

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. März 2023)

zum Thema:

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

und **Antwort** vom 06. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15144

vom 22. März 2023

über Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand zur Fortschreibung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung? Wann ist mit einer Fertigstellung zu rechnen, welche Arbeitsschritte stehen bis dahin an?

Antwort zu 1:

Die Fortschreibung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist für Sommer 2023 vorgesehen. Neben der Einarbeitung der Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag stehen insbesondere noch ein Abgleich mit den ebenfalls fortzuschreibenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie Prüfungen zur Angemessenheit städtebaulicher Verträge an.

Frage 2:

Welches sind die wesentlichen Anregungen, die im Rahmen der Stellungnahme zur Fortschreibung von der Senatsebene gegeben wurden?

Frage 3:

Welches sind die wesentlichen Anregungen, die im Rahmen der Stellungnahme zur Fortschreibung von der Bezirksebene gegeben wurden?

Frage 4:

Welches sind die wesentlichen Anregungen, die im Rahmen der Stellungnahme zur Fortschreibung von den landeseigenen Wohnungsunternehmen gegeben wurden?

Frage 5:

Gab es überdies Anregungen von privaten Akteur*innen, die im Fortschreibungsprozess berücksichtigt wurden? Welche Akteur*innen waren dies ggf. und welche Anregungen kamen von diesen?

Antwort zu 2-5:

Die wesentlichen Eingaben der Senatsebene, der Bezirksebene, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie zusätzlich befragter, im Umgang mit dem Berliner Modell erfahrener Juristinnen und Juristen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Längere Fristen für die Errichtung der sozialen Infrastruktur durch das Land Berlin
- Anpassung des Berliner Modells für komplexe Quartiersentwicklungen bzw. Einbeziehung weiterer Aspekte wie bspw. zusätzliche Bedarfe der sozialen Infrastruktur, Mobilitätskonzepte, Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Überprüfung der Anwendung des Berliner Modells für Gewerbeflächen
- Überprüfung der Anwendung des Berliner Modells im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB
- Überprüfung und Anpassung der Höhe der Kostenkennwerte für die soziale und grüne Infrastruktur
- Überprüfung der Methodik für die Berechnung der Infrastrukturfolgebedarfe
- Verbindliche Vorgabe eines Zeitpunkts für die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags
- Technische Fragen der Wertermittlung
- Technische Fragen des Controllings städtebaulicher Verträge

Frage 6:

Hat es im Rahmen des sogenannten Wohnungsbündnisses nach Unterzeichnung im Juni 2022 weitere Treffen oder sonstige Besprechungen zum Thema kooperative Baulandentwicklung gegeben? Wer hat daran teilgenommen und was war der Inhalt?

Antworten zu 6:

Nach Unterzeichnung des Bündnisses wurde die Fortschreibung des Berliner Modells unter Einbeziehung der vereinbarten Inhalte sowie der Eingaben im Rahmen der Beteiligung auf Fachebene vorangetrieben.

Frage 7:

Inwiefern war, ist oder wird das Berliner Abgeordnetenhaus in die Fortschreibung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung eingebunden?

Antworten zu 7:

Die fortgeschriebene Leitlinie wird dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses zur Beschlussfassung vorgelegt.

Frage 8:

Wie viele städtebauliche Verträge mit wie vielen Wohneinheiten (wie viele davon in welchem Fördermodell gefördert) wurden seit Unterzeichnung des Wohnungsbündnisses geschlossen? Können Senat und Bezirke sagen, wie viele städtebauliche Verträge mit wie vielen geplanten Wohneinheiten voraussichtlich darüber hinaus bis zum Wirksamwerden der Fortschreibung geschlossen werden?

Antworten zu 8:

Dem Senat sind vier städtebauliche Verträge bekannt, die seit Unterzeichnung des Bündnisses für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen geschlossen wurden. Diese umfassen insgesamt etwa 1.640 Wohneinheiten (davon etwa 870 mietpreis- und belegungsgebunden).

Aufgrund der komplexen Planungsverfahren und Abstimmungen lässt sich keine verlässliche Aussage dazu treffen, wieviele Verträge bis zur geplanten Fortschreibung des Berliner Modells im Sommer 2023 geschlossen werden.

Frage 9:

Ist es richtig, dass die Bezirke die im sogenannten Wohnungsbündnis vereinbarten höheren Quoten (zusätzlich zu den bestehenden 30% im 1. Fördermodell weitere 20% im 2. Fördermodell) unabhängig vom Senat und der Fortschreibung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bei städtebaulichen Verträgen hätten anwenden können? Gibt es Bezirke, die dies bereits getan haben?

Antworten zu 9:

Grundsätzlich sind die Bezirke die plangebenden und damit auch die vertragsschließenden Stellen im Land Berlin. Städtebauliche Verträge müssen gemäß § 11 BauGB angemessen sein. Die Vereinbarung von Quoten für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Volumen für eine entsprechende Förderung.

Dem Senat sind keine städtebaulichen Verträge bekannt, in denen höhere Quoten als die im Berliner Modell vorgegebenen 30% vereinbart wurden.

Frage 10:

In der Drs. 19/11934 führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus, dass sie die sinngemäße Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf das Gewerbe prüfe. Was wurde konkret geprüft und was war das Ergebnis der jeweiligen Prüfung? Entsprechende Prüfberichte bitte anhängen.

Antworten zu 10:

Übergeordnetes Ziel der Prüfung zur sinngemäßen Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf das Gewerbe ist das Zusammenführen von Wohnen und kleineren, wohnortnahen Gewerbe- und Kulturstrukturen für aktuelle und kommende Bauvorhaben im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung.

Derzeit werden im Rahmen der Grundlagenermittlung rechtliche und operative Fragestellungen geprüft (rechtliche Grundlagen im städtebaulichen Vertrag, Mietpreisbindung und Fördermöglichkeiten von Gewerbestrukturen, Zielgruppendefinition).

Berlin, den 6.4.23

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen