



Abgeordnetenhaus **B E R L I N**

– 16. Wahlperiode –

Gemäß Beschlussprotokoll über die 66. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 3. Juni 2010 hat das Abgeordnetenhaus folgenden Beschluss gefasst:

Grundstücksentwicklung mit Augenmaß: Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik

Der Senat wird aufgefordert, im Ergebnis der seit 2008 geführten Diskussionen die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin weiter zu profilieren.

Künftig soll beim Umgang mit landeseigenen Liegenschaften durch die stärkere Berücksichtigung von wirtschafts-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen – neben den fiskalischen Interessen – eine nachhaltige und langfristig-strategische Wertschöpfung für das Land Berlin angestrebt und erzielt werden.

Dabei sind folgende Kernziele zu berücksichtigen:

- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen, insbesondere in den Kompetenzfeldern der Berliner Wirtschaft und der Industrie
- Sicherung von Standorten für soziale Infrastruktur (z. B. von Schulstandorten)
- Förderung gemeinschaftlichen, familiengerechten und generationsübergreifenden Wohnens als Beitrag zur Umkehr von Suburbanisierungsprozessen
- Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt
- Förderung Klima verbessernder Maßnahmen

Der Senat soll dazu die Instrumente der Liegenschaftspolitik so anpassen, dass diese Ziele besser umgesetzt werden können.

1. Weitere Ausgestaltung der Ausrichtung der Liegenschaftspolitik

Der Senat wird aufgefordert, dem Abgeordnetenhaus eine Vorlage zur weiteren Ausgestaltung der Ausrichtung der Liegenschaftspolitik mit den o. g. Zielrichtungen zu unterbreiten und den Gesellschaftsvertrag der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG anzupassen.

Zukünftig sollen Grundstücke, deren Fachnutzung aufgegeben wurde und deren Fachnutzung in den kommenden fünf Jahren nicht wieder aufleben soll, automatisch dem Liegenschaftsfonds zur Vermarktung übertragen werden, außer in begründeten Ausnahmefällen.

Es soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Flächen als Vorhalteflächen für künftige Nutzungen der Daseinsvorsorge auszuweisen. Der Senat wird aufgefordert, geeignete Kriterien zu entwickeln, nach denen eine Einstufung einer Liegenschaft als Vorhaltefläche möglich ist. Es ist ein Verfahren zu entwickeln, wie identifizierte Vorhalteflächen, z. B. von der BIM GmbH, für einen längerfristigen, begrenzten Zeitraum bewirtschaftet werden können und wie die Bezirke in diesen Fällen, in denen eine Vorhaltung der Flächen nach Prüfung als sinnvoll erachtet wird, von den Kosten zur Hälfte befreit und an der Erträgen der Zwischennutzung hälftig beteiligt werden können. Der UA Vermögen des Hauptausschusses ist in geeigneter Form zu beteiligen und entscheidet im Zweifel. Bauliche Veränderungen, die über das Erhaltungsmaß hinausgehen, bedürfen des Einvernehmens mit dem Bezirk.

Die Erfahrungen mit der Projekt KG sind auszuwerten und in die strategische Ausrichtung der Arbeit einzubeziehen.

Einer der erweiterten Zielstellung der Tätigkeit des Liegenschaftsfonds folgende Neustrukturierung des Portfolios muss eine entsprechende Strukturierung der Instrumente der Grundstücksvergabe nachfolgen.

Die Kriterien für Vergaben (Direktvergaben, bedingungsfreie Bieterverfahren, beschränkte Ausschreibungen, Festpreisverfahren) sind zu präzisieren und sollen Bestandteil der Vorlage an das Abgeordnetenhaus sein. In diesem Zusammenhang sind wertbeeinflussende Nutzungsbindungen als Faktor der Wertermittlung einheitlich zu definieren.

Die Regelungen zur Erlösbeteiligung der Vermögensträger an Verkäufen des Liegenschaftsfonds sind einheitlich zu gestalten. Es ist sicherzustellen, dass an den Liegenschaftsfonds übertragene Grundstücke nur mit Zustimmung des UA Vermögen des Hauptausschusses rückübertragen werden können.

In Anbetracht der differenzierten Nutzungsbindungen können folgende Vergabeverfahren in Betracht gezogen werden:

- Bedingungsfreie Bieterverfahren:
können angewandt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele so gesichert sind (z. B. durch Planungsrecht), dass nur noch der angebotene Kaufpreis als Unterscheidungs- und Wertungskriterium maßgeblich ist.
- Eingeschränkte Bieterverfahren:
mit Auflagen und Bedingungen können dann eingesetzt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele nicht durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Planungsrecht) ausreichend gesichert sind.
- Festpreisverfahren:
können zum Einsatz kommen, wenn Liegenschaften an selbstnutzende Personen, Unternehmen oder Institutionen vergeben werden sollen, die sich bei der Umsetzung dem Qualitäts- und nicht dem Preiswettbewerb stellen sollen. Dies betrifft neben selbstnutzenden Baugemeinschaften im Wohnungsbau vor allem wirtschaftliche und kulturelle Nutzungen.
- Direktvergaben:
können zukünftig ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen zum Einsatz kommen, wenn das geplante Projekt in besonderem Interesse des Landes Berlin liegt, nicht nur in dessen Eigenschaft als Bundeshauptstadt. Diese Fälle sind dem UA Vermögensverwaltung des Hauptausschusses zur Zustimmung vorzulegen.

Als Instrumente der Flächensicherung für zukünftige Bedarfe können in begrenzten Ausnahmefällen auch weiterhin Erbpachtverträge und Zwischennutzungen eingegangen werden.

Neben dem Halten landeseigener Flächen soll zukünftig auch der (Zwischen-) Erwerb von Schlüsselflächen ermöglicht werden.

2. Regelmäßige Analyse des Portfolios

Regelmäßige Portfolio-Analysen dienen einer strategischen Ausrichtung der Liegenschaftspolitik. In die Analyse sind auch die nicht mehr benötigten Liegenschaften insbesondere der Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts einzubeziehen (z. B. Hochschulen, Charité, Stiftung Oper Berlin, ...).

Der Senat wird beauftragt, einen Katalog möglicher Kriterien zur Analyse der Liegenschaften zu erarbeiten und dem Aufsichtsrat sowie dem UA Vermögen zur Verfügung zu stellen. Die Ergebnisse der Portfolioanalyse sind – neben dem Aufsichtsrat des Liegenschaftsfonds – auch dem Steuerungsausschuss sowie dem UA Vermögensverwaltung zur Kenntnis zu geben.

3. Modifizierungen beim Umgang mit notleidenden Erbbaurechten

Die Senatsverwaltung für Finanzen wird aufgefordert, anhand einer vom Liegenschaftsfonds vorzulegenden Clusterung im Einzelfall zu prüfen, welche Liegenschaften mit notleidenden Wohnerbbaurechten veräußert bzw. gehalten werden sollen. Vor der Veräußerung ist die Wirtschaftlichkeit darzulegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird beauftragt, die Möglichkeit des Erwerbs durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen.

4. Weiterer Umgang mit Baugruppen

Der Senat wird aufgefordert, in die Vergabe von Grundstücken an Baugruppen zum Festpreis auch Grundstücke außerhalb des S-Bahn-Ringes einzubeziehen und das Verfahren für weitere Interessentengruppen (z. B. für sich zum Zwecke des Erwerbs neu gründende Genossenschaften) zu öffnen.

5. Behandlung von aus dem Sonderimmobilienvermögen des Landes Berlin (SILB) zu verkauften Grundstücken im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds

Die Senatsverwaltung für Finanzen wird aufgefordert dafür zu sorgen, dass auch SILB-Grundstücke im Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds behandelt werden. Hierzu ist der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der BIM GmbH und dem Liegenschaftsfonds anzupassen.

Der Senat wird gebeten zu prüfen, inwieweit auch für die Verkäufe von Grundstücken landeseigener Gesellschaften durch den Liegenschaftsfonds und die Verkäufe der Universitäten verbindliche Vorgaben des Steuerungsausschusses Liegenschaftsfonds abgegeben werden können.

6. Erschließung von Synergieeffekten bei der Bewirtschaftung und Vermarktung von Landesgrundstücken

Der Senat wird gebeten zu prüfen, wie die Bewirtschaftung und Vermarktung von Grundstücken des Landes Berlin mittelfristig in eine Richtung entwickelt werden kann, Synergien zwischen den landeseigenen Akteuren der Liegenschaftspolitik zu erschließen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Dezember 2010 zu berichten.

Für die Richtigkeit:
Berlin, den 3. Juni 2010

M. S m o l t c z y k