Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 143
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 30. April 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Mai 2015) und **Antwort**

Wie erfolgreich ist die Kooperative Baulandentwicklung durch städtebauliche Verträge in Berlin?

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

Frage 1: Wie viele städtebauliche Verträge wurden seit der Verabschiedung der Leitlinien zur kooperativen Baulandentwicklung am 28. August 2014 von Senat und Bezirken geschlossen? (Bitte in Senat und Bezirke sowie Bebauungspläne aufschlüsseln)

Antwort zu 1: Nach Kenntnis des Senats wurden seit dem 28.08.2014 im Bezirk Treptow-Köpenick drei städtebauliche Verträge (B-Plan[1] 9-61 VE „Makarenko“; B-Plan 9-57 VE „Marienhain“; B-Plan 9-34 „Regattastraße“), im Bezirk Marzahn-Hellersdorf drei städtebauliche Verträge (B-Plan XXIII-9a „Theodorstraße – östl.“; B-Plan XXIII-9b „Theodorstraße – westl.“; B-Plan 10-39 „Kraetkestraße/Hugo-Distler-Straße/Heinrich-Grüber-Straße) sowie im Bezirk Neukölln ein städtebaulicher Vertrag (B-Plan 8-30 „Buschkrugallee 60/64“) geschlossen. Im Verantwortungsbereich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden im genannten Zeitraum drei städtebauliche Verträge geschlossen (B-Plan 1-62b „Heidestraße östlich der Heidestraße“; B-Plan 1-92 VE „Stadthafenquartier Süd“; B-Plan 1-93 VE „Wohnen am Kunstcampus“).

Frage 2: Für welche Bebauungspläne sind städtebauliche Verträge im Rahmen der Leitlinien zur kooperativen Baulandentwicklung derzeit in Arbeit bzw. geplant und welche Regelungen zu Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen sind dabei vorgesehen? (Bitte jeweils nach Zuständigkeit Senat oder Bezirke aufschlüsseln)

Antwort zu 2: Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist für alle Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Seit Aktualisierung der Leitlinie am 14.04.2015 soll grundsätzlich für jedes Vorhaben ein Anteil von 25 Prozent preiswerten Wohnraums gemäß den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin vereinbart werden. Im begründeten Einzelfall sind unter Berücksichtigung der konkreten Planungssituation Abweichungen von dieser festen Quote möglich. In Bezug auf vorgesehene städtebauliche Verträge hat der Senat Kenntnis von den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bebauungsplanverfahren bzw. Wohnungsbauvorhaben:

[1] Bebauungsplan

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Zuständigkeit	**Geplante städtebauliche Verträge i.R.d. Leitlinie zur kooperativen Baulandentwicklung**
Mitte	1-67 VE „Lehrter Straße“
	II-125-1 VE „Kurfürstenzentrum“
	1-72 „Bachstraße“
	1-70a „ehem. Haus der Statistik“
	I-14a „Stallschreiberblock“
Friedrichshain-Kreuzberg	„Friedenstraße/Pufendorfstraße“
	„Postscheckamt“
	„ehemaliges Zapf-Grundstück“
	„Flottwellstraße“
Pankow	3-41 „Neukirch-/Idunastraße“
	XIX-48a „Ludwig-Quidde-Straße“
	XIX-48c „Ludwig-Quidde-Straße“
	XVIII-31 „Str. 18/Gartenstr./Lautentaler Str./Triftstr./Eifelstr./Ilsenburgerstr.“
	3-18
	3-60
	3-61
Charlottenburg-Wilmersdorf	„Pascalstr.“
	„Quedlinburger Str.“
	„Dickensweg“
Spandau	5-87 a und b „ehemaliges Kraftwerk Oberhavel“
	VIII-48/3 „Mertensstraße“
	VIII-424 „Kladower Damm“
	5-97 VE „Grünhofer Weg“
	„Wasserstadt Oberhavel - Maselake“
	„Wasserstadt Oberhavel - Salzhof“
	„Linden-Grundschule“
Steglitz-Zehlendorf	„Lichterfelde-Süd“
	„Fischerhüttenstraße“
Tempelhof-Schöneberg	7-68 „Güterbahnhof Wilmersdorf“
	7-73VE „Sachsendamm 67-70, Tempelhofer Weg 13-24“
	7-77VE „Britzer Str.2-16“ und 7-78VE „Britzer Str.18-20“
	7-66VE „Bautzener Str.20/22/Yorkstraße“
	7-75 „Sachsendamm/Gotenstr./Tempelhofer Weg/Hedwig-Dohmstr.“
Neukölln	XIV-286a „westl. Emmausfriedhof“
	XIV-108-1
Treptow-Köpenick	XV-30b VE „Fanny Zobel Str.“
	9-22 „Regattastraße“
	XVI-81 „Dämeritzsee“
	XV-71 „Mittelweg“
	XV-37d „Bohnsdorfer Kirchsteig“
	XV-29b VE „Ortolfstr.“
	XV-27b VE „Wegedornstr.“
	9-56 „Mohnweg“
	XV-11 „BMHW-Gelände Fließstraße“

Marzahn-Hellersdorf	k.A.
Lichtenberg	11-9c „Konrad-Wolf-Straße/Sportforum“
	11-38 „Weißenseer Weg“
	11-47b „Blockdammweg“
	11-50ab „Gartenstadt Karlshorst Süd“
	11-60 „Lindenhof“
	11-93 „Rathaus Dreieck“
	11-95 VE Wollenberger Straße
	„Weiße-Taube-Süd“ - mehrere Verfahren
Reinickendorf	XX-277a „Cité Foch“
	12-54 „Golgatha-Friedhof“
	12-56 „Thyssenstraße“
	12-58 „Biedenkopfer Straße“
	12-49 „Lübarser Siedlerstellen“
SenStadtUm	2-40 VE „Cuvryhöfe“
	1-14 „Molkenmarkt/Klosterviertel“
	1-62a „Heidestr. – westl. der Heidestr.“
	1-64a VE „Mauerpark“
	„Buckower Felder“

Frage 3: In wie vielen der städtebaulichen Verträge für welche Bebauungspläne seit dem 28. August 2014 wurden Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen vorgesehen? (Bitte nach Senat und Bezirke aufschlüsseln)

Frage 4: In wie vielen dieser städtebaulichen Verträge wurden aus welchen Gründen keine Regelungen zu Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen vorgesehen? (Bitte nach Senat und Bezirke aufschlüsseln)

Frage 6: Wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen wurden im Rahmen der seit September 2014 jeweils geschlossenen städtebaulichen Verträge vereinbart? (Bitte nach Senat und Bezirke aufschlüsseln)

Antwort zu 3, 4 und 6: Mietpreis- und Belegungsbindungen sind erst seit Einführung des „Berliner Modells“ Bestandteil von städtebaulichen Verträgen im Land Berlin. Da das Modell – aus Gründen des Vertrauensschutzes für die Investoren – i.d.R. jedoch nur bei jenen Vorhaben angewendet werden kann, die bei Bekanntgabe der Leitlinie noch nicht öffentlich ausgelegen haben, wurden Regelungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bislang noch nicht vertraglich vereinbart. Bei einer Reihe von Bebauungsplanverfahren wird zzt. über Regelungen für nicht preis- und belegungsgebundene Wohnungen verhandelt

Frage 5: Wie viele genehmigte Wohnungen umfassten die Gebiete, für die seit dem 28. August 2014 städtebauliche Verträge abgeschlossen wurden? (Bitte nach Senat und Bezirke aufschlüsseln)

Antwort zu 5: Nach Kenntnis des Senats liegt für einen Großteil der Vorhaben noch keine Baugenehmigung vor. Lediglich für den B-Plan 9-61 VE „Makarenko“ sind 230 von 250 Wohnungen genehmigt. Die Verzögerungen sind damit zu erklären, dass der betreffende Bebauungsplan für die Erteilung einer Baugenehmigung in diesen Fällen zunächst festgesetzt sein oder zumindest Planreife erlangt haben muss.

Frage 7: In welcher Höhe wurde 2014 die Förderung für die soziale Wohnraumförderung insgesamt abgerufen. In welcher Höhe geschah dies im Rahmen von städtebaulichen Verträgen?

Antwort zu 7: Aus den zum Wohnungsbauprogramm 2014 eingereichten 49 Förderanträgen mit insgesamt rund 1.700 zur Förderung beantragten Wohnungen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 34 Bauvorhaben mit 1.023 zu fördernden Wohnungen in das Programm aufgenommen. Das Programmvolumen 2014 in Höhe von 64 Millionen Euro ist damit belegt. Wie im Einzelnen in der Antwort zu Fragen 1 und 2 des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE) – Drucksache 17 / 15559 vom 25.02.2015 – erläutert wurde, ist die Umsetzung der Programmaufnahmen 2014 in Bewilligungsentscheidungen noch nicht abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sind bisher (Stand: 30.04.2015) bei Kapitel 12 95 Titel 863 40 noch keine Mittel abgerufen worden. Bei den Vorhaben, für die bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, werden mangels vereinbarter Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Mittel in Anspruch genommen.

Frage 8: In welcher Höhe wurden aus welchen Gründen gegebenenfalls Fördermittel nicht ausgeschöpft?

Antwort zu 8: Der Kassenmittelansatz 2015 bei Kapitel 12 95 Titel 863 40 beträgt 15 Millionen Euro. Der 2014 nicht zur Auszahlung gelangte Kassenmittelansatz 2014 ist entsprechend dem Übertragbarkeitsvermerk in voller Höhe ohne Ausgleich auf 2015 übertragen worden. Die Titelverwaltung geht davon aus, dass die Mittel mit Baufortschritt der bereits bewilligten und nun zur Bewilligung anstehenden Förderprojekte abgerufen werden.

Frage 9: Geht der Senat davon aus, dass die soziale Wohnraumförderung ausreichen wird, wenn in Zukunft im Rahmen von städtebaulichen Verträgen 25% der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden sollen?

Antwort zu 9: Der Senat geht davon aus, dass ausreichend Fördermittel zu Verfügung stehen werden, um bei Wohnungsbauvorhaben, für die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher Vertrag gemäß dem „Berliner Modell“ geschlossen wird, Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem genannten Umfang vorsehen zu können. Darüber hinaus strebt der Senat eine Erhöhung der Förderzahlen im Wohnungsneubaufonds an. Einzelheiten werden dem Berliner Abgeordnetenhaus mit dem Senatsentwurf zum Doppelhaushalt 2016/17 zur Entscheidung vorliegen.

Frage 10: Inwieweit stimmt der Senat zu, dass es sinnvoll wäre, den Prozentsatz mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Rahmen städtebaulicher Verträge weiter zu erhöhen, beispielsweise wie in München auf 30% für private Grundstücke und 50% bei landeseigenen Grundstücken? Sollte der Senat dieser Ansicht nicht zustimmen, aus welchen Gründen?

Antwort zu 10: Der feste Anteil von 25 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Rahmen städtebaulicher Verträge nach dem „Berliner Modell“ ist gerade erst mit der Neuauflage der Leitlinie am 14.04.2015 festgelegt worden. Der Senat ist der Ansicht, dass diese Regelung der spezifischen Berliner Wohnungsmarktsituation angemessen ist und dass sie mittelfristig Investitionssicherheit herstellt. Die Erfahrungen mit dieser Regelung sollten nach angemessener Zeit evaluiert werden. Bei der Entwicklung landeseigener Grundstücke bzw. bei Projekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden im Übrigen auch höhere Anteile preiswerten Wohnraums angestrebt.

Frage 11: Wie wird der Verkaufspreis in Fällen ermittelt, in denen der Investor einen Teil des Grundstücks bzw. der Wohnungen an eine Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft abtritt?

Antwort zu 11: Die Höhe des Verkaufspreises wird im Rahmen von Verhandlungen zwischen dem privaten Investor und der betreffenden städtischen Wohnungsbaugesellschaft bestimmt.

Frage 12: Inwieweit stimmt der Senat zu, dass durch den Abschluss städtebaulicher Verträge im Vorfeld der Aufstellung bzw. Beschlussfassung von Bebauungsplänen (z. B. Heidestraße, Mauerpark) Vorfestlegungen für die Bebauungspläne getroffen werden? Sollte der Senat dieser Ansicht nicht zustimmen, warum nicht?

Antwort zu 12: Diese Ansicht wird vom Senat nicht geteilt. Der Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß dem „Berliner Modell“ dient der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie der Übernahme von Kosten (vgl. hierzu § 11 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch) und unterstützt somit die Realisierung der jeweiligen Planung. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses haben i.d.R bereits die frühzeitige Beteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden stattgefunden, so dass der Großteil der abwägungsrelevanten Informationen berücksichtigt werden konnte. Ferner werden die städtebaulichen Verträge aufschiebend bedingt geschlossen und sind damit an den Bebauungsplan und dessen Festsetzung gekoppelt und nicht umgekehrt.

Frage 13: Welche Maßnahmen plant der Senat, um eine größere Transparenz für Abgeordnetenhaus und Bezirksverordnetenversammlungen hinsichtlich des Verhandlungsstandes von städtebaulichen Verträgen sicherzustellen, damit deren Beschlussrecht über die Bebauungspläne nicht ausgehöhlt wird?

Antwort zu 13: Durch Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ist der Abschluss städtebaulicher Verträge in Bezug auf die möglichen zu vereinbarenden Leistungspflichten sowie die dafür im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu veranschlagenden Kosten sehr transparent. Über den Stand von Verhandlungen kann bei Bedarf in den üblichen Gremien (Ausschüsse) informiert werden. Das für Bebauungspläne bestehende Beschlussrecht des Abgeordnetenhauses und der Bezirksverordnetenversammlungen wird durch die Abschlüsse städtebaulicher Verträge, die in Berlin auch zuvor bereits geübte Praxis waren, in keiner Weise tangiert.

Frage 14: Inwieweit hat der Senat die Absicht, bei bezirklichen Bebauungsplanverfahren, die nicht den Leitlinien zur kooperativen Baulandentwicklung entsprechen, auf die Bezirke dahingehend einzuwirken, diese Leitlinien zu berücksichtigen? Inwieweit hat der Senat die Absicht, Bebauungsplanverfahren der Bezirke, die nicht den Leitlinien zur kooperativen Baulandentwicklung entsprechen, bei Weigerung der Bezirke ihre Bebauungspläne diesbezüglich anzupassen, an sich zu ziehen?

Antwort zu 14: Bereits vor Einführung des „Berliner Modells“ hat es mit den Bezirken eine enge Abstimmung über dessen Inhalte sowie über die Erstellung des Mustervertrags gegeben. Darüber hinaus finden verwaltungsintern weiterhin regelmäßige Konsultationen statt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist zudem im Rahmen förmlicher Beteiligungsverfahren auf die Anwendung des „Berliner Modells“ hin. Die Entscheidung, welche Bebauungsplanverfahren der Senat an sich zieht, ergibt sich aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) und muss – sofern die in §§ 7 und 9 AGBauGB genannten Voraussetzungen gegeben sind – für jeden Einzelfall gesondert entschieden werden.

Berlin, den 15. Mai 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2015)