

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 24. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2023)

zum Thema:

Garagengrundstücke der BIM in Treptow-Köpenick – was ist passiert?

und **Antwort** vom 07. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Juni 2023)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15646

vom 24. Mai 2023

über Garagengrundstücke der BIM in Treptow-Köpenick – was ist passiert?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat insoweit die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) um Stellungnahme gebeten. Von dort übermittelte Angaben sind in der Antwort berücksichtigt.

1. Wie viele Garagengrundstücke verwaltet die BIM derzeit im Bezirk Treptow-Köpenick?

Zu 1.: Die BIM verwaltet derzeit 33 Garagengrundstücke im Bezirk Treptow-Köpenick.

2. Wie viele dieser Garagengrundstücke sind von der BIM für den dauerhaften Erhalt vorgesehen (bitte nach Standorten, alternativer Nutzung und vorgesehenem Datum der Umnutzung aufschlüsseln)?
- a. Wie viele sind für eine andere Nutzung vorgesehen (bitte nach Standorten, alternativer Nutzung und vorgesehenem Datum der Umnutzung aufschlüsseln)?
 - b. Welche Garagengrundstücke, die seit der Schr. Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg (Drucksache 18 / 28 2429) vom 26.7.2021 für eine Übertragung vorgesehen wurden (Aprikosensteig 6 A, Erich-Lodemann-Straße vor 79, Bölschestraße 119, Brückenstraße 20, Werlseestraße, Redwitzgang gegenüber 16, Radenzer Straße gegenüber 50/52/54, Heidekampweg 51) wurden mittlerweile

übertragen (bitte Zeitpunkt der Übertragung, Anzahl der betroffenen Garagen, Grundstückfläche, Preis, Stand und Zeitpläne der Konzeptverfahren einzeln auflisten)?

Zu 2.: Für insgesamt 32 Objekte ist eine Umnutzung für andere Zwecke vorgesehen. Insbesondere sind die Durchführung von Konzeptverfahren sowie die perspektivische Vergabe an soziale Träger bzw. städtische Wohnungsbaugesellschaften beabsichtigt. Zudem handelt es sich in diversen Fällen um Vorhalteflächen für bezirkliche Infrastruktur (Kita, Schule, Verkehrs- und Grünflächen) sowie kulturelle Zwecke.

Das Grundstück Bölschestraße 119 wurde nach der Durchführung eines Konzeptverfahrens im Erbbaurecht vergeben und an den Erbbauberechtigten übertragen. Transaktionen über landeseigene Liegenschaften unterliegen der Vertraulichkeit. Weitere Angaben können daher im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage nicht gemacht werden. Für die Grundstücke Erich-Lodemann-Straße 79, Heidekampweg 51 werden aktuell Konzeptverfahren vorbereitet. Für das Grundstück Brückenstraße 20 läuft derzeit die Ausschreibung für das Konzeptverfahren. Hinsichtlich der Grundstücke Werlseestraße und Radenzer Straße sind die Konzeptverfahren beendet und die Liegenschaften befinden sich in der Anhandgabephase.

3. Wie viele Garagengrundstücke der BIM wurden entmietet (bitte jeweils Standort, Anzahl der Einzelgaragen und Zeitpunkt der Entmietung auflisten)?
 - a. Wie viele der entmieteten Garagengrundstücke sind derzeit ungenutzt (bitte jeweils Standort, Anzahl der Einzelgaragen sowie Zeitpunkt der Entmietung auflisten)?

Zu 3.: Es wurden bislang sechs Garagengrundstücke gekündigt. Die Details ergeben sich aus der nachfolgenden Auflistung.

- ° Redwitzgang gegenüber 16 in 12487 Berlin
 - Anzahl der Einzelgaragen: 44 Garagen, 26 Stellplätze
 - Kündigung: 30.04.2023
- ° Erich-Lodemann-Str. neben 79 in 12437 Berlin
 - Anzahl Einzelgaragen: 56 Garagen
 - Kündigung: 31.03.2020
- ° Brückenstr. 20 in 12439 Berlin
 - Anzahl Einzelgaragen: 16 Garagen
 - Kündigung: 30.04.2021
- ° Heidekampweg 51 in 12437 Berlin
 - Anzahl Einzelgaragen: 122 Garagen
 - Kündigung: 31.03.2023

° Radenzerstr. Gegenüber 50, 52, 54 in 12437 Berlin

- Anzahl Einzelgaragen: 103
- Kündigung: 30.04.2022

° Werlseeestr. neben 6 in 12587 Berlin

- Anzahl Einzelgaragen: 10 Garagen
- Kündigung: 30.04.2022

4. Sind der BIM Probleme für die Anwohner*innen bekannt, die aus etwaigen Leerstand von Garagengrundstücken entstanden sind?

Zu 4.: Ja, der BIM ist bewusst, dass die Kündigung von Garagen das grundsätzliche Parkplatzproblem in den jeweiligen Kiezen verschärft.

5. Wie bewertet der Senat den Leerstand von entmieteten Garagen auf Garagengrundstückengrundstücken der BIM?

Zu 5.: Die Kündigung und ein temporärer Leerstand sind aufgrund eines Nach- bzw. Umnutzungsbedarfs erforderlich. Die BIM ist bemüht, Leerstände zu vermeiden und die Zeitspanne zwischen Vertragsende und Umnutzung so gering wie möglich zu halten.

6. Welche Zeit vergeht durchschnittlich zwischen der Entmietung und Räumung der Garagengrundstücke und dem Beginn von Baumaßnahmen oder der Überlassung des Grundstücks an Dritte?

Zu 6.: Ein Durchschnittswert kann hier nicht angegeben werden. Konzeptvergaben mit dem Ziel der Erbbaurechtsvergabe gehen mit strengen und sanktionierten Bauverpflichtungen einher. Ferner handelt es sich bei der im Land Berlin gewünschten Zielklientel (Genossenschaften, Baugruppen) nicht um professionelle Projektentwickler. Die Übernahme der Mietverhältnisse durch die späteren Erbbauberechtigten kommt daher nicht in Betracht. Aus diesem Grund sind Nutzungs-, Miet- und / oder Pachtverhältnisse, die dem angestrebten späteren Nutzungszweck entgegenstehen (z.B. Garagemietverträge), durch die BIM rechtzeitig zu kündigen. So kann sichergestellt werden, dass das Erbbaugrundstück vertrags- und nutzungsfrei übergeben werden kann. Die BIM agiert bei der Konzeptvergabe von Grundstücken als ausschreibende Stelle und Dienstleister der jeweiligen Besteller (Hauptverwaltungen, Bezirk). Evtl. Verzögerungen im Verfahren bzw. während der Anhandgabephase und eine damit einhergehende Leerstandsphase sind daher nicht immer auszuschließen.

7. Welche weiteren Liegenschaften, die derzeit keiner öffentlichen Nutzung unterliegen, verwaltet die BIM im Bezirk Treptow-Köpenick? (Bitte Angabe mit Lage, Größe, derzeitiger Nutzung)

Zu 7.: Die BIM verwaltet derzeit insgesamt 602 Liegenschaften mit einer Fläche von rd. 686.000 m² im Bezirk Treptow-Köpenick. Die jeweilige derzeitige Nutzung ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung.

Nutzung	Anzahl der Liegenschaften
Freifläche	5
Versorgungsanlage	6
Gewerbe	28
Wohnen	104
Erholung	110
Erbbaurecht	125
Arrondierungs-/ Splitterflächen	224
Gesamtergebnis	602

8. Welche Nutzungsperspektiven wurden für diese Liegenschaften festgestellt bzw. beschlossen und wie ist der jeweilige Stand des Verfahrens?

Zu 8.: Die Nutzungsperspektiven für die Liegenschaften sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzungsperspektive	Anzahl der Liegenschaften
Rückübertragung an Bedarfsträger - Fachnutzung	60
Clusterung ausstehend	69
Erbbaurechtsvertrag; strategisches Halten im Land Berlin	123
Vermarktung beabsichtigt	171
langfristige Vermietung/ Verpachtung oder Erbbaurecht; strategisches Halten im Land Berlin	179
Gesamtergebnis	602

9. Welche Liegenschaften der BIM wurden im Bezirk Treptow-Köpenick seit dem 1.1.2016 von der BIM verkauft, verpachtet, in Erbpacht vergeben oder anderweitig Dritten zur Nutzung überlassen (bitte Verkäufe, Verpachtungen, Erbbaurechtsbestellungen und anderweitige Nutzungen einzeln auflisten)?

Zu 9.: Im Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2022 wurden in Treptow-Köpenick insgesamt 177 Liegenschaften verkauft bzw. Erbbaurechte daran bestellt und 255 Mietverträge für Gebäudeflächen und Grundstücksflächen von der BIM abgeschlossen.

Jahr	Verkäufe / Erbbaurechtsbestellungen	Neuabschlüsse von Miet- /Pachtverträgen
2016	38	56
2017	23	50
2018	37	49
2019	31	42
2020	25	34
2021	9	20
2022	14	4
Gesamt	177	255

In den Verkäufen und Erbbaurechtsbestellungen sind die Einbringungen von 11 Liegenschaften und der Verkauf von 5 Liegenschaften an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften sowie 13 Veräußerungen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) enthalten.

10. Wie viele davon sind Garagengrundstücke?

Zu 10.: Insgesamt sieben der vorgenannten Grundstücksveräußerungen betrafen Grundstücke mit einer Garagennutzung. Bei den Vermietungen haben 120 Mietverträge Garagen betroffen.

11. Welche Institutionen und Ämter sind an der Clusterung zur Vorbereitung und Entscheidung

Garagengrundstücke und sonstige nicht öffentlich genutzte Liegenschaften im Sinne der Frage 6 anderen zur Nutzung zu überlassen, verkaufen, verpachten, in Erbpacht zu vergeben, beteiligt?

a. Aus wie vielen Personen besteht der Portfolioausschuss (bitte jeweilige/s Institution/Amt und Anzahl der zugeordneten Personen sowie Tätigkeitsbereich aufzählen)?

b. Mit welcher Begründung und für welche Aufgaben entsenden die betreffenden Institutionen bzw. Ämter Vertreter*innen in den Portfolioausschuss (bitte nach Institutionen/Ämtern auflisten)?

c. Wie verteilen sich die Stimmrechte im Portfolioausschuss (bitte nach Institutionen/Ämtern auflisten)?

12. Wie läuft das Verfahren des Portfolioausschusses Garagengrundstücke und sonstige nicht öffentlich genutzte Liegenschaften im Sinne der Frage 11 anderen zur Nutzung zu überlassen, verkaufen, verpachten, in Erbpacht zu vergeben, ab (bitte beispielhaften zeitlichen Ablauf eines Entscheidungsprozess sowie die jeweils Beteiligten an den einzelnen Schritten aufführen)?

a. Welche Aufgaben übernimmt die BIM in diesem Verfahren?

b. Wer bereitet die Entscheidungen des Portfolioausschuss in welcher Weise vor?

c. Welche Kriterien wendet die BIM für die Vorbereitung der Clusterung im Portfolioausschuss an?

Zu 11. und 12.: Einzelheiten zur Clusterung und der Verfahrensweise des Portfolioausschusses sind dem ausführlichen Abschlussbericht zur Clusterung zu entnehmen, der dem Hauptausschuss mit Schreiben vom 30.04.2020 in seiner Sitzung am 27.05.2020 zur Kenntnis vorgelegen hat (Rote Nr. 0012 M). Nachstehend der Link zum Bericht:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-0012.M-v.pdf>

Hinweise auf die Arbeitsweise des Portfolioausschuss, dessen Besetzung und die Entscheidungsbefugnisse sind der Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss (vgl. Abgeordnetenhausbeschluss vom 16.10.2014, Drucksache-Nr. 17/1845) zu entnehmen. Die Mitglieder werden durch die Verwaltung (Hauptverwaltung, Bezirk) berufen. Es handelt sich um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der jeweiligen Verwaltung.

13. Wie ist das Vorgehen der BIM bei der Umnutzung von Grundstücken in Bezug auf die Information und Einbeziehung der Bürger*innen, Nutzer*innen und Anwohner*innen?

a. An welcher Stelle der Einbeziehung der Bürger*innen wird diesen ein Zeitplan genannt?

b. An welchen Stellen sieht der Senat in dieser Frage Entwicklungspotenzial?

Zu 13.: Sofern es – objektbezogen – angebracht ist, führt die BIM – ggf. gemeinsam mit dem Bezirk - vor der Durchführung von Konzeptverfahren Partizipationsverfahren durch, an denen sich die Anwohnerinnen und Anwohner der Umgebung digital oder schriftlich beteiligen

können. Ferner strebt die BIM die Durchführung von Informationsveranstaltungen an, um die Anwohnerschaft zu informieren.

Im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung der BIM werden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit angewendet. In diesem Zusammenhang werden die genannten Personenkreise über die zukünftigen Entwicklungen informiert und beteiligt.

Die Notwendigkeit und die Inhalte von Partizipationsverfahren werden im Einzelfall beurteilt. Bei größeren städtebaulichen Maßnahmen werden Konzepte z.T. im engen Austausch mit Bezirks- und Senatsverwaltungen entwickelt. Spätestens bei der Durchführung von Bebauungsplanverfahren ist die Öffentlichkeit gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) möglichst frühzeitig zu beteiligen, sofern Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Nutzerinnen und Nutzer von Grundstücken werden im Zusammenhang mit Umnutzungsplanungen rechtzeitig über die notwendigen Schritte informiert.

Berlin, den 07. Juni 2023

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen