

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 20. Juni 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2016) und **Antwort**

Ausschreibung von den Baufeldern H3 und H4 am Humboldthafen

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

1. Trifft es zu, dass im Rahmen der Ausschreibung und Vergabe der Baufelder H3 und H4 im Entwicklungsbereich Humboldthafen (Invalidenstraße, Friedrich-List-Ufer, Rahel-Kirsch-Straße) durch den Liegenschaftsfonds nicht der Höchstbietende den Zuschlag bekommen hat?

Zu 1.: Im Rahmen des Bieterverfahrens wurden ohne Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen Gebote abgegeben, die über dem tatsächlich erzielten Kaufpreis lagen. Es wurde jedoch nur von den späteren Käufergesellschaften das geforderte notarielle Kaufangebot abgegeben.

2. Wenn 1. ja, welche anderen Gegenleistungen kompensieren den Verzicht auf die höheren Einnahmen?

Zu 2.: Da die anderen Bieterinnen und Bieter die Voraussetzungen für einen Zuschlag nicht erfüllten, ist nicht auf höhere Einnahmen verzichtet worden.

3. Trifft es zu, dass das Höchstangebot 15 Mio. Euro über dem tatsächlichen Zuschlagspreis (laut Pressemeldungen 35 Mio. Euro) lag?

4. Trifft es zu, dass der Höchstbietende zunächst eine schriftliche Bestätigung bekommen hatte, die Ausschreibung gewonnen zu haben?

Zu 3. und 4.: Im Hinblick auf die Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften kann keine Auskunft über schutzbedürftige Informationen erteilt werden.

5. In welchem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen die Ausschreibung der o.g. Grundstücke und der damit verbundene städtebauliche Wettbewerb?

Zu 5.: Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgte erstmalig im Oktober 2008. Zwischen Oktober 2011 und Januar 2012 erfolgte ein neues Bieterverfahren. Der architektonische Realisierungswettbewerb wurde im September 2013 entschieden.

6. Ist der Verkauf rechtskräftig vollzogen und welche Möglichkeiten einer Rückabwicklung bestehen gegebenenfalls?

Zu 6.: Die Grundstücksgeschäfte sind mit der jeweiligen Beteiligung des Parlamentes wirksam geworden. Zu einzelnen Vertragsinhalten können im Hinblick auf die Vertraulichkeit keine Angaben gemacht werden.

7. Ist eine Umschreibung auf den neuen Eigentümer vollzogen worden und wenn ja, wann ist dieser formal zum Eigentümer geworden?

Zu 7.: Nein.

8. Ist der Kaufpreis vollständig geleistet worden? Ist die Sicherungszahlung von 5% des Gebotes beim Senat oder dem Liegenschaftsfonds eingegangen, die laut o.g. Ausschreibung zu leisten war? Wann wurde diese Zahlung vollzogen?

Zu 8.: Die Käufergesellschaft hat ihre Verpflichtungen vollständig und fristgemäß erfüllt.

9. Gibt es ein Schreiben an den erfolgreichen Bieter, dass dieser den Zuschlag bekommen hat?

Zu 9.: Siehe Antwort zu Frage 3.

10. Wie ist der Projektstand der o.g. Baufelder?

Zu 10.: Die Baugenehmigung wurde in I/2016 durch das Bezirksamt Mitte erteilt. Der Baubeginn soll in diesem Jahr erfolgen.

11. Trifft es zu, dass ein 70%iger Wohnanteil auf den o.g. Baufeldern realisiert werden sollte und wie ist der Realisierungsstand? Falls die 70% nicht zutreffen, wie hoch sind dann der vorgesehene Wohnanteil und der Realisierungsstand?

Zu 11.: In der Wettbewerbsauslobung vom Juni 2013 wird der Wohnanteil an der Geschossfläche für das Baufeld H3 auf 65-75% und für das Baufeld H4 auf 70-80% festgelegt. Der im November 2015 durch das Abgeordnetenhaus beschlossene Bebauungsplan II-201db setzt als Art der Nutzung Kerngebiet fest. Wohnen ist oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig, mit Ausnahme der Gebäudeteile, die der Invalidenstraße zugewandt sind.

Gegenüber der Wettbewerbsauslobung musste dieser Anteil im Bebauungsplanverfahren reduziert werden, da entlang der Invalidenstraße Wohnen aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Gemäß der Baugenehmigung können 35.865 m² Geschossfläche realisiert werden. Der Flächenanteil für die 188 Wohneinheiten beträgt ca. 59%.

12. Welcher Anteil geförderten Wohnraums soll auf den Baufeldern realisiert werden?

Zu 12.: Es wird kein geförderter Wohnraum realisiert. Die Grundstücke MK H3 und MK H4 befinden sich im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel". Der Verkauf der Grundstücke erfolgte zum Neuordnungswert, also dem Verkehrswert, der sich durch rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. Der in den Kaufpreisen enthaltene entwicklungsrechtliche Mehrwert (Ausgleichsbetrag) wird durch den Verkäufer (Land Berlin) abgeführt und dient u. a. der Finanzierung der technischen und sozialen Infrastruktur.

Durch die Ausgleichsbeträge sind die Eigentümerinnen und Eigentümer abschließend belastet, die Bodenerwertdifferenz von Anfangs- und Endwert ist damit abgeschöpft. Eine zusätzliche Abgabe oder Kostentragung im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist daher nicht zulässig.

13. Inwieweit sind landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder die Berlinovo an der Schaffung oder späteren Bewirtschaftung von Wohnungsneubau an dem Standort beteiligt?

Zu 13.: Es sind weder eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft noch die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH an diesem Standort beteiligt.

Berlin, den 04. Juli 2016

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juli 2016)