

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 AktuellesSchöneberger 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