

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 28. Februar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Februar 2017) und **Antwort**

Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beim Stadtquartier Lichterfelde-Süd: Wer baut den Anteil geförderter Wohnungen?

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

Frage 1: Auf welchem aktuellen Verfahrensstand befindet sich die Aufstellung des Bebauungsplans 6-30 für das geplante neue Stadtquartier Lichterfelde-Süd in Steglitz-Zehlendorf?

Antwort zu 1: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden abgeschlossen. Zurzeit bereitet der Bezirk die Unterlagen für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Frage 2: Wie weit ist die Erarbeitung bzw. sind die Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Groth-Gruppe bezüglich der Erschließung des Geländes und der anteiligen Schaffung geförderter Wohnraums fortgeschritten?

Antwort zu 2: Der städtebauliche Vertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf als Plangeber abgeschlossen werden. Nach Aussage des Bezirks laufen die Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk zum städtebaulichen Vertrag seit Dezember 2016. Inzwischen liegt ein erster Vertragsentwurf vor, der derzeit geprüft wird. Dieser Entwurf dient als Verhandlungsgrundlage und soll im Laufe des Verfahrens inhaltlich weiter aufgefüllt werden. Dabei werden die "Erschließung des Geländes" und die "anteilige Schaffung geförderter Wohnraums" selbstverständlich auch berücksichtigt.

Frage 3: Auf welche Weise wird bei der Baurechtschaffung dabei das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet und wird die Aktualisierung des Modells per Rechtsverordnung vom 1.2.2017, die nunmehr einen Anteil von 30 % geförderten Wohnraums vorsieht, dabei zum Tragen kommen?

Antwort zu 3: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt bei dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Lichterfelde Süd zur Anwendung. Da bereits vor dem 31.01.2017 eine abgestimmte Grundzustimmung des Eigentümers zum Berliner Modell vorlag, gilt für das Projekt die Übergangsregelung, in der die bei zur Unterschrift der Grundzustimmung gültige Leitlinie zur Anwendung kommt. Damit wird die Errichtung von 25 % der Wohneinheiten als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vereinbart. Diese Übergangsregelung gilt für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bis einschließlich 31.07.2018. Sollte der städtebauliche Vertrag bis dahin nicht abgeschlossen sein, gilt die aktualisierte Quote mit 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung.

Frage 4: Wird der im Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene Anteil geförderter Wohnraums von der STADT UND LAND in Eigenregie erstellt oder von der Groth-Gruppe schlüsselfertig übernommen? Wie ist die Entscheidung zu begründen?

Frage 5: Sofern letzteres zutrifft: Von welchen Erwerbskosten kann dabei für die STADT UND LAND ausgegangen werden und wie hoch sind voraussichtlich die Anfangsmieten in den übrigen nicht geförderten Wohnungen?

Antwort zu 4 und 5: Nach Kenntnis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gibt es bisher keine verbindliche Vereinbarung zwischen der Stadt und Land und der Groth-Gruppe bezüglich einer Kooperation.

Frage 6: Wie hoch sind die Mieten in den geförderten Wohnungen und sind diese Miethöhen dauerhaft gesichert, wenn ja, in welcher Form?

Antwort zu 6: Die Höhe der geförderten Mieten beträgt gemäß den derzeit gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 durchschnittlich 6,50 €/ m² mtl.. Der Eigentümer hat dabei Einzelmieten zwischen 6,00 bis 7,50 €/ m² mtl. in Abhängigkeit vom Wohnwert und der Größe der Wohnungen zu bilden. Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die Einhaltung der Miethöhe wird über den Fördervertrag verbindlich vereinbart und durch die Investitionsbank Berlin (IBB) überwacht.

Frage 7: Ist alternativ zur Entwicklung des gesamten Quartiers durch die Groth-Gruppe die Übertragung eines Teils der Entwicklungsflächen direkt an die STADT UND LAND und die Erstellung des beabsichtigten Anteils geförderter Wohnungen durch selbige in Eigenregie geprüft worden? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 7: Siehe Antwort zu 4. Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum der Groth-Gruppe.

Frage 8: Verfügen die sechs städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften derzeit über ausreichende Kapazitäten, um alternativ zum Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten ihre angestrebten Bestandserweiterungen durch Bauprojekte in Eigenregie vorzunehmen? Wenn ja, welche Zeit- und/oder Kostenvorteile ließen sich damit von der Bauplanung bis hin zur Durchführung realisieren?

Antwort zu 8: Das Bestandswachstum der landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften wurde in der langfristigen Wirtschaftsplanung aller Gesellschaften verankert und in dem jeweiligen Wirtschafts- und Budgetplan für 2017 konkret nach Einzelmaßnahme entsprechend des Wachstumspfad abgeleitet. Demgemäß haben die Gesellschaften durch die Einstellung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für Planung und Controlling sowie zum Teil auch die Einrichtung von Bauabteilungen und Gründung von Entwicklungstöchtern die strukturellen Voraussetzungen geschaffen, um das Bestandswachstum planmäßig zu realisieren. Dabei ist jeweils von Projektvorläufen von mehreren Jahren auszugehen, bei denen das Angebot am Markt für schlüsselfertige Vorhaben, sowie die Kapazitäten eigener Bauvorhaben aufeinander abgestimmt sind, um die Wachstumsvorgaben des Gesellschafters einzulösen. Beide Realisierungsoptionen des Bestandszuwachses sind erforderlich, um die Vorgaben des Gesellschafters zu erreichen.

Mögliche Vorteile in der Zeit- und/oder Kostenstruktur sind auf Grund der Eigenheit jedes Bauvorhabens pauschal nicht darstellbar. Sowohl die Phase der Planung als auch der unmittelbaren Durchführung unterliegen regelmäßig externen Faktoren, die eine Vergleichbarkeit des jeweiligen Systems erschweren.

Frage 9: Beabsichtigt der Senat, bei der künftigen Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen größerer Wohnungsneubauprojekte ähnlich zu verfahren wie im Fall des Stadtquartiers Lichtenfelde-Süd?

Antwort zu 9: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird auch weiterhin grundsätzlich die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bei allen Wohnungsneubauprojekten begleiten.

Berlin, den 16. März 2017

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mrz. 2017)