

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 20. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2017)

zum Thema:

Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung

und **Antwort** vom 10. Juli 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juli 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11620
vom 20. Juni 2017
über Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung

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

Frage 1:

Welche Voraussetzungen müssen bei der Stichtagsregelung im Modell der kooperativen Baulandentwicklung für eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung erfüllt sein (positiver Bauvorbescheid, unterschriebener städtebaulicher Vertrag oder welche anderen Zustimmungen?), damit ein Bauvorhaben in die aktuelle Regelung des Modells (Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) oder in die Übergangsregelung (25 Prozent der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) oder in die Nichtanwendung eingeordnet wird?

Antwort zu 1:

Der Vorhabenträger muss vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine mit dem Plangeber abgestimmte Grundzustimmung abgeben, in dem er die Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung anerkennt. Wurde die Grundzustimmung bis zum 31.01.2017 unterzeichnet, so findet die Quote von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum - bezogen auf die Anzahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten- Anwendung. Daran gekoppelt ist die Übergangsregelung, dass die städtebaulichen Verträge für diese Projekte bis zum 31.07.2018 abgeschlossen sein müssen. Andernfalls gilt zwingend die Anwendung der Quote von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, die seit dem 01.02.2017 für alle Wohnungsbauprojekte verbindlich und bezogen auf die neu entstehende Geschossfläche Wohnen anzuwenden ist.

Frage 2:

Kann es vorkommen, dass die Grundzustimmung erteilt, ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan aber noch nicht erfolgt ist, und wenn ja, was gilt für diesen Fall in Bezug auf die Anwendung des Modells zur Schaffung leistbaren Wohnraums?

Antwort zu 2:

Soweit ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans besteht und der Vorhabenträger eine Grundzustimmung abgegeben hat, hat das Bezirksamt zügig einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, um das Bebauungsplanverfahren ohne Verzögerungen durchzuführen.

Frage 3:

Welchen besonderen Vertrauensschutz gibt es für Investoren hinsichtlich der Stichtagsregelung, mit der Bauvorhaben als „Altfälle“ zu behandeln sind und für die das Modell aus rechtlichen Gründen nicht angewendet werden kann?

Antwort zu 3:

Aus Gründen des Vertrauensschutzes sind solche Projekte von einer Erhöhung der Quote von 25 % (bezogen auf die Wohneinheiten) auf 30 % der Quote (bezogen auf die Geschossfläche Wohnen) für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ausgenommen, bei denen eine auf Verhandlungen basierende Grundzustimmung des Projektträgers bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde.

Frage 4:

Wie erfolgt das berlinweite Controlling über die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und werden hierbei das Abgeordnetenhaus von Berlin bzw. bei bezirklichen Bebauungsplänen die BVV über die Einordnung informiert?

Antwort zu 4:

Die Zuständigkeit für das Controlling liegt bei der vertragsschließenden Partei des Landes Berlin. Die Aussagen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden in den Begründungen zum Bebauungsplan getroffen. Jeder Bebauungsplan wird im Rahmen seiner Festsetzung dem Abgeordnetenhaus bzw. der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Insofern sind diese Gremien fortlaufend über die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung informiert.

Frage 5:

Für wie viele und welche im Verfahren befindlichen Bebauungspläne der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist das Modell der kooperativen Baulandentwicklung

a) nicht,

b) nur nach der Übergangsregelung

anwendbar und um wie viele genehmigungsfähige Wohnungen (ersatzweise Bruttogeschossfläche) handelt es sich bei den jeweiligen Bebauungsplänen?

Antwort zu 5:

Folgender im Verfahren befindlicher Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fällt im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in die Übergangsregel (25 % Quote) für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum:

Bezirk	Bauvorhaben (Titel)	B-Plan-Nr.	Anzahl WE nach Berliner (rechnerisch) Modell
T / K	Funkwerk Köpenick	9-50	751

Hinweis: Die Anwendung der Quote von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum erfolgt nur, insofern der städtebauliche Vertrag für dieses Projekt bis zum 31.07.2018 abgeschlossen ist.

Frage 6:

Für wie viele und welche im Verfahren befindlichen bezirklichen Bebauungspläne ist das Modell der kooperativen Baulandentwicklung

a) nicht

b) nur nach der Übergangsregelung

anwendbar und um wie viele genehmigungsfähige Wohnungen (ersatzweise Bruttogeschossfläche) handelt es sich bei den jeweiligen Bebauungsplänen (bitte nach Bezirken auflisten)?

Antwort zu 6:

Folgende (in der Anzahl 66) im Verfahren befindliche bezirkliche Bebauungspläne fallen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in die Übergangsregel (25 % Quote) für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum:

Bezirk	Bauvorhaben (Titel)	B-Plan-Nr.	Anzahl WE nach Berliner (rechnerisch) Modell
C/W	Quedlinburger Straße 12	4-64	341
C/W	Scottweg 3/31, Swiftweg 1/5, Dickensweg 3-14A und 16/34 19/19A	4-59 VE	600
C/W	Cornelsenwegwiese/ Sodener Straße	4-57 VE	100
C/W	WerkBundStadt	VII-3-2a	1.100
F/K	Köpenicker Straße 14 (ehemaliges Zapf-Grundstück)	2-35a VE	230
F/K	Hallesches Ufer 60/ Postscheckamt	VI-46-1	597
Li	Neustrelitzer Straße 65	11-111	120
Li	Genslerstraße 17	11-114 VE	127
Li	Freienwalder Straße 12	11-115 VE	150
Li	Landsberger Allee 315/319	11-116 VE	154
Li	Hofheimer Straße, Landsberger Allee, Küllstedter Straße, Heldburger Straße und Arendsweg ("Weiße Taube")	11-117 VE	1.000
Li	Landsberger Allee 341/343 ("Weiße Taube")	11-118 VE	863

Li	Dolgensee-Center	11-120 VE	680
Li	Genslerstraße 13-13A, Freienwalder Straße 14	11-130	
Li	Trefffurter Straße, Allendorfer Weg, Rhinstraße, Landsberger Allee	11-128	200
Li	Trabrennbahn Karlshorst / An der Treskowallee (Treskowallee 117/129/159)	11-14ba	50
Li	Weißenseer Weg 76 (ehem. BVG-Parkplatz)	11-38	400
Li	Blockdammweg Wohnpark Hönower Wiesenweg	11-47b	960
Li	Wandlitzstraße "Kaisergärten"	11-57	158
Li	Rathaus Dreieck Frankfurter Allee 135, 144/149, Möllendorffstraße 3	11-93	341
Li	Westlich Ferdinand-Schultze-Straße / südl. Schleizer Straße	11-94 VE	216
Li	Wollenberger Straße	11-95 VE	540
Li	Weißenseer Weg 51-52	11-9a	400
Li	Gartenstadt Karlshorst II	XVII-50aba	910
M/H	Merler Weg	XXI-40b	814
M/H	Gut Hellersdorf	10-28, 10-44, 10-45	750
Mi	Diesterweggymnasium	III-18-1B	350
NK	Harzer Straße / Brockenstraße	8-73	
NK	St. Jacobi Kirchhof	XIV-269-1	
NK	Hermannstr. 84/ Friedhof Jerusalem und Neue Kirche V	XIV-285	
NK	westl. Emmausfriedhof	XIV-286a	
NK	Mariendorfer Weg - Süd	XIV-293b	
NK	Ringbahnstraße	8-19b-1	
Pa	Güterbahnhof Greifswalder Str. (westl. Teil)	3-61	600
Pa	Gravenstein / Pankegrund/ Graben 60/ Ludwig-Quidde-Strasse 33, 39	3-59 vorher XIX- 48a	554
Pa	Kopenhagener Str. 96	3-18	600
Re	Golgatha-Gnaden-Friedhof	12-54	193
Re	Biedenkopfer Straße	12-58	140
Re	Holländerstraße 121,122 Walderseestraße 9, 10	12-60	
Re	Trettachzeile	12-63	ca. 100
Re	Emmentaler Straße 90/100A, Friedrich-Wilhelm-Straße 78-87 und Residenzstraße 130-137	12-53	ca. 70

S/Z	Wismarer Str./Ostpreußen-damm (Kolonie Eugen-Kleine-Brücke)	6-41VE	120
S/Z	Wiesenweg 8/ Siemenstraße 34	6-37 VE	70
S/Z	Mühlenstraße 52-54 / Paul-Schneider- Straße 44	6-32	120
S/Z	Dessauer Straße 37/39	6-31	250
S/Z	Lichterfelde Süd (Landweg 1-15, Osdorfer Straße 58-70, Réaumurstraße 17-51 und Teilflächen der Réaumerstraße, des Landwegs und der Osdorfer Straße)	6-30	2.650
S/Z	Fischerhüttenstraße 39/43	6-24VE	300
S/Z	Sachtlebenstraße 60	6-21 VE	208
S/Z	Carossaquartier	5-102	1.214
Sp	Ehemaliges Kraftwerk Oberhavel	5-87a	133
Sp	Ehemaliges Kraftwerk Oberhavel	5-87b	171
Sp	ehem. Krankenhaus Staaken_Flugplatz Staaken / Brunsbütteler Damm	5-91	742
Sp	Grünhofer Weg 30	5-97 VE	148
Sp	Saatwinkler Damm 235	5-107	772
Sp	Inselstadt Gartenfeld	5-109	3.000 - 4.000
Sp	Paulsternstraße 31	noch offen	
T/K	Mohnweg (Anne-Frank-Kiez)	9-56	480
T/K	Am Wiesenweg	9-55 VE	280
T/K	Müggellandstr.	9-51 VE	220
T/K	Am Maria_Jakowski-Park	9-11 VE	55
T/S	Sachsendamm / Gotenstraße / Tempelhofer Weg / Hedwig-Dohm- Straße	7-75	296
T/S	Hauptstraße 162 / Willmandamm 22	7-72 VE	116
T/S	Britzer Straße 2-16 "Hugos Wohngärten"	7-77 VE	456
T/S	Lichtenrader Damm	7-79 VE	80
T/S	Wohnpark Südkreuz	7-81 VE	600
T/S	Eisenacher Str. / Dreifaltigkeitsfriedhof	7-85 VE	

Hinweis: Die Anwendung der Quote von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum erfolgt nur, insofern der städtebauliche Vertrag für diese Projekte bis zum 31.07.2018 abgeschlossen ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Abschlusses von sieben städtebaulichen Verträgen die Mietpreis- und Belegungsbindungsquote von 25 % bereits fest vereinbart.

Bezirk	Bauvorhaben (Titel)	B-Plan-Nr.	Anzahl WE nach Berliner Modell (rechnerisch)
Li	Konrad-Wolf-Straße/ Sportforum	11-9c	391
Mi	Stallschreiberstraße	I-14a	517
Re	Cité Foch	XX-277a	
T/K	Dämeritzsee	XVI-81	103
T/K	Ortolfstraße	XV-29b VE	345
T/S	Güterbahnhof Wilmerdorf	7-68	940
T/S	Bessemer Straße	7-65 VE	397

Berlin, den 10.07.2017

In Vertretung

Lüscher

.....
 Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung und Wohnen