

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Hendrikje Klein (LINKE)

vom 28. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2022)

zum Thema:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Ausgleichsbeträge

und **Antwort** vom 13. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Apr. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke) und Herrn Abgeordneten Hendrikje
Klein (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 11390
vom 28.03.2022
über Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Ausgleichsbeträge

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

Frage 1:
Welche städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gibt es in Berlin und welchen Verfahrensstand haben diese? Bitte einzeln und nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 1:

Mitte: „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“

Treptow-Köpenick: „Berlin – Johannisthal/Adlershof“, „Ehemaliger Güterbahnhof
Köpenick“

Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg: „Rummelsburger Bucht“

Alle vier Entwicklungsbereiche wurden förmlich festgelegt. Teilbereiche der
Entwicklungsmaßnahmen „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“,
„Berlin – Johannisthal/Adlershof“ und „Rummelsburger Bucht“ sind bereits aus dem
Entwicklungsrecht entlassen worden.

Frage 2:

Sind neue Entwicklungsmaßnahmen geplant, wenn ja, welche und ab wann?

Antwort zu 2:

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen wird derzeit geprüft, ob für die Quartiersentwicklung des NSQ's Blankenburger Süden die Festlegungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, wird voraussichtlich in den nächsten 2 Jahren der städtebauliche Entwicklungsbereich festgelegt.

Frage 3:

Kann es sein, dass auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen diese Maßnahmen nicht auffindbar sind?

Antwort zu 3:

Alle Entwicklungsmaßnahmen – bis auf die „Rummelsburger Bucht“ – sind auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auffindbar.

Frage 4:

- a. Wie funktioniert das Verfahren mit den Ausgleichsbeträgen der Grundstückseigentümer?
- b. Welche Vorschriften gelten diesbezüglich?
- c. Wer berechnet die Höhe des Betrages?
- d. Zu welchem Zeitpunkt des Verfahrens müssen die Gelder gezahlt werden?
- e. Wofür dürfen diese Mittel verwendet werden?
- f. Wer entscheidet das?
- g. Wo im Haushaltsplan werden diese Mittel abgebildet?

Antwort zu 4:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und das darin eingebundene Verfahren zu den Ausgleichsbeträgen ist im Baugesetzbuch (BauGB) im Zweiten Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“, Zweiter Teil – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – abschließend geregelt. Es wird im Folgenden auf die jeweils einschlägigen Paragraphen des BauGB verwiesen:

Zu a.: § 166 Abs. 3 BauGB, letzter Satz: Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Zu b.: § 169 Abs. 1 BauGB, Nr. 7 in Verbindung mit §§ 154 – 156 BauGB.

Zu c.: § 154 Abs. 4 BauGB: Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Die Höhe des Betrages wird durch Wertgutachten ermittelt, die in Berlin von SenSBW, III E überprüft und freigegeben werden.

Zu d.: § 154 Abs. 3 BauGB: Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entrichten.

Zu e.: Gem. § 171 Abs. 1 BauGB sind die Einnahmen, die (der Gemeinde) bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Gem. § 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 146-148 können die Durchführung,

Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen (vorrangig die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) finanziert werden. Zu f.: Prinzipiell entscheidet die Gemeinde, hier Land Berlin – vertreten durch die SenSBW. Grundlage hierfür ist der für jedes Jahr spezifizierte Kosten- und Finanzplan.

In der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ wird die Verwendung der Mittel durch den Gemeinsamen Ausschuss Bund/Berlin für die Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ beschlossen.

Zu g.: Entsprechende Einnahmetitel für die künftigen Ausgleichsbeträge werden zu gegebener Zeit (auch im laufenden Haushaltsjahr möglich) eingerichtet.

Bereits in den vergangenen Jahren bei Kapitel 9312/ Titel 10003 eingezahlte Ausgleichsbeträge für die Entwicklungsmaßnahme „Rummelsburger Bucht“ werden über den Einnahmetitel Kapitel 1240/ Titel 34193 in dem Ausgabetitel Kapitel 1240/ Titel 89474 für zur Vorbereitung des endgültigen rechtssicheren Ausstiegs aus dem Entwicklungsrecht notwendige Maßnahmen bedarfsweise bereitgestellt.

Die Entwicklungsmaßnahme „Parlaments- und Regierungsviertel“ ist im Kapitel 1220/ Titel 89443 abgebildet, die Zuweisungen des Bundes im Kapitel 1220/ Titel 33122.

Frage 5:

Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge für die aktuell noch laufenden Entwicklungsmaßnahmen? (Bitte auflisten je Maßnahme.)

Antwort zu 5:

Im Gegensatz zu den Ablösebeträgen, die durch öffentlich-rechtliche Verträgen zwischen dem Land Berlin und dem jeweiligen Eigentümer vereinbart werden, sind die Ausgleichsbeträge erst nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entrichten. In den zurückliegenden Jahren wurden Ausgleichsbeträge in einigen der Entwicklungsmaßnahmen für entlassene Teilbereiche eingenommen.

„Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“: ca. 2,2 Mio. €

„Rummelsburger Bucht“: ca. 4,2 Mio. €

„Berlin – Johannisthal/Adlershof“: bislang keine

„Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“: bislang keine

Für die zukünftig noch zu erzielenden Ausgleichsbeträge ist aufgrund der dynamischen Entwicklung der Bodenwerte in den vergangenen und zukünftigen Jahren eine allgemeine Abschätzung, auch aufgrund des noch nicht bekannten Zeitpunkts der Erhebung, derzeit nicht darstellbar.

Frage 6:

Welche Maßnahmen wurden und werden mit den Ausgleichsbeträgen in den jeweiligen Entwicklungsgebieten finanziert, was ist geplant? (Bitte Maßnahmen einzeln mit Finanzierungsvolumen und je Entwicklungsgebiet auflisten.)

Antwort zu 6:

„Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“: Die bisher erzielten Ausgleichsbeträge wurden zur Finanzierung der öffentlichen Aufgaben am Luisenblock Ost und am Humboldt Forum eingesetzt. Ein kleiner Teil der zu erwartenden Ausgleichsbeträge, der im Ergebnis von Teilentlassungen erhoben werden kann, wird ebenfalls zur Finanzierung der öffentlichen Aufgaben am Humboldt Forum und am Luisenblock–Ost herangezogen. Die restlichen, erst zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zu erhebenden Beiträge, werden im Verhältnis 64% zu 36% an Bund und Land zurückfließen.

„Rummelsburger Bucht“: Die Ausgleichsbeiträge sind in die Finanzierung und Zwischenabrechnung der Entwicklungsmaßnahme eingeflossen.

„Berlin – Johannisthal/Adlershof“, „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“: Die Ausgleichsbeträge fließen in die Gesamtfinanzierung der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme ein.

Frage 7:

Hat das Land Berlin schon einmal vom Recht der Enteignung (§ 169 Abs. 3 BauGB) Gebrauch gemacht? Bitte einzeln auflisten.

Antwort zu 7:

„Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“: nein

„Berlin – Johannisthal/Adlershof“: nein

„Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“: nein

„Rummelsburger Bucht“: Ja. Es wurden zwei Enteignungsverfahren durchgeführt. Beide Verfahren betrafen den Uferweg auf der Halbinsel Stralau.

Frage 8:

Dürfen in städtebaulichen Entwicklungsgebieten Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) bewilligt werden?

Antwort zu 8:

Ja.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen?

Antwort zu 9:

Positiv. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hat sich als durchsetzungsstarkes Instrument der Stadtentwicklung bewährt.

Berlin, den 13.4.22

Im Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen