.2 Aktuelles vom Runden Tisch

- Bericht Workshop Konzeptverfahren (Ackerstr.28, Provinzstraße 62) (s. Anlage 1)
 - o Stattgefunden am 14.05.2018 im Palais am Festungsgraben
 - o 44 Teilnehmer*innen, darunter überwiegend Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), den Stadtplanungsämtern der Bezirke sowie verschiedener Initiativen.
 - o Erkenntnisse:
 - Mehrwerterzeugung für angrenzende Grundstücke: Notwendigkeit einer Ideenentwicklung, um mit diesem Wert in der Planung umzugehen
 - Bedarf nach Abstimmung zwischen Zivilgesellschaft und Bezirken
 - Bedarf nach Transparenz in Vergaben im Konzeptverfahren
 - Ausgeschriebene Grundstücke sollen zum Zeitpunkt der Ausschreibung eine gewisse Entwicklungsreife ausweisen (Planungsrecht vorhanden, Vernetzung mit Umfeld)
 - Bezirksübergreifende Planung erforderlich
 - Ackerstraße 28: Nutzungskonzept erarbeitet, geht in den Steuerungsausschuss
 - Provinzstraße 62: ist bezirksübergreifend, hat kein Baurecht, benötigt eine umfangreichere Ausarbeitung

- Nachbereitungstermin Erbbaurechtswerkstatt (Doku Werkstatt: s. Anlage 2)
 - o Stattgefunden am 23.5.2018; Teilnehmer*innen: Senatsverwaltung für Finanzen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Initiative StadtNeudenken, Mitglieder des Runden Tisches Liegenschaftspolitik

Es ist eine Arbeitsgruppe gebildet worden, in der die Konsensthemen aus der Werkstatt durchgesprochen und Aufgaben zu folgenden Themen verteilt wurden:

- o Erbbauzins
- o Bodenfonds
- o Erbbaurecht und Wohnungsbauförderung

- Anstehende Werkstatt Konzeptverfahren

Im Rahmen der anstehenden Werkstatt werden die Grundlagen des Konzeptverfahrens und die Einbeziehung der Zivilgesellschaft diskutiert. Ein Datum dafür wird noch von der Koordinierungsstelle bekannt gegeben.

Zur Konzeption der Werkstatt wird eine Arbeitsgruppe gebildet. Interesse zur Mitwirkung soll bitte der Koordinierungsstelle mitgeteilt werden.

2. SCHWERPUNKTTHEMA: KITAKRISE

Anwesende Gäste:

- DaKS (e.V.): Dachverband Berliner Kinder- und Schülerladen (vertreten ca. 800 Einrichtungen)
- LEAK: Landeselternausschuss Berliner Kindertagesstätte
- Bündnis Kitakrise (Elterninitiative)

Ausgangssituation

von Fr. Sperle (DaKS e.V.), Fr. Mahrt (Kitakrise), Fr. Haußdörfer (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) und Fr. Balkow (LEAK) erläutert:

- Berlin bietet ca. 170.000 Kita-Plätze landesweit an, nur 160.000 stehen tatsächlich zur Verfügung
- In 3-4 Jahren werden ca. 30.000 weitere Kita-Plätze benötigt, was ca. 240.000 qm Innenfläche und 200.000 qm Außengelände entspricht
- Seit 2014 wurden 65 Problemfälle beim DaKS e.V. aufgrund von Kündigungen oder Mietsteigerungen (i.H.v. 50% – 150%) ohne Investitionen seitens der Vermieter eingereicht
 - Zur Folge: 14 Umzüge, 16 vertragliche Einigung, 2 Käufe
- 2017/18: Bereits 17 neue Fälle in Berlin (verteilt auf fast alle Bezirke, vorrangig aber in Pankow und Kreuzberg)
 - davon 6 Fälle mit enormer Mietsteigerung (bis zu 18€/m²) und 5 Kündigungen (inkl. Räumungsklagen)
- Möglicher Ausweg: Kita-Träger als Eigentümer?
- Probleme:
 - Grundstücke und Räumlichkeiten für Betreuungsstätten können im B-Plan vorgegeben werden, Vergabe gem. §34 Gebieten ist allerdings Verhandlungssache zwischen Bezirken und Investoren
 - Refinanzierung der Kita-Einrichtungen vom Land ist derzeit mit 5-6 €/m² eingerechnet. Die eigentlichen Mieten fallen höher an, so dass an anderen Stellen gespart werden muss (z.B. Pädagogen)

Forderungen

- Notwendigkeit einer gemeinsamen rechtlichen Lösung
- Forderungen DaKS e.V.:
 1. Bestandsschutz
 2. Vorkaufsrechte zum Schutz der Kitas und Schülerläden ausüben
 3. Zweckbindungen vom Bauamt
 4. Vergabe von Erbbaurechtsverträgen
 5. Zugang zu Krediten für Kita-Träger vereinfachen
- Forderungen 'Bündnis Kitakrise':
 1. Staatliche Bürgschaften notwendig
 2. Erhöhung Zuschüsse für Kita-Neubauten
 3. Schaffung von Grundstücken
 4. Sensibilisierung der Bauämter
- Forderungen LEAK (s. Anlage 3 „Forderungspapier LEAK“):
 1. 100% Förderung der Kinder
 2. solidarischer Umgang mit den vorhandenen Räumen für sämtliche

Organisationen

3. Die Miethöhe muss der ortsüblichen Miete für Sozialeinrichtungen entsprechen

Position der Senatsverwaltung (s. Anlage 4)

Hr. Schulze (Referatsleiter der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie - SenBJF)

- 2017 wurden 4000 zusätzliche Kitaplätze geschaffen / Belegungszahlen sind gestiegen
- bis 2020 müssen weitere 23.000 Plätze ausgebaut werden
- Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung 2016/2017-2019/2020 (KEP) sieht eine Gesamtinvestition von etwa 200 Mio.€ für die Jahre 2018/2019 vor
- zur Verfügung gestellte Mittel für Ausbauprogramme: Modulare Bauten (Landesmittel, vollfinanziert), Bundesmittel und Landesmittel mit Förderkonditionen
- Gegenwärtig wird diskutiert, ob die Landesmittel ausreichen und Mittel für die Refinanzierung darstellen können
- SenBJF in Gesprächen mit Finanzverwaltung bzgl. Förderkonditionen & Vergabe von Erbbaurechtsverträgen
- Identifikation des Bedarfs erfolgt auf Landesebene
- Planung: Verantwortung der Bezirke (soziale Infrastrukturkonzepte - SIKo)

Diskussion:

- Gemeinnützige vs. kommerzielle Führung von Kitas
- Vertreter der Banken GLS und Triodos sehen vordergründig die Problematik in dem Mangel an Flächen und Erzieher*innen
- Nachverdichtung bestehender Einrichtungen und Kitas am Arbeitsort andenken
- Generalmietermodelle entwickeln und Kündigungsschutz verbessern
- Städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell kooperativer Baulandentwicklung (2014): Kitas werden in Wohnungsneubauprojekten berücksichtigt und mitgebaut,
- Kostenbeteiligung von Bauträgern

3. LIEGENSCHAFTSFÄLLE

3.1 Landsberger Allee 378, 12681 Berlin (s. Anlage 5)

Eine Prüfung der HoWoGe 2015 ergab, dass das Gelände für Wohnungsbau nicht geeignet ist, da hierfür keine Grundlagen und keine planungsrechtlichen Aussichten bestanden. Ein vergünstigtes Kaufangebot der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurde abgelehnt. Die Fläche wurde daraufhin an einen privaten Investor für einen deutlich erhöhten Preis verkauft.

Fr. Dagmar Pohle - Bezirksbürgermeisterin Marzahn-Hellersdorf; DIE LINKE:

- 2015: Fläche ist Teil des Stadtentwicklungsplans für Industrie und Gewerbe des Landes Berlin
- Prüfung 2015 von Unternehmern begleitet, um eine Vermarktung zu definieren
- B-Plan-Verfahren von BImA nicht verfolgt / Untersuchung zur Weiterentwicklung beauftragt
- Auf dem Areal besteht teilweise Denkmalschutz
- BImA unternimmt Verkaufsbemühung
- Es gaben keine Vorabstimmung zum Nutzungskonzept mit dem Käufer

Frau Birgit Möhring - Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM):

- Regelungslücke: Die Verbilligungsrichtlinien der BImA gelten für Kommunen, wenn es sich um Wohnungsbau handelt. Nur dann kann ein vergünstigter Verkauf von Seiten der BImA an die Kommune erfolgen.
- Das Grundstück konnte nicht für Gewerbenutzung genutzt werden (keine Rechtsgrundlage)

Diskussion:

- Auch Gewerbeflächen sollen bevorzugt dem Land zum Kauf angeboten werden
- Es sollen über Flächen und Immobilien Machbarkeitsstudien durchgeführt werden, um Planungsrecht zu schaffen und Flächen zu erwerben
- Gewerbeflächen sollen in Direktverfahren über die Senatsverwaltung für Wirtschaft vergeben werden
- Zivilgesellschaft bzgl. Entscheidungen zu BImA-Flächen einbinden
- Planungsrecht ist Voraussetzung für einen Ankauf
- Strategischer Ankauf für Grundstücksreserven andenken, auch wenn keine Planungsgrundlage besteht
- Fokus auf Wohnungsneubau ist existentiell und muss bezahlbar bleiben
- Stadtentwicklungsplan: 40 Standorte für Gewerbe vorgesehen, darunter auch eine BImA Fläche
- Planungsrecht ist in der Verantwortung der Kommune

3.2. Grundstück Ballonfahrerweg, Suadicanistr. / Sachsendamms (s. Anlage 6)

- Die Fläche ist als Eigentum der Eisenbahn ausgewiesen und ist somit von weiteren Planungsrechten erstmal ausgeschlossen. Möglich bleibt eine Zwischennutzung für etwa 5 Jahre.

4. SONSTIGES

- Nächster Termin Runder Tisch Liegenschaftspolitik: **07.09.2018**; Raum 376 im Abgeordnetenhaus
- Newsletteranmeldung: Aufgrund der geänderten europäischen DSGVO werden alle Interessierte gebeten, sich der Newsletter erneut anzumelden.
- Newsletter der Initiative Stadt Neudenken (u.a. Einladungen und Protokolle zum Runden Tisch): <http://eepurl.com/dxdRMz> (Mailchimp Service)

Haben Sie Informationen zu aktuellen Themen, Aktivitäten, Veranstaltungen oder wollen Sie einen Liegenschaftsfall einreichen? Dann kontaktieren Sie bitte die Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik: Lennart.Siebert@stadtneudenken.net

—

ANLAGEN

1. Workshop Konzeptverfahren, 14.05.2018, Ergebnisdokumentation
2. Erbbaurechtswerkstatt Dokumentation
3. Forderungspapier LEAK Berlin
4. Präsentation SenBJF zur Kitakrise
5. Übersicht Liegenchaftsfall Landsberger Allee 378
6. Übersicht Liegenchaftsfall Ballonfahrerweg
7. GEW Statement zur KITAKRISE

TEILNEHMER*INNEN

Name, Vorname	Organisation	Name, Vorname	Organisation
Balkow, Corinna	LEAK	Luchmann, Christian	Junge Genossenschaft
Bartels, Sebastian	BMV e.V.	Mahrt, Katharina	Kitakrise
Berg, Renate	Junge Genossenschaften	Möhring, Birgit	BIM GmbH
Detlaff, Martin	SenFin	Pohle, Dagmar	Bez Amt M-H
Dumpe, Johannes	openberlin e.V.	Riedner, Johannes	Mediaspree versenken
Ehlers, Manuel	Triodos Bank N.V.	Robel, Silke	SenStadtWohn
Foidl, Andreas	Belius GmbH	Schade, Grit	SenSW WBL
Frank, Margit		Schönberg, Enrico	Mietshäuser Syndikat
Griffin, Matthew	Deadline	Schulze, Holger	SenBJF
Haußdörfer, Ellen	SenBJF	Sperle, Babette	DaKS
Hetzl, Holger	BIM GmbH	Steinke, Johanna	BIM GmbH
Hofmann, Aljoscha	Think Berlin	Topp, Andreas	IHK Berlin
Jahn, Susanne	Jahn, Mack & Partner		



Moderation: Andreas Krüger

Protokoll erstellt am 14.06.2018

Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenchaftspolitik

Lennart Siebert, Marta Toscano

Kontakt: lennart.siebert@stadtneudenken.net

Im Auftrag von:

be min **Berlin**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen