

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Seidel (LINKE)

vom 07. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 2019)

zum Thema:

Erbbaurecht für Berliner Kitas – Stand und Perspektiven

und **Antwort** vom 24. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2019)

Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie

Frau Abgeordnete Katrin Seidel (LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18179

vom 07. März 2019

über Erbbaurecht für Berliner Kitas – Stand und Perspektiven

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

1. Für wie viele der in der Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage Drs. 18/13114 auf den angefügten Vorschlagslisten befindlichen Kitastandorte wurden seit Januar 2018 Erbbaurechtsverträge zu privilegierten Konditionen abgeschlossen (bitte nach Standort und Träger aufschlüsseln und bezirklich zuordnen)?

Zu 1.:

Zur Beantwortung wurden die elf zuständigen Bezirke mit Kita-Standorten, für die Erbbaurechtsverträge mit privilegierten Bedingungen abgeschlossen werden können, um Auskunft gebeten. Nach Auswertung der Antworten von neun Jugendämtern wurden bisher in 19 Fällen Verhandlungen zwischen den Grundstücksämtern der Bezirke und Kita-Trägern aufgenommen. Der Bezirk Lichtenberg meldet für den Kita-Standort Goeckestr. 25/26 in 13055 Berlin (Träger: Kinder- und Jugend gGmbH der Volkssolidarität) den ersten abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag mit Sonderbedingungen.

2. Wie bewertet der Senat den Stand der Übertragung von Kitagrundstücken im Wege von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen?

6. Welche wesentlichen Gründe sind dafür verantwortlich, dass die Vergabe von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen an Kitaträger so aufwendig ist, und wo liegen die wesentlichen „Knackpunkte“ im Verfahren?

7. Wie und durch wen werden die Erfahrungen zur Vergabe von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen zusammengetragen und bewertet, um gegebenenfalls nachzusteuern und Prozesse zu befördern?

Zu 2., 6., und 7.:

Im Rahmen der Neuausrichtung der transparenten Liegenschaftspolitik Berlins wurde die Vergabe von Erbbaurechten mit Sonderbedingungen an gemeinnützige Träger als Betreiber der ehemals kommunalen Kitas etabliert.

Die Sonderbedingungen beinhalten insbesondere die Reduzierung des Erbbauzinses auf 1 € pro Jahr. Die Entscheidung zur Vergabe privilegierter Erbbaurechte wird nach Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses getroffen. Auf Grundlage eines Erbbau-Mustervertrags des Landes nehmen die Grundstücksämter der Bezirke die Verhandlungen zum Abschluss von Erbbaurechtsverträgen auf.

Dieser Erbbau-Mustervertrag wurde im September 2018 in überarbeiteter Neufassung veröffentlicht. Nach übereinstimmender Auffassung wurden damit zwischenzeitlich bestehende Hürden zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ausgeräumt.

3. Wie viele Anträge für die Vergabe von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen liegen derzeit für Kitagrundstücke vor, die über die in den o.g. Vorschlagslisten hinaus Genannten hinzukommen sind (bitte bezirklich aufschlüsseln und Standort und Träger benennen)?

Zu 3.:

Im Bezirk Mitte liegen derzeit zwei neue Anträge vor (Träger: Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH, Standorte: Mollstr. 7a in 10178 Berlin sowie Fischerinsel 7-8 in 10179 Berlin).

4. Wie lange dauert es im Durchschnitt von der Bekundung der Absicht eines Kitaträgers, einen privilegierten Erbbaurechtsvertrag zu Sonderkonditionen abschließen zu wollen, bis zur Vertragsunterzeichnung?

5. Wie viele Behörden/Stellen/Verwaltungen auf Bezirks- und Landesebene sind mit der Vergabe von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen für Kitaträger befasst und welche Abläufe bestimmen das Verfahren (wenn möglich, bitte Ablaufschema anfügen)?

Zu 4. und 5.:

In den Jahren 2016 bis 2018 wurden drei Vorschlagslisten mit insgesamt 60 geprüften Kita-Standorten zur Zustimmung vorgelegt. Seit Veröffentlichung des überarbeiteten Erbbau-Mustervertrages im September 2018 können Verhandlungen zum Abschluss von Erbbauverträgen mit Sonderbedingungen aufgenommen werden. Die Beurkundung des ersten Erbbauvertrags mit Sonderbedingungen datiert vom 30.10.2018.

Das Prüfverfahren erfordert neben dem Kita-Träger folgende Mitwirkungen/Beteiligungen:

Auf Landesebene sind beteiligt:

- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBildJugFam): Aufruf an Bezirke, fachliche Prüfung, Erarbeitung der Vorschlagsliste und Einbringung der Berichtsvorlage ins Abgeordnetenhaus,
- Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin): Prüfung in den Fachbereichen Vermögen und Haushalt, Information der bezirklichen Grundstücksämter und Übermittlung des Erbbau-Mustervertrags
- Unterausschuss Vermögensverwaltung (UA VermV) des Hauptausschusses: Aussprache und Beschluss

Auf Bezirksebene sind beteiligt:

- Jugendamt
Bedarfsabfrage bei Trägern, Vorprüfung, Zusammenfassung und Übermittlung an SenBildJugFam, ggf. Ergänzungslieferungen, Kommunikation mit Trägern und anderen Beteiligten
- Grundstücksamt (Facility Management, Fachbereich Objektmanagement) mit umfassender Vorbereitung, Vertragsverhandlung und -abschluss einschließlich Beurkundung und Grundbucheintrag)

Dabei Zusammenarbeit mit:

- Haushalts- sowie Rechtsamt
- Fachbereich Vermessung und Geoinformation (Ermittlung Bodenrichtwert/Wert baulicher Anlagen)
- Fachbereich Stadtplanung (Hinweise/Vorgaben aus stadtplanerischer Sicht)
- Fachbereich Umwelt- und Naturschutzamt (Ermittlung eventueller Bodenbelastungen) sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
- Straßen- und Grünflächenamt
- Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen sowie
- Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen

8. Wie positioniert sich der Senat zu Vorschlägen, die einschränkende Voraussetzungen zum Abschluss eines privilegierten Erbbaurechtsvertrages zu Sonderbedingungen zu überarbeiten und zum Beispiel das Vorhandensein eines stark sanierungsbedürftigen Kitagebäudes auf dem Grundstück, für dessen Sanierung weder Land noch Bezirk die Mittel haben, fallenzulassen?

9. Unter welchen Voraussetzungen ist es möglich, für den Neubau einer Kita allein das Grundstück zu privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen zu vergeben?

10. Welche Position nimmt der Senat grundsätzlich zur Vergabe von privilegierten Erbbaurechten zu Sonderbedingungen an Kitaträger ein und welche Vorteile sieht er dadurch für das Land Berlin auch angesichts des gegenwärtigen Mangels und weiter anwachsenden Bedarfs an Kitaplätzen?

Zu 8., 9. und 10.:

Das Privileg der Sonderbedingungen (Erbbauzins 1-€ pro Jahr) begründet sich explizit aus der verbindlichen Übernahme der Sanierungsverpflichtung zur Sicherung des Kita-Standortes durch den Kita-Träger. Die erlaubten Plätze sind Bestandteil der langfristigen Kita-Entwicklungsplanung des Bezirkes, ohne dass erforderliche Landesmittel für Grundsanierungen bereitgestellt werden können. Der Beschluss des Abgeordnetenhauses richtet sich ausschließlich auf die Erhaltung bestehender Kita-Standorte als unverzichtbarer Bestandteil zur Absicherung der Versorgungsverpflichtung der Kindertagesbetreuung ab vollendetem 1. Lebensjahr. Sollte die Sanierung

der Kita unwirtschaftlich sein, kann auch ein Ersatz-Neubau mit mindestens gleicher Platzzahl errichtet werden. Der Beschluss ist jedoch nicht auf Neubauvorhaben anwendbar.

Das Land Berlin kann auf landeseigenen Liegenschaften Erbbaurechte zur Errichtung von Kita-Neubauten grundsätzlich zu Erbbauzinsen in Höhe von 3 % (soziale Zwecke) vergeben. Mit Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses vom 10.10.2018 ist bis 2023 für 20 Jahre die temporäre schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinssatzes auf 1,5 % zu vereinbaren. Mit dieser Sonderregelung wird der Zugang von Kita-Trägern zu geeigneten Grundstücken erleichtert.

Berlin, den 24. März 2019

In Vertretung
Sigrid Klebba
Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie