

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 26. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2022)

zum Thema:

Nicht-Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

und **Antwort** vom 11. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12 726

vom 26. Juli 2022

über Nicht-Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

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 aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher alle Bezirksämter um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (im Folgenden kurz „Berliner Modell“) wurde zum 28.08.2014 eingeführt und ist gem. der aktuellen Leitlinie vom 01.11.2018 anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist.

Nicht zur Anwendung kommt das Berliner Modell

- bei Vorhaben ohne Wohnungsbau oder mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen,
- bei Vorhaben, die auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig wären,

- bei Vorhaben im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, soweit diese nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, und im Geltungsbereich von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

Die Inhalte des Berliner Modells (insbesondere mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum sowie Kostenbeteiligung für soziale und grüne Infrastrukturfolgebedarfe) werden in städtebaulichen Verträgen vereinbart. Grundsätzlich verantwortlich für die Vertragsverhandlungen ist jeweils die plangebende Stelle.

Frage 1:

Bei welchen auf Landesebene beschlossenen Bebauungsplänen erfolgte warum nicht die vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung?

Frage 1a:

Worin bestanden im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen (30%-Quote) waren von den Änderungen betroffen?

Frage 1b:

Was wurde diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt?

Frage 1c:

In welcher Form wurde die Nichtanwendung mit den jeweiligen Bezirken abgestimmt und welche Position (Konsens, Dissens) bezog am Ende des Verfahrens der jeweilige Bezirk?

Antwort zu 1 und 1a-c:

- Bebauungsplan 9-17 VE, festgesetzt am 08.12.2021:
Da sich das Vorhaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof befindet, kommt das Berliner Modell hier nicht zur Anwendung. Im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung in Anlehnung an das Berliner Modell verpflichtete sich die Vorhabenträgerin, mindestens 30% der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten.

Frage 2:

Bei welchen auf Bezirksebene beschlossenen Bebauungsplänen erfolgte warum nicht die vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung?

Frage 2a:

Worin bestanden im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen (30%-Quote) waren von den Änderungen betroffen?

Frage 2b:

Was wurde diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt?

Frage 2c:

In welcher Form wurde die Nichtanwendung mit dem Senat abgestimmt und welche Position (Konsens, Dissens) bezog am Ende des Verfahrens der Senat?

Antwort zu 2 und 2a-c:

Mitte

- Bebauungsplan 1-72, festgesetzt am 03.05.2016:

Auf eine Übernahme der Finanzierung des vollen Anteils förderfähiger Wohnungen innerhalb des Plangebiets gemäß Berliner Modell durch die Grundstückseigentümerin wurde unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümerin verzichtet. Dies wird damit begründet, dass der Stichtag für die Anwendung des Berliner Modells (28. August 2014) nur deshalb nicht eingehalten werden konnte, weil es im vorliegenden Verfahren nach seiner Einleitung im Jahr 2013 zu mehreren, nicht vorhersehbaren und nicht von der Grundstückseigentümerin zu vertretenden, erheblichen Verzögerungen gekommen ist. Die Grundstückseigentümerin schafft dennoch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ohne öffentliche Förderung 13 dem Standard der Wohnungsbauförderbestimmungen Berlins entsprechende Wohnungen, die nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die Umsetzung der erforderlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen wird per Vertrag gesichert. Mit der Zusage der Grundstückseigentümerin, weitere 27 Wohnungen aus ihrem Bestand unter denselben Konditionen zur Verfügung zu stellen, wird dem städtebaulichen Ziel, 25% günstigen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, hinreichend Rechnung getragen.

Von dieser Änderung betroffen sind 2 Wohnungen, denn eigentlich hätte die damalige Quote von 25% mietgebundener Wohnungen zur Verpflichtung von 42 Wohnungen geführt. Die Vorgehensweise wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

Friedrichshain-Kreuzberg

- Bebauungsplan VI-140g VE, festgesetzt am 27.09.2016:

Das Vorhaben wurde in Anlehnung an das Berliner Modell durchgeführt, da sich der Bezirk mit dem Vorhabenträger im Dezember 2013, d.h. vor Einführung des Berliner Modells, auf Inhalte zum städtebaulichen Vertrag geeinigt hatte, die im Grundsatz dem Berliner Modell entsprechen aber im Detail leicht abweichen. Dem Berliner Modell entspricht die Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag, dass der Vorhabenträger Kinderbetreuungsplätze errichtet. Eine Kostenbeteiligung zur Schaffung von Grundschulplätzen wurde nicht vereinbart, da das Schul- und Sportamt im Rahmen der TÖB keinen Bedarf an Grundschulplätzen angemeldet hat. Hinsichtlich der Belegungsrechte und Mietpreisbindungen hatten die Parteien eine Mietzinsstruktur verhandelt, die von den Bestimmungen des Berliner Modells leicht abweicht. Der Durchführungsvertrag sieht vor, dass ein Anteil von ca. 10% der neu errichteten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bereitgestellt wird. Aufgrund der Übereinstimmungen mit dem Berliner Modell in wesentlichen Punkten wurden die Verhandlungsergebnisse einvernehmlich beibehalten. Die Vorgehensweise wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

- Bauungspläne V-1-1 und V-1-2, festgesetzt am 20.12.2017:

Die Eigentümerin der im Plangebiet V-1-2 gelegenen Grundstücke hat bereits im Zuge des Bauungsplanverfahrens V-1 umfangreiche Kostenbeiträge u.a. für Verkehrs- und

Infrastrukturmaßnahmen für ein nahezu doppelt so großes Gewerbebauvorhaben (Flächen) an den Bezirk geleistet. Unter Berücksichtigung der erbrachten Vorleistungen befanden der Senat und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einen Anteil von 20% für mietpreis- und belegungsgebundenes Wohnen, die Errichtung einer Kita, die anteilige Kostenübernahme für die aus dem Bauvorhaben resultierenden Grundschulplätze, die anteilige Kostenübernahme für einen öffentlichen Spielplatz sowie die Bereitstellung von Flächen für öffentliche Durchwegungen insgesamt (für die Plangebiete V-1-1 und V-1-2 zusammen) als angemessen im Sinne des Berliner Modells. Dieser Anteil wurde folgendermaßen auf die Bebauungsplangebiete V-1-1 und V-1-2 verteilt: Im Geltungsbereich V-1-1 werden durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft (Wohnungsbaugesellschaft Mitte GmbH) mindestens 89 und im Geltungsbereich V-1-2 durch die Eigentümerin 30 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet.

Spandau

- Bebauungsplan VIII-48-3, festgesetzt am 22.02.2019:

Entsprechend einem Fachgutachten für die Erforderlichkeit von mietpreisgebundenem Wohnraum ließ sich das Durchsetzen der erforderlichen Quote nicht hinreichend begründen. Im Hinblick auf die Situation im Verhältnis zur Gesamtstadt zeigten sich ein deutlich niedrigeres Mietniveau und eine moderate Mietpreisentwicklung, so dass davon auszugehen war, dass im Umfeld des Bebauungsplangebietes trotz steigender Mieten genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Des Weiteren bedarf es einer standortspezifischen Begründung für Bindungen in städtebaulichen Verträgen. Entsprechend des vorliegenden Gutachtens lagen belastbare Begründungsargumente in der Umfänglichkeit nicht vor.

Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung im Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für mietpreisgebundenen Wohnraum sowie die Vereinbarung einer festen Quote im städtebaulichen Vertrag. Da die Wohnungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften vermietet werden, die ihrerseits zur Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen verpflichtet sind, sind keine mietpreisgebundenen Wohnungen betroffen. Im städtebaulichen Vertrag wurde diesbezüglich vereinbart, Nutzergruppen mit besonderem Wohnraumbedarf bei der Vermietung vorzuziehen. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

- Bebauungsplan VIII-66-2 VE, festgesetzt am 06.10.2021:

Da sich das Plangebiet in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wilhelmstadt befindet, ist das Berliner Modell nicht anzuwenden. Grund ist, dass sich das Gebiet in einem Sanierungsgebiet befindet, welches im „Vollverfahren“ durchgeführt wird, so dass die planungsbedingten Wertzuwächse über den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag nach §§ 152 ff BauGB ausgeglichen werden (vgl. Leitlinie zum Berliner Modell, Kapitel 1.2).

Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung im Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für mietpreisgebundenen Wohnraum sowie die Vereinbarung einer diesbezüglichen Quote im städtebaulichen Vertrag. Das Vorhaben umfasst 74

Wohneinheiten. Demnach wären bei Anwendung des Berliner Modells 22 mietpreisgebundene Wohnungen entstanden. Unabhängig vom Berliner Modell hat der Vorhabenträger sich zur Schaffung von 8 mietpreisgebundenen Wohnungen verpflichtet. Unabhängig vom Berliner Modell wurden die entstehenden technischen, sozialen und sonstigen Infrastrukturkosten, die Folge des Vorhabens sind, mit dem Vorhabenträger abgestimmt und Gegenstand des Durchführungsvertrages sowie eines gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrages im Rahmen der Ausgleichsbetragsregelung gemäß § 152 ff BauGB. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

- Bebauungsplan 5-90, festgesetzt am 12.06.2018:

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer. Dem Bebauungsplan liegen keine konkreten Vorhaben (z.B. Bauvoranfragen/ Bauanträge) für einzelne Grundstücke zugrunde. Gleichwohl ist ein Eigentümer im Plangebiet willens, sein Grundstück umzunutzen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach dem Berliner Modell, mit dem lediglich einer von zehn Eigentümern der Grundstücke des Plangebiets in Anspruch genommen würde, wäre mit Art. 14 Abs. 1 GG sowie Art. 3 Abs. 1 GG nicht vereinbar. Eine solche einseitige Belastung eines Einzelnen im Plangebiet stellt eine nicht gerechtfertigte Sonderbelastung, ähnlich einem „Sonderopfer“ dar. Dies würde einen nicht gerechtfertigten Gleichheitsverstoß darstellen.

Die Forderung, 30% bzw. eine reduzierte Quote der entstehenden Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im Planungsraum zu versehen, lässt sich bei der Bewertung der betrachteten Indikatoren somit nicht hinreichend begründen. Zudem ist es rechtlich nicht möglich, den Eigentümer an Folgekosten der sozialen Infrastruktur zu beteiligen: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können Regelungen für die Finanzierung von Kitas und Schulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen. Im vorliegenden Verfahren ist keine entsprechende Infrastrukturplanung in der konkreten Investitionsplanung vorhanden. Dies wird auch in absehbarer Zeit nicht der Fall sein. Der Vollzug des Berliner Modells ist aus rechtlichen Gründen in diesem Fall nicht möglich, wäre aber auch hinsichtlich der Bewohnerstruktur unangemessen.

Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung im Verzicht auf die Anwendung der Leitlinie. Es kann von der Errichtung von ca. 66 Wohneinheiten ausgegangen werden, wonach ca. 19 mietpreisgebundene Wohnungen betroffen wären. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

- Bebauungsplan 5-95, festgesetzt am 12.12.2018:

Im Planungsraum, zu dem das Bebauungsplangebiet gehört, bestehen bereits jetzt einseitige Bevölkerungsstrukturen. Aufgrund der vorhandenen Sozialstruktur im Umfeld ist es städtebaulich kontraproduktiv, mit dem Bebauungsplan 5-95 Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen ansiedeln zu wollen. Zum Erhalt sozial

stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) ist es daher städtebaulich folgerichtig, wenn Personengruppen ohne spezifische soziale Probleme und mit zumindest durchschnittlichem Einkommen zuziehen würden. Auf diese Weise kann zu einer sozialen Durchmischung im Gebiet beigetragen und eine konfliktarme und ausgewogene Sozialstruktur geschaffen werden. Um zu überprüfen, ob durch die geplanten Festsetzungen, basierend auf dem bestehenden hochbaulichen Konzept des genossenschaftlichen Grundstückseigentümers, eine Verdrängung sozial schwächerer Personen zu befürchten ist, wurde eine entsprechende Studie erstellt. Hierbei wurde ermittelt, dass im Quartier des Bebauungsplangebiets im berlinweiten Vergleich überdurchschnittlich viele Wohnungen für Haushalte mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen. Das Quartier leistet daher aktuell, wie auch in der Vergangenheit, einen sehr hohen Beitrag zu der berlinweiten Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Dabei wurde berücksichtigt, dass in den nächsten Jahren Belegungsbindungen wegfallen. Die frei finanzierten Mieten liegen unter den durchschnittlichen Mieten in Spandau und Berlin. Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung im Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für mietpreisgebundenen Wohnraum sowie die Vereinbarung einer diesbezüglichen Quote im städtebaulichen Vertrag. Das Vorhaben umfasst ca. 150 Wohneinheiten. Demnach wären bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ca. 50 mietpreisgebundene Wohnungen entstanden. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

Neukölln

- Bebauungsplan 8-30, festgesetzt am 20.11.2018:

Im Städtebaulichen Vertrag vom 11.03.2015 / 07.04.2015 zum Bebauungsplan 8-30 erfolgten - abweichend von den Grundsätzen des Berliner Modells - keine Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum. In einer ergänzenden vertraglichen Vereinbarung vom 14.02.2018 / 28.02.2018 hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, 18 % der Gesamtwohnungsanzahl mietpreis- und belegungsgebunden zu errichten. Auf der Grundlage des Mustervertrags erfolgten hierbei u. A. Regelungen zur Dauer der Mietpreisbindung, zur Miethöhe und zur Sicherung des Belegungsrechts durch Dienstbarkeit. Die Nicht-Anwendung der Regelungen zu den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Städtebaulichen Vertrag erfolgte im Konsens mit dem Senat. Über die ergänzende vertragliche Vereinbarung wurde der Senat in Kenntnis gesetzt.

Treptow-Köpenick

- Bebauungsplan 9-22, festgesetzt am 10.01.2018:

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 wurde zwar erst am 03.08.2015 unterzeichnet, die Vertragsverhandlungen starteten jedoch bereits im Frühjahr 2013. Ab Januar 2014 lag ein Vertragsentwurf vor, der in seinen Eckpunkten im Wesentlichen schlussverhandelt war. Die damals aktuelle Diskussion um die Einführung des

Baulandmodells aufgreifend, ist es dem Bezirksamt gelungen, nachträglich folgenden Passus in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:

§ 3a (2) „Für den Fall, dass der Projektentwickler Mietwohnungen herstellen lässt, wird der Projektentwickler den künftigen Vermieter beauftragen, nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags zu vereinbaren, dass mindestens 25% der herzustellenden Wohnungen zu Mietpreisen angeboten werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.“

Darüber hinaus gehende Forderungen ließen sich nicht durchsetzen. Die Entscheidung wurde vom Senat mitgetragen.

- Bebauungsplan 9-61 VE, festgesetzt am 22.07.2015:

Das Berliner Modell wurde am 28.08.2014 veröffentlicht, zunächst noch mit einer einzelfallbezogenen Freigabe des Anteils bezahlbaren Wohnraums. Die Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan 9-61 VE wurden vornehmlich im II. und III. Quartal 2014 geführt. Ende September, also 1 Monat nach Einführung des Modells, war der Vertrag bereits schlussverhandelt. Auf die nachträgliche Forderung nach einem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen wurde in Abstimmung mit dem Senat verzichtet, da sie voraussichtlich unangemessen gewesen wäre.

- Bebauungsplan 9-34, festgesetzt am 16.09.2015:

Das Berliner Modell wurde am 28.08.2014 veröffentlicht, zunächst noch mit einer einzelfallbezogenen Freigabe des Anteils bezahlbaren Wohnraums. Die Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan 9-34 gingen bereits auf das Jahr 2012 zurück. Auf die nachträgliche Forderung nach einem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen wurde in Abstimmung mit dem Senat verzichtet, da sie voraussichtlich unangemessen gewesen wäre.

- Bebauungsplan 9-57 VE, festgesetzt am 21.08.2015:

Das Berliner Modell wurde am 28.08.2014 veröffentlicht, zunächst noch mit einer einzelfallbezogenen Freigabe des Anteils bezahlbaren Wohnraums. Die Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan 9-57 VE gingen bereits auf das Jahr 2012 zurück. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 02.10.2014, also 1 Monat nach Einführung des Modells. Auf die nachträgliche Forderung nach einem Anteil mietpreisgebundener Wohnungen wurde in Abstimmung mit dem Senat verzichtet, da sie voraussichtlich unangemessen gewesen wäre.

Frage 3:

Bei welchen auf Landesebene geplanten Bebauungsplänen ist eine vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vorgesehen?

Frage 3a:

Worin sollen im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen bestehen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen (30%-Quote) wären von den Änderungen betroffen?

Frage 3b:

Was soll diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt werden?

Frage 3c:

In welcher Form soll die Nichtanwendung mit den jeweiligen Bezirken abgestimmt werden?

Antwort zu 3 und 3a-c:

- Bebauungsplan 9-15a:

Da sich das Vorhaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof befindet, kommt das Berliner Modell hier nicht zur Anwendung. Mit den derzeitigen Eigentümern wurde vertraglich vereinbart, dass eine Teilfläche für kostengünstigen Wohnungsbau durch das Land Berlin angekauft und an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft weiterveräußert wird. Damit sollen rund 23% der im Plangebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche als preisgebundener Wohnraum durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft errichtet werden. Art und Umfang der tatsächlichen Förderung werden nach Vorliegen der aktualisierten Förderrichtlinien konkretisiert, üblicherweise werden auf Grundstücken von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen 50% als geförderte Wohnungen errichtet. Dieser Anteil wird auch hier als Mindestanteil angestrebt. Dies würde einem Mindestanteil von knapp 12% des Gesamtwohnungsbaus im Plangebiet entsprechen. Auf den in Privateigentum verbleibenden Flächen ist kein geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren 9-15a sowie die Vertragsverhandlungen liegt beim Senat. Eine inhaltliche Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick bezüglich des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus ist nicht erforderlich.

- Bebauungspläne 12-62a, 12-62b, 12-62f, 12-62g:

In den allgemeinen Wohngebieten des geplanten Schumacher Quartiers (TXL Nachnutzung - östlicher Bereich) wird das Instrument Berliner Modell nicht zur Anwendung kommen. Hintergrund ist, dass das Land Berlin Eigentümerin der Flächen ist bzw. im Rahmen aktueller Ankaufsverhandlungen Eigentümerin wird. Darüber hinaus wird das Land Berlin die Grundstücke des Schumacher Quartiers selbst voll erschließen und dann als baureife Grundstücke in das Vermögen von drei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einbringen bzw. an Genossenschaften und Baugruppen auf der Grundlage von Erbbaurechtsverträgen vergeben. Die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells liegen somit, vergleichbar zu Entwicklungsgebieten (§§ 165 ff. BauGB), nicht vor.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete in den Bebauungsplanverfahren 12-62a, 12-62b, 12-62f und 12-62g soll ein 30% -Anteil der zulässigen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum vertraglich gesichert werden. Darüber hinaus werden sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an der Finanzierung der Grundschulplätze beteiligen. Dies wird auf der Grundlage des Berechnungsschemas des Berliner Modells erfolgen. Darüber hinaus werden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vertraglich verpflichtet, einen Anteil der Geschossfläche für Kindertagesstätten zur Verfügung zu stellen, um den im Quartier entstehenden Bedarf zu decken.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne werden im Schumacher Quartier nicht aufgestellt, so dass eine Rechtsgrundlage für Durchführungsverträge fehlt. Die Bauherrenschaften werden im Rahmen der Einbringung der Grundstücke und im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen zur Einhaltung der genannten Ziele verpflichtet. Hierzu gehört auch die Regelung der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Der Bezirk Reinickendorf von Berlin ist per regelmäßiger Projektoutine eng in die Entwicklungsplanung des Schumacher Quartiers einbezogen. Da die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells nicht vorliegen, bedarf es diesbezüglich keiner Abstimmung mit dem Bezirk Reinickendorf von Berlin. Die technische und soziale (einschließlich der grünen) Infrastruktur wird vom Land Berlin finanziert und zur Verfügung gestellt. An der Bereitstellung von Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen werden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wie oben dargelegt beteiligt.

Frage 4:

Bei welchen auf Bezirksebene geplanten Bebauungsplänen ist eine vollumfängliche Anwendung der Grundsätze des Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vorgesehen?

Frage 4a:

Worin sollen im Einzelnen die Abweichungen von den Grundsätzen bestehen und wie viel miet- und belegungsgebundene Wohnungen (30%-Quote) wären von den Änderungen betroffen?

Frage 4b:

Was soll diesbezüglich in den jeweiligen Durchführungsverträgen festgelegt werden?

Frage 4c:

In welcher Form soll die Nichtanwendung mit dem Senat abgestimmt werden?

Antwort zu 4 und 4a-c:

Spandau

- Bebauungsplan 5-120 VE:

Das Fachgutachten mietpreisgebundener Wohnraum für das Vorhaben Seeburger Weg 22, 24, 24A und 26/28 (Empirica AG Berlin, Stand: 26.10.2018) nimmt Stellung dazu, wie dieser Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs und der sozialen Struktur vor Ort eingeschätzt wird. Das Fachgutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass im Plangebiet auf mietpreisgebundene Wohnungen im Neubau verzichtet werden sollte. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Erforderlichkeit besteht, die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum planungsrechtlich zu sichern. Auch das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 führt für den Planungsraum Maulbeerallee zu den Indikatoren Arbeitslosigkeit (15,38% – MW: 14,97%), Transferbezug (38,87% – MW: 10,92%) und Transferbezug der unter 15-Jährigen (71,88% – MW: 24,54%) zum Stichtag 31.12.2020 deutlich überdurchschnittliche Werte auf (zur Langzeitarbeitslosigkeit enthält das Monitoring 2021 keine Daten). Anhand des Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2021 ist der Planungsraum Maulbeerallee der Gruppe der Gebiete mit sehr niedrigem Status bei stabiler Dynamik zuzuordnen; der Planungsraum wird daher auch im Monitoring

Soziale Stadtentwicklung 2021 als eines der „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ aufgeführt. Aus den Daten des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2021 ergibt sich, dass im Zeitraum vom 31.12.2018 bis 31.12.2020 die Situation im Planungsraum Maulbeerallee im Vergleich zur Entwicklung in Berlin insgesamt gleichgeblieben ist. Auch diese aktualisierten Daten führen daher nicht zu einer Neubewertung der Ergebnisse des Gutachtens.

Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung im Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für mietpreisgebundenen Wohnraum sowie die Vereinbarung einer diesbezüglichen Quote im städtebaulichen Vertrag. Das Vorhaben umfasst 96 neu zulässige Wohneinheiten. Demnach wären bei Anwendung des Berliner Modells ca. 29 mietpreisgebundene Wohnungen entstanden. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

- Bebauungspläne 5-87a und 5-87b:

Das den Bebauungsplanentwürfen 5-87a / 5-87b zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung über die abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge mit dem Entwickler abgesichert wird, sieht vor, innerhalb der Geltungsbereiche sowohl Geschosswohnungsbau als auch individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) zu realisieren. Der Entwickler der Flächen hat ein großes Interesse daran, innerhalb der Plangebiete ein vielfältiges, verschiedene Nutzer- und Bevölkerungsgruppen ansprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Auf Grundlage der Berechnungsvorschriften des Berliner Modells ergibt sich in den geplanten Baugebieten, die gemäß städtebaulichem Konzept in den Plangebieten 5-87a und 5-87b für die Errichtung von Geschosswohnungen vorgesehen sind, eine realisierbare Anzahl von 100 Geschosswohnungen, sodass sich rechnerisch insgesamt 25 mietpreisgebundene und förderfähige Wohneinheiten ergeben. Davon sollen 22 Wohneinheiten am Rustweg (Baugebiet WA 13) innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans realisiert werden. Die verbleibenden drei Wohnungen werden im Bebauungsplan 5-87b nachgewiesen. Daher ist der Entwickler im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu den Bebauungsplänen 5-87a und 5-87b eine entsprechende Verpflichtung eingegangen. Eine dingliche Absicherung der Errichtung ist zudem in Umsetzung einer Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – Wohnungsbesetzungsrecht. Die beiden Gebäude am Rustweg befinden sich derzeit in der Errichtung. Einfamilienhäuser sind weder förderfähig noch für die Einrichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen geeignet und wurden nicht in die Betrachtung einbezogen. Daher ergeben sich aus den geplanten Änderungen am Bebauungsplan, die ausschließlich zu einer Flächenerweiterung für den individuellen Wohnungsbau führen, keine Auswirkungen auf den vereinbarten Anteil förderfähiger Geschosswohnungen.

Vor diesem Hintergrund besteht die Abweichung in der Nicht-Einbeziehung der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Die Vorhaben umfassen insgesamt 304 neu zulässige Wohneinheiten. Demnach wären bei Anrechnung der Einfamilienhäuser ca. 76

mietpreisgebundene Wohnungen entstanden. Die Art der Anwendung des Berliner Modells wurde mit dem Senat abgestimmt und geschah konsensual.

Treptow-Köpenick

- Bebauungsplan 9-73b VE:

Bei diesem besonders gelagerten Einzelfall soll im Durchführungsvertrag die Quote für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf 26,3% abgesenkt werden. Grund dafür sind die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes. Dieses Vorgehen wurde bereits mit dem Senat abgestimmt.

Reinickendorf

- Bebauungsplan XX-277a:

Hier wird auf die Forderung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verzichtet, da die BlmA ausschließlich Werkwohnungen für Bundesbedienstete errichten und nach eigenen Vergaberichtlinie vergeben wird. Dies wurde zwischen der BlmA, dem Bezirksamt Reinickendorf und dem Senat im Rahmen des städtebaulichen Vertrags abgestimmt.

Berlin, den 11.8.22

In Vertretung

Ü. Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen