

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 21. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. November 2022)

zum Thema:

Wer baut das neue Stadtquartier „Das neue Gartenfeld“, wer erstellt dort preiswerten Wohnraum?

und **Antwort** vom 01. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13993
vom 21.11.2022

über Wer baut das neue Stadtquartier „Das neue Gartenfeld“, wer erstellt dort preiswerten Wohnraum?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der Gewobag AG wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie ist der Stand des Verfahrens des Bebauungsplans 5-109 für die Insel Gartenfeld, auf der 3700 Wohnungen gebaut werden sollen sowie Infrastruktur und Gewerbe? Wer verantwortet das B-Plan-Verfahren?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Spandau ist der Plangeber.

Nähere Informationen zum Bebauungsplan sind den Mitteilungen im Amtsblatt 72. Jahrgang Nr. 45 zu entnehmen (ausgegeben am 11. November 2022):

<https://www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.294108.php>

Frage 2:

Welche Bauherren sind zu welchen Flächenanteilen im städtebaulichen Vertrag verankert und wer wird zu welchen Anteilen den dort festgelegten 30 Prozent Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erstellen?

Antwort zu 2:

Aktuell befinden sich die Vertragsparteien in Nachtragsvertragsverhandlungen zum städtebaulichen Vertrag. Zu den Vertragsinhalten kann keine Auskunft gegeben werden.

Frage 3:

Wie hoch ist der Anteil der Gewobag an der Gesamtbaufäche und zu welchem Anteil sollen hierbei Flächen für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen genutzt werden?

Antwort zu 3:

Die Gewobag Wohnungsbau AG (Gewobag) selbst hat keinen Anteil an der Gesamtbaufäche. Die Gewobag ist beteiligt an der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Umsetzung des Projektes erfolgt durch die OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Der Anteil der Gesellschaft an der Gesamtentwicklung beträgt 35,12 %. Die Festlegung der Anteile an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags.

Frage 4:

Wie viele Wohnungen soll die Gewobag bauen und wie viele davon mietpreis- und belegungsgebunden?

Antwort zu 4:

Die Gebäude befinden sich derzeit noch in Planung. Ziel der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG ist die Errichtung von ca. 1.000 Wohnungen. Der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen entspricht dabei den Vereinbarungen aus dem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag und der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin.

Frage 5:

Warum ist die Gewobag als Bauherrin nichtmehr Mitglied der Planungsgemeinschaft „Das neue Gartenfeld GmbH und Co. KG“, in der sich sieben Kommanditisten als Bauherren zusammengeschlossen haben, (2 x UTB, 2 x BUWOG/Vonovia, Baugenossenschaft BeGeno16 eG, Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG, Jula GmbH der DVI), deren Geschäftsführung von der Buwog/Vonovia und der UTB bestellt werden?

Antwort zu 5:

Die Gewobag Wohnungsbau AG selbst ist nicht Bauherrin. Die OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG ist aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen der Kommanditisten aus der Planungsgemeinschaft „Das neue Gartenfeld GmbH und Co. KG“ ausgeschieden.

Frage 6:

Was folgt aus dem Austritt der Gewobag und ihres privaten Partners OIB – zusammengeschlossen in der Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH und Co. KG – aus der Arge resp. Planungsgemeinschaft „Das neue Gartenfeld GmbH und Co. KG“ im Februar 2022, der im Lagebericht der Gewobag für das Geschäftsjahr 2021 wie folgt erläutert wird: „Aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen wurde die Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag Mitte 2021 aus der ARGE „Das neue Gartenfeld“ ausgeschlossen. Im Worst Case müssten die betreffenden Grundstücke zum Einkaufspreis zurückgegeben werden. Bereits getätigte Investitionskosten wären dann verloren. Der diesbezügliche Erwartungswert beträgt per 31. Dezember 2021 knapp 4 Mio. €. Darüber hinaus besteht möglicherweise ein Steuerschaden, der derzeit jedoch noch nicht abschließend beziffert werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos kann durch strategische Gegenmaßnahmen abgesenkt werden. Das Eigentum an den Grundstücken soll demnach über eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen den verbleibenden ARGE-Partnern und der Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag geregelt werden. Der Abschluss der Vereinbarung ist noch im ersten Quartal 2022 vorgesehen, wodurch sich die Risikolage diesbezüglich wesentlich entspannen sollte“?

Antwort zu 6:

Zwischen der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG und den Mitgliedern der Planungsgemeinschaft „Das neue Gartenfeld GmbH und Co. KG“ wurde im Februar 2022 eine nachbarschaftliche Rahmenvereinbarung abgeschlossen, auf Basis derer die Entwicklung des Areals gemeinsam fortgeführt wird. Das im Lagebericht der Gewobag für das Geschäftsjahr 2021 beschriebene Risiko bezüglich der Grundstücke der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG besteht nicht mehr.

Frage 7:

Ist der Ausschluss der kommunalen Gesellschaft Gewobag und ihres Partners OIB aus der Arge „Das neue Gartenfeld“ durch Beschluss der privaten Bauherren im Mai 2021 eine Folge des Streits zwischen der Gewobag und der UTB, die die Koordination des Projektmanagements durchführt und die 2020 von der Gewobag beschuldigt wurde, der Arge überhöhte Unternehmensleistungen in Höhe von 1,1 Mio. Euro berechnet und auch überwiesen zu haben (vergl. Die Welt 4.6.2021)?

Antwort zu 7:

Nein, die unterschiedlichen Interessenlagen der Kommanditisten führten zu dem Ausschluss.

Frage 8:

Hält die Gewobag die Forderung nach Rückzahlung der überhöhten Abrechnung gegenüber der UTB aufrecht?

Antwort zu 8:

Nein, die Projektgesellschaft hat unter Zustimmung der Gewobag von etwaigen Rückforderungsansprüchen Abstand genommen.

Frage 9:

Hat die Gewobag Strafanzeige wegen überhöhter Abrechnungen gegen die UTB gestellt?

Antwort zu 9:

Nein, die Gewobag hat keine Strafanzeige gestellt.

Frage 10:

Läuft die Strafanzeige vom April 2021 gegen die Geschäftsführung der Arge (UTB und Buwog/Vonovia) noch (vergl. Die Welt 4.6.2021), oder gibt es bereits ein Urteil, wenn ja, welches?

Antwort zu 10:

Die Gewobag AG ist nur Minderheitsbeteiligter der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG Die Frage kann nur von einem der Verfahrensbe-
teiligten beantwortet werden.

Frage 11:

Ist die Gewobag noch Eigentümerin der Grundstücke, für die sie in der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH und Co. KG zeichnete? Wenn nein, wer ist jetzt Eigentümer der Grundstücke, die dieser Gesellschaft gehörten?

Antwort zu 11:

Die Gewobag war nie Eigentümerin der Grundstücke. Eigentümerin der benannten Grundstücke ist die OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG.

Frage 12:

Welche Verluste hat die Gewobag über den Ausschluss aus der Arge erlitten?

Antwort zu 12:

Auskunftsgemäß haben weder die Gewobag, noch die OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG Verluste durch den Austritt aus der Planungsgemeinschaft erlitten.

Frage 13:

Über welche Bauträger wird der im städtebaulichen Vertrag für „Das Neue Gartenfeld“ festgelegte Anteil von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum nun erstellt? Gibt es eine andere kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die nun Mitglied der Planungsgemeinschaft ist, wenn ja, welche?

Antwort zu 13

Die diesbezüglichen Vereinbarungen zwischen der OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG und der Planungsgemeinschaft gelten durch die nachbarschaftliche Rahmenvereinbarung und den städtebaulichen Vertrag unverändert fort.

Berlin, den 01.12.2022

In Vertretung

Gabeler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen