

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 05. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2018)

zum Thema:

Berücksichtigung von Genossenschaften in den elf neuen Stadtquartieren und bei der Vergabe von Flächen

und **Antwort** vom 27. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/13996

vom 05. April 2018

über Berücksichtigung von Genossenschaften in den elf neuen Stadtquartieren und bei der Vergabe von Flächen

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

Frage 1:

Inwieweit werden Genossenschaften in die Planung der elf neuen Stadtquartiere bisher einbezogen bzw. bei der Flächenvergabe berücksichtigt?

Frage 3:

Falls noch keine Details vorliegen sollten hinsichtlich der Berücksichtigung von Genossenschaften in den elf neuen Stadtquartieren: welche Pläne bzw. Überlegungen für die Vergabe von Flächen an Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherren gibt es?

Antwort zu 1 und 3:

Ziel ist es, Genossenschaften in die Planung der elf neuen Stadtquartiere einzubeziehen bzw. bei der Flächenvergabe zu berücksichtigen. Dort sollen sie mindestens ebenso stark am Wohnungsbestand beteiligt werden, wie dies gesamtstädtisch der Fall ist, oder stärker. Voraussetzung für die Realisierung dieses Ziels ist jedoch, dass das Land Berlin entweder bereits Eigentümer von (Teil-)Flächen ist oder im Realisierungsprozess wird und, dass die jeweiligen Genossenschaften sich darauf verpflichten, entsprechend der jeweiligen Zielsetzung für das Quartier zu handeln.

Je nach Planungsstand wurden Genossenschaften bisher in unterschiedlichem Maße in die Planung der elf neuen Stadtquartiere einbezogen bzw. bei der Flächenvergabe berücksichtigt, wie die folgende Tabelle zeigt:

Stadtquartier	Genossenschaften einbezogen/ bei der Flächenvergabe berücksichtigt?
Europacity	Nein.
Johannisthal / Adlershof	Die im Umfeld des Wissenschaftsstandorts Adlershof ansässigen Wohnungsgenossenschaften wurden bereits bei der Konzeption des neuen Wohnquartiers einbezogen. Im Konzeptverfahren erhielten sie Baugrundstücke an den Standorten Wohnen am Campus I und Eisenhutweg.
Wasserstadt Oberhavel	Einer Genossenschaft, der 1892 e.G., die auch in mittelbarer Nähe Wohnungsbestände hält, wurde ein landeseigenes Grundstück im Quartier Nordhafen zum Verkauf angeboten. Aktuell verhandelt die BIM mit der 1892 e.G. über Kaufvertrag und Kaufpreis.
Gartenfeld	Flächen für genossenschaftliches Wohnen sind ein wichtiger Bestandteil des Quartiersansatzes. Aktuell befindet sich eine Genossenschaft in der konkreten Vertragsfindung/ im Ankaufsprozess für ca. 60 % der zur Verfügung stehenden Genossenschaftsflächen. Mit dem Ankauf der Flächen tritt die Genossenschaft in die Planungsgemeinschaft „Das-Neue-Gartenfeld“ GmbH & Co KG ein und ist somit in den Planungs-, Entscheidungs- und Umsetzungsprozess für die Infrastruktur- und Erschließungskonzeption auf Quartiersebene eingebunden.
Lichterfelde Süd	Nein.
Buckower Felder	Es wurden Gespräche mit der Stadt und Land über eine Überlassung eines Teils des Grundstücks an Dritte wie Genossenschaften aufgenommen.
ehem. Güterbahnhof Köpenick	Grundsätzlich sollen Genossenschaften im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung berücksichtigt werden. Es gab erste Vorstellungsgespräche und Interessensbekundungen von unterschiedlichen Genossenschaften. Konkrete Planungen oder Zusagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegenüber einer Genossenschaft gibt es noch nicht. Zielführende Gespräche sind erst sinnvoll nach einem Grundstückserwerb durch das Land Berlin, einer Konkretisierung der Planung (Aufstellung von Bebauungsplänen) und der Vorbereitung/ Durchführung der Grundstücksberäumung ab Anfang 2019.
Buch (hier: V)	Es sind leider keine qualifizierten Aussagen dazu möglich. Die Überlegungen stehen noch sehr am Anfang. Die Frage des Umgangs mit dem Städtebaulichen Vertrag, der mit der ehemaligen SEG Buch (heute: Deutsche Wohnen) geschlossen wurde, ist noch ungelöst. Daneben liegen im Planungsgebiet auch private Grundstücke. Zudem liegt noch kein städtebauliches Konzept vor, für das der Bezirk zuständig wäre.
Michelangelostraße	Im Rahmen der derzeitigen städtebaulichen Betrachtung nehmen lokale Wohnungsmarktakteure – hier DPF e.G. (Deutsch-Polnische-Freundschaft) und WBG Zentrum e.G. – am Öffentlichkeitsdialog teil. Sie sind stimmberechtigte Mitglieder und gleichberechtigt zu den Bürgerinnen und Bürgern sowie Interessensvertretungen/ Bürgerinitiativen. Welche konkreten Wohnungszahlen sie realisieren werden, ist noch offen, da ein stabiler Entwurf aktuell im Öffentlichkeitsdialog überarbeitet wird. Beide Genossenschaften verfügen teilweise über eigene Grundstücksflächen.
Schumacher Quartier	Genossenschaften (Baugenossenschaft Reinickes Hof e.G., GEWIWO BERLIN - Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft e.G., EVM Berlin e.G.) waren in den Qualifizierungsprozess des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs insofern eingebunden, als sie am SQ_Lab Wohnen und an der Abstimmung der Charta Schumacher Quartier teilgenommen haben. Die Flächenvergabe ist noch nicht festgelegt. Es gibt lediglich Vorstellungen zur groben Verteilung der zukünftigen ca. 5000 Wohneinheiten.
Blankenburger Süden	Mit dem Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin e.G. werden kontinuierlich Gespräche geführt. Es wurde ein Projektbeirat etabliert, in dem sowohl die etablierten wie auch die neuen Genossenschaften repräsentiert sind.

Frage 2:

Wenn Genossenschaften einbezogen bzw. berücksichtigt werden: um welche handelt es sich (bitte aufschlüsseln nach Genossenschaften, Stadtquartier und geplanten Wohneinheiten bzw. Flächenanteilen an der Gesamtfläche)?

Antwort zu 2:

So konkret kann die Frage nur für bereits länger geplante Stadtquartiere beantwortet werden.

Stadtquartier	Genossenschaft	WE (Anzahl) durch Genossenschaften zu realisieren	Grundstücksfläche (m ²) durch Genossenschaften zu bebauen
Adlershof (hier: Wohnen am Campus I)	Studentendorf Schlachtensee e.G.	380	10.850
	Charlottenburger Baugenossenschaft e.G.	121	7.467
	Wohnungsbau-Genossenschaft Treptow Nord e.G.	61	4.568
	Wohnungsgenossenschaft Altglienicke e.G.	104	8.211
		von insgesamt 1.520	von insgesamt 101.437 (nur Baugrundstücke)
Adlershof (hier: Quartier Eisenhutweg)	Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz e.G.	114	10.410
		von insgesamt 235	von insgesamt 20.851 (nur Baugrundstücke)
Wasserstadt Oberhavel	1892 e.G.	ca. 80	ca. 8.000
		von insgesamt ca. 7.500	von insgesamt 750.000 (WA und MI des gesamten ehem. Entwicklungsbereichs)
Gartenfeld	N.N.	ca. 550	ca. 25.000
		von insgesamt ca. 3.700	von insgesamt ca. 160.500 (nur Baugrundstücke)

Frage 4:

Welche Grundstücksüberlassungen durch Erbbaurechtsverträge oder durch Verkauf sind in Berlin seit 2015 an Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Bauträger erfolgt (bitte die Fälle aufschlüsseln mit Angabe der Grundstücke)?

Antwort zu 4:

Seit dem Jahr 2015 sind insgesamt elf landeseigene Grundstücke an Genossenschaften veräußert worden. In sämtlichen Fällen handelte es sich um Direktverkäufe.

Jahr (Beurkundung)	Grundstück	Fläche (m ²)	Bezirk
2015	Raoul-Wallenberg-Straße südl. 59	68	Marzahn-Hellersdorf
	Lohmühlenstraße hinter 21, 22, 23	946	Treptow-Köpenick
2016	Otto-Schmirgal-Straße südl. 7	2.304	Lichtenberg
	Dregerhoffstraße 54, Grüne Trift	3.927	Treptow-Köpenick
	Neuköllner Straße 336, 342	6.561	Neukölln
	Alt-Rudow 8	1.526	Neukölln
	Am Breiten Luch 14, 16	9.650	Lichtenberg
	Waidmannsluster Damm 81, 83	7.585	Reinickendorf
2017	Hänselstraße 45	2.226	Treptow-Köpenick
	Wendenschloßstraße 353	101	Treptow-Köpenick
	Gounodstraße hinter 90	3.040	Pankow

Bei der Betrachtung der Flächen ist zu beachten, dass es sich sowohl um Flächen für den Geschosswohnungsbau als auch um Arrondierungsflächen handelt. Auch kleinere Flächen können in Ergänzung zum Bestand relevant oder planungs- bzw. bauordnungsrechtlich für den Neubau sogar notwendig sein.

Frage 5:

Inwiefern trifft die von verschiedener Seite geäußerte Kritik an der Senatsverwaltung für Finanzen zu, dass das Konzeptverfahren an der „Schöneberger Linse“, wo ein Baufeld zur Vergabe an eine Genossenschaft ausgeschrieben war, zu lange gedauert und der Verkehrswert dann folglich so gestiegen ist, dass einige Genossenschaften aus diesem Verfahren aussteigen mussten und welche Konsequenzen zieht der Senat daraus?

Antwort zu 5:

Ziel der Konzeptverfahren an der Schöneberger Linse ist die Entwicklung eines lebendigen, gemischt genutzten urbanen Quartiers mit Wohnungen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen, Flächen für kulturelle und sonstige Freizeitangebote sowie sozialer Infrastruktur. Um eine Vielfalt auch in sozialer Hinsicht zu ermöglichen, wurden die Grundstücke für Genossenschaften, Baugruppen und soziale Träger ausgeschrieben. Hierbei erhält der Bieter mit dem besten Nutzungs- und Bebauungskonzept den Zuschlag. Der angebotene Kaufpreis spielt bei der Vergabe nur eine untergeordnete Rolle. Dies gilt als Grundsatz für Konzeptverfahren, unabhängig davon, ob es sich bei den Bewerbern um Genossenschaften, soziale Träger oder andere Bieter handelt.

Die Konzeptverfahren an der Schöneberger Linse stehen mittlerweile vor ihrem Abschluss. Die Erfahrungen, die mit diesen Verfahren gesammelt werden, werden kritisch ausgewertet und fließen in die Gestaltung künftiger Konzeptverfahren ein.

Frage 6:

Zieht der Senat in Erwägung, nach Münchner Vorbild zukünftig eine Quote von 20 bis 40 Prozent der Gesamtflächen der Neubaugebiete an Genossenschaften zu vergeben? Falls ja: ab wann und wie genau? Falls nein: was spricht aus Sicht des Senats dagegen?

Antwort zu 6:

Der Senat hat die feste Absicht, auch Wohnungsbaugenossenschaften an der Entwicklung der neuen Stadtquartiere zu beteiligen, sofern sich die jeweiligen Flächen im Eigentum des Landes Berlin befinden. Wie hoch der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in den Neubauquartieren ausfallen wird, ist noch nicht entschieden und soll auf Grundlage der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten im Einzelfall festgelegt werden. Dabei ist dem Senat bewusst, dass das Ziel eines durchmischten Stadtquartiers durch eine heterogene Anbieterstruktur leichter erreicht werden kann, weshalb Genossenschaften sich in merklichem Umfang engagieren können sollen.

Berlin, den 27.04.2018

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen