

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 07. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Dezember 2022)

zum Thema:

Modellprojekt dauerhafte Bindungen - Dragoner Areal

und **Antwort** vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp (Linke) und 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. 19/14 223

vom 07.12.2022

über Modellprojekt dauerhafte Bindungen - Dragoner Areal

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung des Modellprojektes dauerhafte Bindungen zum Bau von 100% bezahlbaren Wohnungen mit Einstiegsmieten gemäß den aktuellen Förderbedingungen für einen Zeitraum von 99 Jahren am Dragoner Areal?

- a. Ist abgesichert, dass die eingestellten Haushaltsmittel auch in die Finanzierung/Realisierung des Modellprojektes Eingang finden? Liegen die entsprechenden zeitlichen Voraussetzungen vor?

Antwort zu 1:

Das Modell zur Implementierung dauerhafter Bindungen ist erarbeitet und kann jederzeit konkret für Bauvorhaben auf dem Dragonerareal erörtert werden. Ob die im aktuellen Haushaltsplan eingestellten Fördermittel für dortige Vorhaben verwendet werden können, ist abhängig von den Planungsfortschritten für das Dragonerareal.

Frage 2:

Nach welchem Modell wird die Senatsverwaltung die 99-jährige Bindung der Mietpreis- und Belegungsvorgaben absichern? Wird der Senat dabei auf eine Kombination aus Bindung gemäß Förderrichtlinien und langfristiger Absicherung in Erbbaurechtsverträgen zurückgreifen?

- a) In Hamburg wurde ein vergleichbares Modell für den Anteil dauerhaft gebundener Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau vorgestellt – ist dieses Modell übertragbar?

Antwort zu 2:

Zum einen ist eine Erweiterung der Neubauförderung vorgesehen, d.h. die maximale Darlehenshöhe soll um 50 Prozent erhöht und Darlehens- und Bindungslaufzeit entsprechend auf 45 Jahre verlängert werden. Für die restliche Dauer des Erbbaurechts müssen die Bindungen über den Erbbaurechtsvertrag abgesichert werden. Hintergrund dieser Überlegung ist, dass bei der Neubauförderung ein Förderdarlehen nicht höher als die anfallenden Baukosten eines Förderobjekts abzüglich des nachzuweisenden Eigenkapitalanteils ausfallen darf.

Die Einigung des Hamburger Senats mit der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete!“, die einen Verzicht auf den Verkauf von städtischen Grundstücken und ein Modell mit Bindungen bis zu 100 Jahre vorsehen, befindet sich noch im parlamentarischen Verfahren der Hamburger Bürgerschaft, und kann insoweit noch nicht bewertet werden.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen sollen nach aktuellem Planungsstand in wessen Zuständigkeit auf welchen Baufeldern errichtet werden? Werden Genossenschaften oder genossenschaftliche Akteur*innen bei der Vergabe berücksichtigt?

- a. Welche Möglichkeiten sieht der Senat die Vergabe auch für diese Akteur*innen zu beschleunigen und zu vereinfachen?
- b. Hält der Senat Direktvergaben für einen geeigneten Weg? Wenn ja: Welche Voraussetzungen müssten für Direktvergaben im Rathausblock nach Ansicht des Senates erfüllt sein?

Antwort 3:

Die nachfolgende Abbildung zeigt die inzwischen unter den beteiligten Kooperationspartnern abgestimmte Baufeldaufteilung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Büros SMAQ Architektur und Stadt und Man Made Land.



Nach aktuellem Planungsstand sollen gemeinwohlorientierte Dritte – also Genossenschaften oder genossenschaftliche Akteure - auf dem Baufeld Nord (Gebäude B, Ca, Cb) ca. 51 Wohnungen sowie auf einem Teil des Baufeldes West (Hälfte Gebäude L) ca. 45 Wohnungen schaffen. Zu den Grundstücken werden im Rahmen der Ausschreibung von Konzeptverfahren Erbbaurechte vergeben.

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte GmbH (WBM) soll im Baufeld West (Hälfte Gebäude L) ca. 45 Wohnungen, auf dem Baufeld Hochhaus (Gebäude F) ca. 89 sowie auf dem Baufeld Süd (Gebäude G, H, M, I, K) ca. 238 Wohnungen errichten. Die Baufelder sollen über Erbbaurechtsverträge an die WBM vergeben werden. Für das Baufeld Süd wurde bereits ein Erbbaurechtsvertrag mit der WBM abgeschlossen.

Die Konzeptverfahren können erst mit Planreife des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“ starten. Die Planreife ist nach aktuellem Planungsstand ab 3. Quartal 2024 zu erwarten. Eine

Beschleunigung der Vergabe der Grundstücke für den Wohnungsneubau an Dritte ist damit nicht möglich. Es bleibt ausreichend Zeit für die Vorbereitung der Konzeptverfahren.

Eine Direktvergabe erfolgt, wenn es im speziellen Interesse des Landes Berlins ist, eine Immobilie an einen bestimmten Erwerber zu geben. Das ist hier nicht der Fall. Der Fokus der aktuellen Liegenschaftspolitik liegt auf der Vergabe von Erbbaurechten und der Durchführung von Konzeptverfahren, um Transparenz und einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Auf Grund der attraktiven Lage und Bedeutung des „Dragonerareals“ strebt das Land Berlin eine Vergabe von Erbbaurechten an landeseigenen Grundstücken zur Errichtung und Nutzung gemeinwohlorientierter Projekte an genossenschaftlich organisierte Gruppen, Baugruppen, Künstlerinnen und Künstler o.ä. an, die sich im Gegenzug in ihren Konzepten bereiterklären, eine Teilaufgabe der Daseinsvorsorge für Berlin zu übernehmen.

Frage 4:

Welche Quoten an gemeinschaftlichen Wohnformen sind für die Neubauplanung im Rathausblock vorgesehen? (Bitte nach Akteur*innen aufschlüsseln.)

- a) Wird es eine frühzeitige Beteiligung entsprechender Gruppen und Träger*innen, auch bei der WBM, geben? Wie werden diese bisher/zukünftig unterstützt?

Antwort 4:

Mit der Aufteilung der Baufelder für den Wohnungsneubau haben sich die Kooperationspartner darauf geeinigt, Aussagen zum gemeinschaftlichen Wohnen bei der WBM in einer eigenen Projektvereinbarung Gemeinschaftliches Wohnen festzuhalten, die derzeit erarbeitet wird. Nach aktuellem Planungsstand soll der Anteil gemeinschaftlichen Wohnens beim Wohnungsneubau bei 30 % vom Gesamtwohnungsvolumen liegen. Dies soll gleichermaßen für WBM als auch die gemeinwohlorientierten Dritten gelten. Ob in diesem Anteil gemeinschaftliche Wohngruppen bei Trägern enthalten sind, ist noch nicht abgestimmt. Der konkrete Anteil und die Beteiligung entsprechender Gruppen und Trägerinnen soll auch in der o.g. Projektvereinbarung festgehalten werden.

Frage 5:

Wie wird sichergestellt, dass das Modellprojekt „100% bezahlbar“ von den jeweils gemeinwohlorientierten Vorhabenträger*innen finanziert werden kann? Welche Instrumente – Erbpacht/Erbpachtzins, Wohnungsneubauförderung, Genossenschaftsförderung, Förderung aus dem Haushaltstitel 88408, Landesbürgschaften, Innovationsförderungen, Sonstige – stehen dem Senat zur Verfügung, um dieses Ziel zu erreichen und wie sollen diese angewandt werden? Welchen Akteur*innen stehen die jeweiligen Förderungen offen? Wie wird eine Gleichbehandlung der Akteur*innen sichergestellt?

Antwort 5:

Der Senat strebt für das Dragonerareal die Entwicklung zu einem sozial durchmischten Quartier an. Dazu gehört als wesentlicher Bestandteil auch die Errichtung eines großen Anteils geförderten bzw. mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums. Zur Erreichung dieses Ziels wird der Senat alle zur Verfügung stehenden Instrumente, wie die Liegenschaftspolitik und

die soziale Wohnraumförderung nutzen. Die Gleichbehandlung der unterschiedlichen Akteure im Rahmen geltender Vorschriften wird gewährleistet.

Frage 6:

In den Richtlinien der Regierungspolitik wurde vereinbart: „Grundstücke werden an Genossenschaften im Wege des Erbbaurechts zu grundbuchlich gesicherten Bedingungen vergeben, die sich am Ertrag ausrichten, der sich mit mietpreisgebundenen Wohnungen erzielen lässt.“ Wird bei der Entwicklung des Dragoner Areals ein solches Residualwertverfahren angewandt?

Antwort zu 6:

Die Höhe des Erbbauzinses wird Gegenstand der Konzeptverfahren sein, deren Gestaltung derzeit abgestimmt wird.

Frage 7:

Wurde von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mittlerweile ein Konzept zur Entwicklung des Gewerbestandortes entwickelt? Inwieweit wurde dieses Konzept mit den übrigen Akteur*innen vor Ort abgestimmt? Welche Finanzierungsbedarfe ergeben sich aus dem Konzept für das Land Berlin?

Antwort zu 7:

Unter Federführung der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) erfolgt gegenwärtig die Ausarbeitung einer planerischen Konzeption zur künftigen Entwicklung des Gewerbes auf dem Dragonerareal. Der zugrundeliegende Prozess beinhaltet eine vertiefende Betrachtung der bisherigen Ansätze unter Berücksichtigung städtebaulicher Prämissen sowie eine regelmäßige Abstimmung mit allen Akteurinnen und Akteuren im Rahmen der Kooperation. Damit einhergehend werden aktuell verschiedene Finanzierungsmodelle erörtert. Konkrete Finanzierungsbedarfe des Landes hängen davon ab, welches Modell weiter verfolgt wird. Die Finalisierung der Konzeptstudie ist für das erste Quartal 2023 vorgesehen.

Berlin, den 22.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen