

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Antje Kapek und Dr. Turgut Altug (GRÜNE)

vom 20. November 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. November 2014) und **Antwort**

Bodenspekulation in Charlottenburg-Wilmersdorf: Der Fall Oeynhausen

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

Frage 1: Trifft es zu, dass die derzeitige Eigentümerin des bedrohten Teils der Kleingartenanlage Oeynhausen das Grundstück 2008 für 598.068 € gekauft hat und nun beabsichtigt, es für mindestens 40,290 Mio. € an einen Investor zu verkaufen?

Antwort zu 1: Es trifft zu, dass die derzeitige Eigentümerin (Lorac Investment Management S.à.r.l) im Jahr 2008 das Grundstück Forckenbeckstraße 64, 67, 69, 71, 75/ Kissinger Straße 27 als Teil eines Grundstückspakets von der Deutschen Post AG für 598.068 € gekauft hat.

Die Absichten der Eigentümerin sind weder dem Senat noch dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bekannt.

Frage 2: Wie bewertet der Senat diese Art von Bodenspekulation in der Stadt? Welche Maßnahmen wird der Senat in diesem und in ähnlich gelagerten Fällen ergreifen, um Bodenspekulationen in Berlin zu verhindern?

Antwort zu 2: Der Senat kann die zwischen Privaten vereinbarten Grundstückspreise nicht beeinflussen. Nur bei Grundstücksgeschäften in förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Sanierungsgebieten – darum handelt es sich hier aber nicht, – steht dem Senat bzw. in Sanierungsgebieten dem Bezirk ein Eingriffsinstrument in Form eines Genehmigungsvorbehalts zur Verfügung.

Frage 3: Trifft es zu, dass der Verkauf des Grundstücks in einem 2012 geschlossenen Kaufvertrag unter folgenden Bedingungen gestellt wurde: 1.) Baurecht besteht (mindestens 75.800 qm Geschossfläche), 2.) Sicherstellung der Freimachung des Grundstücks (d.h. Räumung der bestehenden Kleingärten), 3.) Sicherstellung der Erschließung des Grundstücks (durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Land Berlin)? Wie bewertet

der Senat vor diesem Hintergrund die bisherigen Verhandlungen und Kompromissvorschläge zwischen Land, Bezirk und Investor?

Antwort zu 3: Der Inhalt privatrechtlicher Kaufverträge ist nach der Rechtsordnung Sache von Verkäufer und Käufer; dem Senat steht eine Bewertung nicht zu. Soweit Rechtsverhältnisse grundsätzlich Verhandlungen zugänglich sind und diese zu einer Klärung und zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten beitragen, ist die Suche nach einer Lösung von Konflikten auf dem Verhandlungsweg grundsätzlich sinnvoll.

Frage 4: Teilt der Senat die Auffassung, dass die in dem vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten genannten Beträge (zwischen 29,6 und 35,5 Mio. Euro) nicht mit der zu erwartenden Entschädigungshöhe identisch sind, sondern lediglich den nach Auffassung des Gutachters Dr. Schwenk bestehenden Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks zu verschiedenen Stichtagen abbilden? Welche Schlüsse zieht der Senat darüber hinaus aus diesem Gutachten?

Antwort zu 4: Die Frage einer Entschädigungshöhe würde sich für den Senat nur in seiner Funktion als Entschädigungsbehörde bei einem hoheitlichen Eingriff in das durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützte Grundeigentum stellen, z.B. durch Erlass eines Bebauungsplans. Eine solche Konstellation liegt hier aber nicht vor. Wertgutachten, die außerhalb seiner Zuständigkeit erstellt wurden, kommentiert der Senat nicht.

Frage 5: Wie bewertet der Senat die Rechtmäßigkeit der von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Veränderungssperre, mit welcher die Kleingartenanlage Oeynhausen gesichert werden soll? Wann ist mit einer Entscheidung der Senatsverwaltung für Inneres im Rahmen der Bezirksaufsicht zu rechnen?

Antwort zu 5: Die Frage ist Gegenstand des bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport anhängigen bezirksaufsichtlichen Verfahrens. Wann eine abschließende Bearbeitung erfolgt sein wird, kann noch nicht eingeschätzt werden.

Frage 6: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei der Umsetzung des Bürgerentscheids vom 25. Mai 2014 zu unterstützen?

Antwort zu 6: Einem erfolgreichen Bürgerentscheid kommt gemäß Artikel 72 Absatz 2 Verfassung von Berlin (VvB) i.V. mit § 47 Absatz 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) die Rechtswirkung eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung zu; vorliegend entspricht der Bürgerentscheid einer an das Bezirksamt gerichteten Empfehlung bzw. einem Ersuchen. Die Entscheidung, ob und wie eine Umsetzung des Bürgerentscheids erfolgen kann und soll, obliegt allein den bezirklichen Organen. Im Übrigen wird auf die Antwort des Senats auf die entsprechende Frage 3 in der Schriftlichen Anfrage 17/13 884 verwiesen.

Berlin, den 04. Dezember 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Dez. 2014)