

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 25. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. November 2020)

zum Thema:

Aktuelle Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Berlin

und **Antwort** vom 12. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Dez. 2020)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25 676
vom 26. November 2020
über Aktuelle Liegenschaftspolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
in Berlin

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche 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 auch die Berliner Bezirksämter sowie die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH um Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Informationen bilden einen Teil der nachfolgenden Antworten.

Vorbemerkung der Abgeordneten: Nach der Beantwortung der Kleinen Anfrage der Fraktion Die Linke im Bundestag „Liegenschafts-, Bau- und Mietenpolitik der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und des Bundeseisenbahnvermögens in Berlin“ durch die Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium der Finanzen, Bettina Hagedorn, (BT-Drucksache 19/22328 vom 11. September 2020) frage ich vor dem Hintergrund, dass sich in Berlin insgesamt 23 Grundstücke im Bundeseigentum für eine Wohnbebauung eignen:

1. Auf welchem Wege kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Bauherrin eine Befreiung vom Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erhalten; inwieweit soll sie beim Bau von eigenen Wohnungen für Bundesbedienstete von der Verpflichtung laut Berliner Modell befreit sein, für die Erschließung und für den von der Wohnbebauung ausgelösten Bedarf an sozialer Infrastruktur (im Wesentlichen Kita- und Schulplätze) anteilig aufzukommen?
2. Wie bewertet der Senat diesen Umstand?
3. Wie gedenkt der Senat, diesem Umstand Abhilfe zu verschaffen?

Zu 1. - 3.: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet Anwendung, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung auf über 5.000 m² Geschossfläche Wohnen ist. Die Schaffung und Erhaltung sozial ausgewogener und stabiler Bevölkerungsstrukturen in allen Quartieren Berlins bedingt dabei auch die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen und niedrigen Einkommen, welche mittels anteiliger Mietpreis- und Belegungsbindungen für die neu geschaffenen

Wohnungen sichergestellt wird. Elementarer Bestandteil des Modells ist ferner die Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten der Folgeeinrichtungen für technische und soziale Infrastruktur, die zur Deckung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe erforderlich sind.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) hat mit Blick auf diese Kernanliegen des Berliner Modells keine Ausnahmenposition inne, auch soweit sich ihr Angebot vorrangig an Bundesbedienstete richtet. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Vorhabenträger wird die BlmA mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an den Kosten beteiligt, die Voraussetzung oder Folge des jeweiligen Vorhabens sind. Den einzugehenden Bindungen stehen Fördermittel nach Maßgabe der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen gegenüber.

4. Da die BlmA in den letzten zehn Jahren in Berlin keine Wohnungen neu gebaut hat: Wie viele Bauvoranfragen liegen den Bezirksämtern von der BlmA vor; wie substantiell hat die BlmA der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entsprechende Bauabsichten vorgetragen?

Zu 4.: Eine Abfrage bei den Bezirken ergab, dass aktuell für ein einzelnes Grundstück im Bezirk ein Antrag auf Vorbescheid für zwei Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen vorliegt. Darüber hinaus gibt es in verschiedenen Bezirken Gespräche zu geplanten Nachverdichtungen in Bestandssiedlungen. Voraussetzung für die Stellung von Bauanträgen sind einerseits ein im Verfahren befindlicher Bebauungsplan (B-Plan) und andererseits eine Machbarkeitsstudie nebst Abstimmung von konkreten Entwürfen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord) Nr.1 Abs.1 e) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für Bauten von Bund und Ländern zuständig ist. Dort sind aktuell keine substantiierten Bauabsichten bekannt.

5. Zu den „gewerblichen Grundstücken“ zählen auch Kleingartenanlagen: Welchen planungsrechtlichen Status (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Kleingartenentwicklungsplan) haben diese Flächen; wie gedenkt der Senat, auch in Zusammenarbeit mit den Bezirken, diese Flächen der BlmA als Kleingartenflächen für Berlin dauerhaft zu sichern?

Zu 5.: Nach Kenntnisstand des Senats befinden sich 11 Kleingartenanlagen (KGA) im Eigentum der BlmA. Davon sind fünf als Dauerkleingärten in festgesetzten Bebauungsplänen (B-Pläne) gesichert. Weitere zwei KGA sind im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als Grünfläche – Kleingärten dargestellt und sind planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten. Eine bauliche Nutzung ist daher nicht genehmigungsfähig. Für die restlichen vier KGA müssten B-Pläne für die dauerhafte Sicherung der Kleingartenflächen aufgestellt oder geändert werden. Die Planungshoheit befindet sich bei den Bezirken. Die planungsrechtliche Situation der einzelnen KGA (Kleingartenentwicklungsplan (KEP), FNP und B-Pläne) sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Eine Sicherung der Kleingärten kann über die verbindliche Bauleitplanung erfolgen. Ist zur Sicherung der Kleingartenflächen ein Planerfordernis begründet, ist ein Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Seitens der Bezirksämter Lichtenberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf ist eine Sicherung von Kleingartenflächen durch B-Planverfahren vorgesehen. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat zudem die Sicherung einer KGA als Grünfläche und als Fläche künftiger Daseinsvorsorge beschlossen.

6. Welche Erkenntnisse hat der Senat darüber, dass die Kleingartenanlagen „direkt an die Pächter veräußert werden sollen“? Wann soll ein Kaufangebot vorliegen; betrifft dies alle Kleingartenanlagen in Bundesbesitz?

Zu 6.: Der Senat hat keine Kenntnis über den direkten Verkauf an die Pächter und Pächterinnen von Kleingartenparzellen. In einem Fall gibt es Erkenntnisse über ein konkurrierendes Erwerbsinteresse eines nutzenden Kleingartenvereins.

7. Wie würde das Land Berlin die Pächter dabei unterstützen, ihre Parzelle zu erwerben?

8. Wie steht der Erwerb von Pachtland für die kleingärtnerische Nutzung in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz?

9. Wäre nach dem Erwerb durch die Pächter der Status „Kleingartenfläche“ gefährdet?

Zu 7. - 9.: Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geht von der allgemein anerkannten Rechtsansicht aus, dass Kleingärten vertraglich aufgrund eines Pachtvertrages oder eines vergleichbaren Schuldverhältnisses überlassene, nicht erwerbmäßig genutzte Gärten sind. Ein Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes. Nach Erwerb der Parzellen durch einzelne Pächterinnen und Pächter handelt es sich dann jedoch um Eigentümergeärten, die nicht unter die Bestimmungen des BKleingG fallen.

10. Wird alternativ vom Land Berlin erwogen, die kleingärtnerisch genutzten Bundesflächen vom Bund zu erwerben? Falls ja, steht der Senat hierzu im Gespräch mit dem Bund und zu welchem Preis bietet der Bund diese Flächen an? Falls nein, welche Gründe macht der Senat dafür geltend?

Zu 10.: Das Land verhandelt mit der BImA vereinzelt auch über kleingärtnerisch genutzte Flächen. Auf Grundlage der vom Land Berlin bei Erwerbsinteresse abgegebenen Zweckerklärung ermittelt die BImA unter Berücksichtigung möglicher Tatbestände der Verbilligungsrichtlinie die aktuellen Verkehrswerte. Liegen die Tatbestände nicht vor, wird die Verbilligung nicht gewährt. Die aufgerufenen Preise werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt und differieren je nach eingestufte Nutzung und Qualifizierung der Flächen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mit Beschluss V/155/18 vom 20.03.2018 die Sicherung der Kleingartenanlage „Am Flughafen“ als Grünfläche und als Fläche künftiger Daseinsvorsorge durch Erwerb von der BImA beschlossen. Für die in Rede stehenden Flächen besteht ein bezirkliches Interesse an dem Erhalt der KGA als Grünfläche sowie zur Daseinsvorsorge als Vorhaltefläche für kommunale Bedarfe an Sportflächen. Eine Finanzierung des Flächenerwerbs ist in Abhängigkeit von der Höhe des Kaufpreises zu prüfen und kann zum derzeitigen Sachstand noch nicht näher bestimmt werden.

Im Hinblick auf den fehlenden Fachbedarf haben aktuell weder die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz noch die Bezirke entsprechende Haushaltsmittel eingestellt.

11. Welche Umstände gestatten es, dass die BImA ein Verkaufsportfolio mit 87 Liegenschaften in Berlin für die Jahre 2020 bis 2023 geschnürt hat, in dem so genannte Arrondierungsflächen, also vermeintliche Restflächen – für die laut Beschluss des Haushalts 2020/21 durch das Abgeordnetenhaus (Einzelplan 12, Kapitel 1220 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Städtebau und Projekte – Titel 52609 Thematische Untersuchungen) ein „Modellprojekt zu Arrondierungsflächen und sogenannten Restflächen für innovative Nutzungen“ ausfinanziert ist – nicht dem Land Berlin im Erstzugriff angeboten werden?

12. Wie gedenkt der Senat, diesem Umstand Abhilfe zu verschaffen?

Zu 11. und 12.: Der Senat hat in intensiven Abstimmungsgesprächen gemeinsam mit der BlmA ein Verfahren zum Umgang mit entbehrlichen Flächen der BlmA entwickelt. Demzufolge werden die Liegenschaften zunächst dem Land Berlin angeboten und der Clusterung im Portfolioausschuss unterzogen.

Die im Einzelplan 12 (Kapitel 1220 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Städtebau und Projekte – Titel 52609 Thematische Untersuchungen) festgelegten Mittel in Höhe von 50.000 € für ein „Modellprojekt zu Arrondierungsflächen und sogenannten Restflächen für innovative Nutzungen“ sind vorgesehen, um städtebauliche Machbarkeitsüberprüfungen für innerstädtische Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen auch unter Einbeziehung privater und BlmA Flächen zu beauftragen und durchzuführen.

13. Welche Gründe nennt die BlmA bzw. der Bund für das abweichende Vorgehen, nicht sämtliche dem Land Berlin im Erstzugriffsrecht angebotenen Grundstücke, die für mehrgeschossigen Wohnungsbau geeignet sind, ausschließlich nach der Verbilligungsrichtlinie, also mit Preisabschlag vom Verkehrswert, zu verkaufen?

14. Wie gedenkt der Senat, diesem Umstand Abhilfe zu verschaffen und laufen dazu bereits konkrete Gespräche?

Zu 13. und 14.: Dem Senat sind aktuell keine Fälle bekannt, in denen die BlmA eine Anwendung der Verbilligungsrichtlinie für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus abgelehnt hat.

15. Welche Gründe hatte der Senat, die vom Bund laut Anlage 3 Lfd. Nr. 46 bereits zum Erstzugriff angebotene Liegenschaft in 12587 Köpenick, Müggelseedamm 109-111, nicht zu erwerben, obwohl die städtische Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO seit Jahren Interesse an dem Grundstück hat?

Zu 15.: Das Grundstück Müggelseedamm 109-111 war Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung eines B-Plans (9-35b). Das Verfahren ist jedoch gescheitert. Das schon vor Jahren begonnene B-Planverfahren hatte die Ausweisung eines Wohngebiets zum Ziel. Ursprüngliche Idee war, das geplante Wohnquartier direkt an den Müggelseedamm anzubinden. Das ist jedoch aufgrund der Querung von Wald und Straßenbahnlinie nicht gelungen. Im Verfahren konnte auch keine andere tragfähige Lösung für die verkehrliche Anbindung des geplanten Gebiets an den Müggelseedamm gefunden werden. Auch künftig steht dies nicht in Aussicht. Nach Abschluss einer eingehenden Prüfung durch die degewo AG und Abstimmung mit dem Bezirk wurde die Fläche aufgrund eingeschränkter Bebaubarkeit für die Realisierung einer Wohnbebauung für nicht geeignet befunden.

16. Kann der Senat Verlautbarungen bestätigen, dass besagte Liegenschaft nunmehr ein Privater mittels Höchstpreisgebot erworben hat?

Zu 16.: Aufgrund einer Veröffentlichung der Ergebnisliste der Herbstauktion 2020 der „Deutsche Grundstücksauktionen AG“ (www.dga-ag.de – Objekt Nr. D20-03-006) wurde bekannt, dass die Liegenschaft offensichtlich an einen Dritten zu einem Meistgebot von 9.890.000,- € versteigert wurde (angegebenes Startgebot 895.000,- €).

17. Wie konnte es geschehen, dass laut Anlage 3 Lfd. Nr. 46 die Liegenschaft durch den Bund nicht vergünstigt zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, zur Unterbringung von Geflüchteten oder zur Nutzung durch andere soziale oder öffentliche Einrichtungen an das Land Berlin abgegeben werden sollte?

Zu 17.: Die Liegenschaft ist dem Land Berlin durch die BlmA zum Erstzugriff angeboten worden. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung einer Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) sind intensive Abstimmungsgespräche mit sämtlichen beteiligten Akteuren geführt worden. Letztlich führten die in der Antwort zu Frage 15 genannte Gründe dazu, dass es nicht zu einer Veräußerung an die degewo AG kam. Ein anderweitiger zweckgebundener Erwerb war aufgrund der genannten Einschränkungen (fehlendes und nicht in Aussicht stehendes Planungsrecht) und der Kaufpreisvorstellungen der BlmA nicht wirtschaftlich darstellbar.

18. Für wie viele der derzeit länger als drei Monate leerstehenden 63 Wohnungen im Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist die Prüfung, ob ein Verkauf oder eine Sanierung erfolgt, bereits abgeschlossen, und was ist das Ergebnis?

Zu 18.: Es wird zunächst auf die Beantwortung der Frage 9 der Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.– Drucksache 19/22328 – verwiesen. Darüber hinaus hat das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) dem Land Berlin zwischenzeitlich auch die Grundstücke Dönhoffstr. 16 A und Alter Fischerweg 3 zum Erwerb angeboten.

19. Wie geht das Land Berlin mit dieser Verkaufsabsicht um?

Zu 19.: Eingehende Angebote des BEV werden landesseitig einer Standort- und Bedarfsprüfung unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Finanzen sowie der Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterzogen. Die Prüfung seitens des Landes Berlin ist noch nicht zu allen Liegenschaften abgeschlossen. Es werden aber bereits Gespräche mit dem BEV über ein geeignetes Verfahren zum Umgang mit den entbehrlichen Flächen geführt.

20. Warum bietet der Bund nicht jede dieser Wohnungen dem Land Berlin im Erstzugriff an, sondern nur ausgewählte?

Zu 20.: Das BEV entscheidet als Eigentümer selbst, ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt es seine Grundstücke zum Verkauf anbietet. Aufgrund der Verbilligungsrichtlinie besteht aber die Verpflichtung, die für sozialen Wohnungsbau geeigneten Objekte zunächst dem Land Berlin anzubieten.

21. Liegen den Bezirksämtern für alle der leerstehenden Wohnungen zweckentfremdungsrechtliche Anträge des BEV vor?

Zu 21. Nach Aussage der Bezirke liegen lediglich für einzelne Objekte in den Bezirken Mitte und Treptow-Köpenick Anträge des BEV vor. Seitens der Bezirksämter Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf wurde die Schriftliche Anfrage zum Anlass genommen, entsprechende Amtsverfahren einzuleiten.

22. Wie wurden die Anträge beschieden; in wie vielen Fällen wurde aus welchen Gründen dem BEV eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erteilt?

Zu 22.: Für 22 Wohnungen im Bezirk Mitte wurden die Anträge auf Erteilung eines Negativattestes noch nicht abschließend beschieden. Für fünf Wohnungen sind befristete Leerstandsgenehmigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erteilt worden.

Die zweckentfremdungsrechtliche Prüfung im Bezirk Treptow-Köpenick ergab, dass ein Beschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB vorliegt. Die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung wird durch diesen Beschluss ersetzt, so dass der Anwendungsbereich des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) somit nicht eröffnet ist.

Berlin, den 12. Dezember 2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen

Objektname	KEP Entwicklungskategorie	Eigentümer	FNP_Darstellungen_alle	B_Plan_Nummer	Verfahrensstand	B-Plan Inhalt
Straße vor Schönholz	5 Sonstige Kleingärten	BlmA	Wohnbaufläche			
Heerstraße	1 dauerhaft gesicherte Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	VIII-306	B-Plan festgesetzt	DKG
Schlangengraben	1 dauerhaft gesicherte Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	VIII-142	B-Plan festgesetzt	DKG
Abendruh	1 dauerhaft gesicherte Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	XII-290	B-Plan festgesetzt	DKG
Parkkolonie Nord	2 dauerhaft zu erhaltende Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	XII-277	B-Plan im Verfahren	Ziel DKG
Lebensfreude	1 dauerhaft gesicherte Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	XIII-239	B-Plan festgesetzt	DKG
Papestr.	1 dauerhaft gesicherte Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	XIII-240	B-Plan festgesetzt	DKG
Papestraße	5 Sonstige Kleingärten	BlmA	Baufläche	XIII-244	B-Plan im Verfahren	ruht
Odertal	2 dauerhaft zu erhaltende Kleingärten	BlmA	Grünfläche - Kleingärten	XIV-225	B-Plan im Verfahren	Ziel DKG
Mariengrund KGA	5 Sonstige Kleingärten	BlmA	Grünfläche			
Waldblick	5 Sonstige Kleingärten	BlmA	Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche XX-147		B-Plan festgesetzt	Sportplatz