

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Elif Eralp (LINKE)**

vom 14. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dezember 2022)

zum Thema:

**Flächenankauf für den Bau eines MUFs an der Ratiborstraße 14**

und **Antwort** vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Januar 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Elif Eralp (LINKE)

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14323

vom 14. Dezember 2022

über Flächenankauf für den Bau eines MUFs an der Ratiborstraße 14

---

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

1. Wie ist der Stand der Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und der BIMA über den Ankauf des Grundstücks Ratiborstraße 14, wo neben der Sicherung des Standortes für das ansässige Kleingewerbe u.a. auch auf Basis des Sonderbaurechts nach §246 BauGB eine Modulare Flüchtlingsunterkunft (MUF) errichtet werden soll?
2. Was sind die Gründe, warum der bereits vor mehr als vier Jahren geplante Ankauf des Grundstücks bisher nicht zustande kam, obwohl die Fertigstellung des MUFs zum 31.7.2023 geplant war?
3. Trifft es zu, dass seitens der BIMA keine Hindernisse bestehen hinsichtlich der Sicherung des ansässigen Kleingewerbes nach Ankauf des Areals durch das Land Berlin und einem folgenden Erbbaurechtsvertrag für die gewerbliche Genossenschaft?
4. Trifft es zu, dass die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG), die auf einem Teil des Areals das MUF errichten soll,
  - a) nach Ablauf der Sondernutzungsdauer eine Nachnutzung des Gebäudes auf dem normalen Wohnungsmarkt plant und
  - b) diese geplante marktkonforme Nachnutzung den Preis für den Erwerb des Grundstücks, den die BIMA verlangt, verteuern würde und
  - c) in dieser Preiserhöhung für die marktkonforme Nachnutzung der Konflikt zwischen der BIMA und dem Land Berlin liegt, weswegen bisher kein Ankauf des Areals durch das Land Berlin zustande kam?
5. Welche konkrete Nachnutzung plant die BGG, welche Miethöhen liegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung der BGG für die Nachnutzung zugrunde, insbesondere Im Hinblick darauf, dass das planungsgebende Bezirksamt für die Nachnutzung bereits beschlossen hat, einen hohen Anteil an preisgebundenen Wohnungen (60 %

für 6,50 €/m<sup>2</sup>) zu realisieren und auch der Anteil frei vermietbarer Wohnungen für max. 10 €/m<sup>2</sup> vermietet werden soll und sich damit an den Konditionen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften orientiert wird?

6. Warum wurde von der Finanzverwaltung entschieden, den Bau der MUF der BGG zu übertragen und nicht wie ursprünglich geplant der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) zu überlassen?

7. Wie viele MUF baut bzw. plant die BGG und bei wie vielen MUF ist nach Ablauf der Sondernutzung eine marktconforme Vermietung der Wohnungen geplant?

8. Würde der Ankauf des Areals durch das Land Berlin preiswerter und daher beschleunigt, wenn die Nachnutzung nicht marktconform erfolgte, sondern zu Konditionen, die derzeit die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben?

9. Gibt es auch die Absicht der BIMA, das Areal nicht zu verkaufen, sondern in Erbpacht für den jeweiligen Zweck zu vergeben?

10. Gibt es seitens der BIMA bzw. des Landes Berlin auch das Ansinnen, das Areal zu teilen in eine Fläche für die Gewerbetreibenden und eine für den Bau der MUF und so jeweils getrennt zu verfahren? Wie ist der aktuelle Stand?

11. Bis zu welchem Datum hat die BIMA den Pachtvertrag für das Areal verlängert?

12. Ist dem Land Berlin bekannt, dass seit der mehr als vierjährigen Planungsphase für den Bau einer MUF alle Gewerbetreibenden an der Ratiborstraße 14 erheblich in ihrer Geschäftstätigkeit beschränkt sind, da ihnen gegenüber jeweils jährlich oder halbjährlich Planungsangaben gemacht wurden, die dann aber nicht umgesetzt wurden, die sie aber an einer mittelfristigen Investitions- und Personalplanung hinderten und wie wird der Senat diesem Zustand begegnen?

13. Wird der Senat Kompensationszahlungen leisten für Gewerbetreibende, die Rück-/Umbauten vornehmen müssen (Biergarten)?

Zu 1. bis 13.: Das Areal Ratiborstr. 14 b-g befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wird derzeit u. a. durch verschiedene Gewerbetreibende, eine Kita, einen Biergarten sowie eine Wagenburg genutzt. Das Land Berlin befindet sich in Verhandlungen mit der BImA über die Entwicklung und den weiteren Umgang mit der Liegenschaft. Im Hinblick auf die Komplexität der Nutzerstruktur auf dem Areal und die Vielzahl an Beteiligten, bedarf es einer Gesamtlösung, in der alle Aspekte und Detailfragen berücksichtigt werden. Um zu einem für alle Beteiligten akzeptablen Ergebnis zu gelangen, wird mit der BImA intensiv verhandelt. Wegen der Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften können die Fragen nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage beantwortet werden.

Berlin, den 22.12.2022

In Vertretung

Jana Borkamp  
Senatsverwaltung für Finanzen