

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)

vom 01. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. August 2022)

zum Thema:

Kommunales Vorkaufsrecht in der Anlage Blankenburg

und **Antwort** vom 16. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12765
vom 01. August 2022
über Kommunales Vorkaufsrecht in der Anlage Blankenburg

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

Frage 1:

In wie vielen Fällen hat das Bezirksamt Pankow von Berlin das kommunale Vorkaufsrecht zu Gunsten von städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Gebiet der Anlage Blankenburg vorgenommen?

Antwort zu 1:

Das kommunale Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wurde in keinem Fall zu Gunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, sondern immer zu Gunsten des Landes Berlins (Fachvermögen) und stehen im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“.

Frage 2:

Wann wurden die entsprechenden Kaufverträge geschlossen? (Bitte einzeln, aber ohne Nennung des jeweiligen Grundstücks angeben.)

Antwort zu 2:

Bisher wurde in vier Fällen das Vorkaufsrecht innerhalb der sogenannten Anlage Blankenburg ausgeübt. Die Grundstückskaufverträge zwischen Verkäufer und Erstkäufer wurden am 15.12.2017, 12.04.2018, 19.07.2018, 17.12.2020 geschlossen.

Frage 3:

Welche Gründe gab/ gibt es für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts von Grundstücken in der Anlage Blankenburg?

Antwort zu 3:

Das Vorkaufsrecht wurde ausgeübt, da es sich bei den Grundstücken um potentielle Ersatz- und Tauschgrundstücke handelt, z.B. für Betroffene bei notwendigen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten neuen Stadtquartiers „Blankenburger Süden“.

Frage 4:

Zu welchem Preis (bitte summarisch angeben) wurden die Grundstücke erworben?

Antwort zu 4:

Die Kaufpreise betragen insgesamt 945.000,00 EUR.

Frage 5:

Zu welchem mittleren Preis pro m² wurden die Grundstücke erworben? (Bitte arithmetisches Mittel aller Erwerbe angeben.)

Antwort zu 5:

Im Mittel wurden die Grundstücke für 418,00 EUR je m² erworben.

Frage 6:

Befinden sich die erworbenen Grundstücke im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB oder im Außenbereich gem. §35BauGB?

Antwort zu 6:

Die erworbenen Grundstücke sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

Frage 7:

Ist für alle der erworbenen Grundstücke eine gesicherte Erschließung vorhanden?

Antwort zu 7:

Alle Grundstücke verfügen nicht über eine öffentliche Erschließung.

Frage 8:

Ist es zutreffend, dass einige/ alle der durch städtische Wohnungsbaugesellschaften erworbenen Grundstücke hergerichtet/ saniert werden um sie einer Wohnnutzung zuzuführen? Wenn ja, durch wen und auf Grundlage welcher rechtlichen Rahmenbedingungen?

Antwort zu 8:

Nein, das ist nicht zutreffend. Erstens werden keine Grundstücke zu Gunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft erworben – weder über Vorkaufsrechtsausübung noch Direkterwerb.

Zweitens werden die Grundstücke lediglich so hergerichtet, dass eine Erholungsnutzung möglich ist. Dies beinhaltet in den meisten Fällen die Erneuerung der Elektroanlage. Bei einem durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstück wird aktuell in Erwägung gezogen, dieses befristet an einen sozialen Träger zu vermieten. Grund hierfür ist, dass es sich bei dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude um ein zum Wohnen geeignetes Gebäude handelt. Aufgrund der Größe und des Instandhaltungszustandes ist eine Vermietung zu Erholungszwecken nicht gerechtfertigt. Der soziale Träger würde das Grundstück befristet an Personen mit besonderem Betreuungsbedarf zum Wohnen vermieten. Da das Gebäude und die Wohnnutzung Bestandsschutz haben, ist dies rechtlich möglich. Ein Vertrag mit einem sozialen Träger wurde noch nicht geschlossen.

Frage 9:

Ist es darüber hinaus vorgesehen, Grundstücke im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu Wohnzwecken zu vermieten oder zu verpachten?

Antwort zu 9:

Es gibt keine Grundstücke im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften in der sog. Anlage Blankenburg. Darüber hinaus ist es nicht beabsichtigt, Wohnmietverträge für die über Vorkaufsrecht oder Direktkauf erworbenen Grundstücke abzuschließen. Grund dafür ist, dass die Grundstücke entweder planungsbefangen sind (Erschließungsmaßnahmen) oder als Tausch- und Ersatzgrundstücke benötigt werden.

Berlin, den 16.08.2022

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen