Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 867
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 23. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juni 2020)

zum Thema:

Ankauf des Ratiborgeländes durch das Land Berlin – Verzögerungen statt Planungssicherheit?

und **Antwort** vom 13. Jul. 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Jul. 2020)

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.

Senatsverwaltung für Finanzen

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. 18/23867
vom 23. Juni 2020
über Ankauf des Ratiborgeländes durch das Land Berlin – Verzögerungen statt Planungssicherheit?

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

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) und die BIM Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Sachverhalte wurden bei der Beantwortung berücksichtigt.

1. Seit wann plant der Senat die Entstehung eines MUFs auf dem Ratiborgelände?

Zu 1.: Am 31.07.2017 wurde anlässlich der Abstimmungen über die Umsetzung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF 2.0) zwischen der Bezirksbürgermeisterin des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, den Senatsverwaltungen für Finanzen und Integration, Arbeit und Soziales sowie der BIM Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) der Standort Reichenberger Str. 92/Ratiborstr. 14 c-g festgelegt. Der Standort ist einer von landesweit 25 Grundstücken, die gemäß Senatsbeschluss vom 27.03.2018 für die Errichtung einer MUF 2.0 vorgesehen wurden.

2. Seit wann gibt es einen gemeinsamen Diskussions- und Planungsprozess zwischen der BIM, der Berlinovo/BGG, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, dem Bezirk und den Nutzer*innen und wurde dieser zu einem gemeinsamen Ergebnis gebracht?

Zu 2.: Ein abschließendes Ergebnis des Ende 2018 begonnenen Verfahrens mit den genannten Beteiligten liegt noch nicht vor, da der Ankaufsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Der aktuelle Stand ergibt sich aus den Antworten zu den Fragen 10., 11, 14., 15., sowie 20. – 22.

3. Inwiefern hat sich die Senatsverwaltung für Finanzen an diesem Prozess beteiligt?

Zu 3.: Die Senatsverwaltung für Finanzen ist sowohl für den Ankauf der Liegenschaft als auch für die Fachaufsicht über BGG und BIM zuständig.

4. Seit wann führt der Senat bzw. die BIM Kaufverhandlungen mit der BimA, um das Grundstück in Landeseigentum zu überführen?
5. Seit wann ist dem Senat der verlangte Kaufpreis durch die BimA bekannt?
6. Wurde dieser seit der Bekanntgabe geändert? Falls ja, warum?

Zu 4. bis 6.: Details zu den Kaufverhandlungen unterliegen der Vertraulichkeit.

7. Aus welchen Gründen hatte die Berlinovo/BGG sich bisher geweigert, preiswerten Wohnraum nach der MUF Nutzung zu sichern?

Zu 7.: Die BGG hat sich zu keinem Zeitpunkt geweigert, eine Nachnutzung zur Schaffung preiswerten Wohnraums zu ermöglichen. Vielmehr war eine nachfolgende Wohnnutzung planungsrechtlich aus Sicht des Bezirks problematisch. Erst mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg vom 26.05.2020 wurde für die BGG die planerische Grundlage geschaffen.

8. Aus welchen Gründen sind die Kaufverhandlungen mit der BimA kurzzeitig eingestellt oder unterbrochen worden und welche zeitliche Verzögerung hat dies zur Folge?
9. Welche Folgen hat diese Verzögerung?

Zu 8. und 9.: Die Kaufverhandlungen waren zu keinem Zeitpunkt eingestellt oder unterbrochen.

10. Aus welchen Gründen hat die BIM sich bisher nicht um die Vertragsverlängerungen bzw. keine Kündigungen der Bestandsnutzer*innen durch die BimA bemüht, in dem Wissen, dass sich die Kaufverhandlungen verzögern und die Mietverträge jedoch im September zum Jahresende gekündigt werden können sowie die Nutzer*innen dies nicht selbst verhandeln können?
11. Wann bekommen die Nutzer*innen Planungssicherheit durch die BimA bzw wann verhilft ihnen die BIM dazu?
12. Wird der Werkhof, der einen endenden Mietvertrag zum Jahresende hat, einen neuen Mietvertrag analog zu den anderen Nutzer*innen bekommen?

Zu 10. bis 12.: Da sich die Liegenschaft noch nicht im Eigentum des Landes Berlin befindet, ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin für die Vertragsangelegenheiten mit den Bestandsnutzerinnen und Bestandsnutzern zuständig. Der Senat verfolgt weiterhin das Ziel, den Bestandsnutzerinnen und Bestandsnutzern langfristig den Verbleib auf dem Gelände zu ermöglichen.

13. Wann rechnet der Senat mit dem Abschluss der Kaufverhandlungen?

Zu 13.: Der Senat strebt einen zügigen Abschluss der Kaufverhandlungen noch in diesem Jahr an.

14. Trifft es weiterhin zu, dass der Senat plant, das Grundstück zu teilen, um einen Teil davon im Sondervermögen Kommunale Daseinsvorsorge (SODA) als Gewerbestandort dauerhaft zu sichern, auf dem die Bestandsmieter*innen bzw. Nutzer*innen einen Erbbaurechtsvertrag erhalten?

15. Welche Konditionen soll der Erbbaurechtsvertrag bezüglich der Dauer und des Pachtzinses beinhalten?

Zu 14. und 15.: Die für die MUF 2.0 notwendige Teilfläche soll von der BGG direkt erworben werden. Die übrigen Flächen sollen vom Land Berlin erworben und dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) zugewiesen werden. Der Senat plant, den Gewerbestandort dauerhaft zu sichern. Bezüglich der Konditionen eines Erbbaurechtsvertrags befindet sich die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe gemeinsam mit der BIM bereits in Verhandlungen mit den Bestandsnutzerinnen und Bestandsnutzern.

16. Inwiefern wird sich der Kaufpreis jetzt erhöhen, weil das Angebot der BImA Ende Juni ausgelaufen ist und ggf nun die Verkehrswerte aktualisiert werden?
17. Inwiefern verringert oder erhöht sich der Kaufpreis, weil der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zugesichert hat, auf einem Teil des Grundstücks bauplanungsrechtlich „Wohnen“ zu ermöglichen?

Zu 16. bis 17.: Siehe Antwort zu den Fragen 5. und 6.

18. Inwiefern entspricht dies dem Wunsch des Senats?

Zu 18.: Der Senat verfolgt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Deshalb begrüßt der Senat die Bereitschaft des Bezirks, auf der Liegenschaft die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

19. Welche Konditionen für das Wohnen hinsichtlich der Mietpreis- und Belegungsbindung sind dort geplant?

Zu 19.: Das Bezirksamt hat in einem Beschluss festgelegt, den geltenden Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, eine Folgenutzung für Wohnen auf dem Teilgrundstück, auf dem eine MUF 2.0 errichtet werden soll, zu ermöglichen. Dabei sollten 60% preisgebundener Wohnraum zu 6,50 € / qm Wohnfläche und 40% nicht-preisgebundener Wohnraum zu 10 € / qm Wohnfläche entstehen.

20. Ist dem Senat bekannt, dass die Nutzer*innen (Handwerksbetriebe, Biergarten sowie Wagenplätze) aufgrund der zeitlichen Verzögerungen der Kaufverhandlungen nicht mehr in der Lage sind, den notwendigen Umzug in diesem Jahr zu bewerkstelligen?
21. Inwiefern plant der Senat, den Biergarten Jockl, der auf dem Gelände teil abgerissen und neu gebaut werden muss, um die gemeinsamen Planungen zu realisieren, für diese Kosten zu entschädigen?

Zu 20.und 21.: BIM und BGG befinden sich in regelmäßigen Austausch mit den Bestandsnutzerinnen und Bestandsnutzern und informieren den Senat laufend über den Sachverhalt. Die konkreten Anforderungen wurden am 01.07.2020 zwischen den Beteiligten besprochen.

22. Wie soll der Prozess sowohl jeweils mit den Nutzer*innen als auch mit der BImA weiter gehen?

Zu 22.: Siehe Antwort zu Frage 13. Zudem setzen BIM und BGG die Gespräche mit den Bestandsnutzerinnen und Bestandsnutzern kontinuierlich fort.

23. Welche Konsequenzen zieht der Senat aus den hier gemachten Erfahrungen bezüglich der kommunalen Grundstücksentwicklung bzw. seiner transparenten Liegenschaftspolitik?

Zu 23.: Mit dem Ankauf der Liegenschaft setzt der Senat zwei Schwerpunkte der Liegenschaftspolitik in der 18. Wahlperiode um: Den aktiven Ankauf von Liegenschaften sowie die verstärkte Bestellung von Erbbaurechten zur Sicherung von Schlüsselflächen für zukünftige Bedarfe und zur Sicherung des vom Land Berlin gewollten Nutzungszwecks.

Berlin, den 13.07.2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen