

Eine Veranstaltung der

BAUSTELLE GEMEINWOHL

StadtWERKSTATT
Friedrichshain-Kreuzberg

AM 25. AUG 2021, 16:30-19 UHR

Bezirk BRAUCHT BODEN

BEDARFEBERG

UMSETZUNGSTAU

Es laden ein: Netzwerk GI | LokalBau | AKS Gi-Stelle

BAUSTELLE GEMEINWOHL

Neue Kooperationen
für leistbare und offene Räume
in Friedrichshain Kreuzberg



StadtWERKSTATT

Friedrichshain-Kreuzberg

Ort für praktische Ko-Produktion

Die Akteure der Verwaltung und der organisierten Zivilgesellschaft arbeiten hier in der Adlerhalle aktiv und offen im Rahmen eines Pilotprojekts zusammen.

Eine Veranstaltung der
BAUSTELLE GEMEINWOHL

StadtWERKSTATT
Friedrichshain-Kreuzberg

AM 25. AUG 2021, 16:30-19 UHR

**Bezirk
BRAUCHT
BODEN**

BEDARFEBERG
UMSETZUNGSTAU

Heute Diskursveranstaltung:
Update Bodenpolitik,
Verstehen der beteiligten Strukturen,
Agenda Gemeinwohlorientierung,
Ansatz für Bodenbeirat

Programmübersicht



- Kurz-Impulse 15 Mn
 - Magnus Hengge (LokalBau) > bisheriger Prozess zum BBF
 - Clemens Weise (MHS, Netzwerk GI) > Gemeinwohlorientierung des Bodenfonds
- Workshop-Runde in eine Arbeitsgruppen je 15 Min
 - 1. Beteiligte Strukturen/Akteure in Prozessen der Bodenpolitik
 - 2. Fehlende Strukturen
 - 3. Modellieren eines idealen Verfahrens
 - 4. Bodenbeirat: Zusammensetzung, Aufgaben
 - 5. Strategie/Fahrplan zur Umsetzung
- Pause zwischendurch nach Bedarf 15 Min

Impuls



Magnus Hengge

LokalBau-Team, Koordination Netzwerk GI

Die politische Aufgabenstellung für den
Bodenfonds laut Beschlusslage

Ausrichtung

Aus der Sitzung des Senats am 18. Februar 2020:

- »Als Tochtergesellschaft der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH soll die Berliner Bodenfonds GmbH strategische Grundstückankäufe tätigen. Der Fokus liegt auf Flächen mit gesamtstädtischer Bedeutung und breitem Nutzungsspektrum für eine sozialökologische Entwicklung und umfassende Daseinsvorsorge.
- Die erworbenen Grundstücke sollen mit Erbbaurechts-, Pacht- oder Mietverträgen unmittelbar mit dem Nutzen-Lastenwechsel entgeltlich an das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), das Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA), das Anmietvermögen oder die Bezirke weitergegeben werden.
- Vorbehaltlich der maßgeblichen Klassifikation durch das Statistische Bundesamt handelt es sich bei der Berliner Bodenfonds GmbH um einen Extrahaushalt. Die Kreditaufnahme setzt daher seit dem 1. Januar 2020 auch eine Kreditermächtigung des Abgeordnetenhauses voraus (§ 3 Abs. 3 BerlSchuldenbremseG).
- Die Grundstücksreserve dient dem Ziel, Flächen für den Wohnungsbau und die Daseinsvorsorge vorzuhalten.«

Welche Flächen?

Aus der Sitzung des Senats am 22. Dezember 2020:

- »Für den strategischen Ankauf kommen Flächen privater und öffentlicher Eigentümer sowie nicht betriebsnotwendige Grundstücke der landeseigenen Unternehmen infrage. Die Entscheidung über den Ankauf der Grundstücke erfolgt auf Grundlage von stadtentwicklungsplanerischen und wirtschaftlichen Kriterien.
- Die Reserveflächen sollen für die Dauer von etwa zehn Jahren nutzungs offen gehalten werden. Im Anschluss daran besteht bei Bedarf im Rahmen der sogenannten Clusterung im Portfolioausschuss die Möglichkeit, die jeweiligen Flächen für eine Nutzung zu aktivieren und baulich zu entwickeln. Bis dahin sollen die Flächen einer sinnvollen und wirtschaftlichen Zwischennutzung zugeführt werden.
- Parallel zum Aufbau der strategischen Grundstücksreserve hat der Ankauf von Flächen mit bereits definierten Nutzungsvorstellungen zur Deckung des absehbaren Fachbedarfs Priorität. Denn bei bestimmten Flächen ist bereits heute klar, welche gemischte Nutzungen in einem mittelfristigen Horizont vorzusehen sind.

Wie funktioniert der Ankauf?

Aus der Sitzung des Senats am 22. Dezember 2020:

- Der Ankauf der Grundstücke erfolgt vorrangig über die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH). Die BBF GmbH ist eine Tochtergesellschaft der BIM GmbH. Die Senatsfinanzverwaltung hatte bereits im Februar dieses Jahres über die Gründung der BBF GmbH und deren Ziele informiert.
- Anfang Juni dieses Jahres wurde der Gesellschaft die Ermächtigung für Kredite in Höhe von 290 Mio. Euro erteilt für die Jahre 2020 und 2021.

Konkreter Aufbau der Struktur BBF

Zwischenbericht 11.1.2021 zu „Aktive Ankaufspolitik zum Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve“ Drucksachen 18/1626, 18/1903 und Zwischenberichte 18/1994, 18/2207, 18/2511 und 18/3081, darin die Beschlüsse des AGH (Sitzung am 23. Mai 2019):

- Der Ankauf von Flächen soll vorausschauend und langfristig angelegt sein und damit unabhängig von kurzfristigen Fachbedarfen. Ein solcher Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve soll Berlin in die Lage versetzen, schneller und kostengünstiger Flächen für eine soziale und ökologische Stadtentwicklungspolitik bereitzuhalten.
- Darüber hinaus sind die mittel- und langfristigen Fachbedarfe als Grundlage für eine aktive Ankaufspolitik zu hinterlegen und fortzuschreiben.
- Der Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve dient allen stadtentwicklungsrelevanten Flächennutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf, Verwaltungsnutzung, Gewerbe, Grünflächen etc.) und ist Bestandteil einer umfassenden Daseinsvorsorge. Der Einsatz der angekauften Flächen erfolgt nach städtebaulichen, sozialen, ökologischen und stadtwirtschaftlichen Kriterien.
- Es ist zu prüfen, inwieweit Flächen landeseigener Beteiligungsunternehmen und anderer öffentlicher Eigentümer, die nicht mehr betriebsnotwendig sind, in geeigneter Weise in die strategische Grundstücksreserve einbezogen werden können.

Verfahren zum Ankauf

„Prinzip der Vertraulichkeit“

Ein wesentliches Prinzip des aktiven Ankaufs für den Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve ist Vertraulichkeit. Dies gilt bereits für die Marktsondierung. Daneben sind auf der Grundlage eines schlanken und effizienten Abstimmungsverfahrens schnelle Entscheidungsprozesse erforderlich.

„Marktsondierung“

Der Aufbau einer Grundstücksreserve setzt eine stadtplanerische Weitsicht und eine aktive Marktsondierung voraus. Letztere soll – ausgehend von den strategischen Grundzügen der Flächennutzungsplanung – so effizient wie möglich gestaltet werden. Gleichzeitig sollen Ankaufsoptionen, die sich dem Land Berlin bieten, zügig auf ihre Eignung für die Bodenbevorratung geprüft werden. Von dieser Zielsetzung ausgehend wird auf der Grundlage raum- und stadtplanerischer Konzepte geprüft, welche Flächen grundsätzlich für die Generierung und die Prüfung von Ankaufsoptionen in Frage kommen. Parallel zur strategischen Ankaufspolitik hat der Ankauf von Flächen mit bereits definierten Nutzungsvorstellungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs Vorrang. Die BIM GmbH wird das Land Berlin als Marktteilnehmerin vertreten und gezielt den Markt erkunden bzw. eingehende Angebote auf Eignung prüfen.

Verfahren zum Ankauf

„Ankaufsprüfung“

Die erforderliche Ankaufsprüfung gliedert sich in zwei Teile:

In einem ersten beschleunigten Verfahren wird anhand von stadtentwicklungsplanerischen und wirtschaftlichen Kriterien geprüft, ob grundsätzlich ein Ankaufsinteresse durch das Land Berlin besteht.

Hiernach erfolgt ggf. eine erweiterte Ankaufsprüfung unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Due Diligence etc.), welche der Risikobewertung dient.

Fällt auch diese positiv aus und bestätigt sich final die stadtentwicklungsplanerische und wirtschaftliche Plausibilität, wird ein Ankauf durch das Land Berlin empfohlen.

Verfahren zum Ankauf

„Finanzierung“

Die BBF GmbH ist eine Tochtergesellschaft der BIM GmbH und ist ermächtigt, Kredite über 290 Mio. Euro aufzunehmen (Haushaltsplan 2020/2021).

Hiervon sind ca. 70 Mio. Euro für die strategischen Ankäufe vorgesehen. Der bisherige SIWANA Ankaufsfonds wird für die Finanzierung der strategischen Ankäufe nur eine untergeordnete Rolle spielen können. Im Einzelfall sind ggf. weitere Finanzierungsmöglichkeiten aus dem Landeshaushalt denkbar.

Probleme, Fragen, Kritik, Statements ...

Wer führt/beaufsichtigt die BBF?

Derzeit führt die Aufsicht über die BBF die Geschäftsführung der BIM.

Als politisches Aufsichtsgremium wäre der LiFo- und SODA Aufsichtsrat eher geeignet, erweitert durch eine Vertretung eines noch zu schaffenden Bodenbeirats.

<< Wie wird dieser „Bodenbeirat“ einberufen? Wer entwirft das Verfahren? Wer wird beteiligt?

Probleme, Fragen, Kritik, Statements ...

Wie kommen Kaufaufträge zustande?

- Die BIM prüft und empfiehlt
 - nach strategischen Grundzügen der Flächennutzungsplanung << ist stark veraltet!
 - auf der Grundlage raum- und stadtplanerischer Konzepte geprüft << liegen in vielen Fällen nicht vor! < Müssen dann erst Studien beauftragt werden?
 - welche Flächen grundsätzlich für die Generierung und die Prüfung von Ankaufsoptionen in Frage kommen
- >> Was ist eine „Generierung einer Ankaufsoption“? Widersprüchlich: Wie kann schon „vor“ der Generierung geprüft werden?
- Vorrang hat der Ankauf von Flächen mit bereits definierten Nutzungsvorstellungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs << solche Nutzungsvorstellungen liegen nicht zwingend im Flächennutzungsplan vor
- die Ankaufsentscheidung liegt im Einzelfall unter Kontrolle des Parlaments (Hauptausschuss) und des Senats

Probleme, Fragen, Kritik, Statements ...

Können Bezirke Anträge stellen?

- Es gibt noch kein Verfahren, wie zwischen den unterschiedlichen Bedarfen gewichtet wird, eine Ankaufsstrategie ist unklar und fehlerhaft beschrieben:
- Die BIM prüft „nur“ Ankaufsoptionen, die sich dem Land Berlin bieten << sollte geklärt werden, dass die Kaufoptionen über die Bezirke zugeleitet werden.
- Klar ist aber, dass die Bedarfe zur Daseinsvorsorge maßgeblich in den Bezirken gestellt sind

Fazit

- Das Instrument zum strategisches Ankauf von Grundstücken als „Ressource für die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung“ ist vorhanden, aber die Bedingungen und Verfahren für die Nutzung sind nicht klar und nicht entschieden.
- SenFin entwickelt im Moment die wesentlichen Prozesse im Geheimen, doch da mit der Gründung der BFF ein neues Verständnis für Bodenpolitik Einzug gehalten hat (Boden wird als Ressource für die Stadtentwicklung/Daseinsvorsorge begriffen und nicht als finanzielle Ressource!) sollte SenSW in die Entwicklung der Verfahren einbezogen werden.
- Da auch ein (nicht klar definiertes Element der Beteiligung mit dem) „Bodenbeirat“ vorgesehen ist, muss im ersten Schritt das Konzept und die Zuständigkeit des Bodenbeirats entwickelt werden. Sodann sollte der Bodenbeirat an der Entwicklung der operativen Verfahren beteiligt werden.
- Der Hinweis auf die Notwendigkeit von „Vertraulichkeit“ darf nicht dazu missbraucht werden, auch die Verfahren „im Geheimen“ zu entwickeln.

Impuls



Clemens Weise

ZusammenKUNFT Berlin eG, Kollektiv Raumstation

Berlin braucht die Gemeinwohlorientierung
des Bodenfonds

Berlin braucht die Gemeinwohlorientierung des Berliner Bodenfonds

Im Moment stellt sich die **BBF als eine Black Box der Berliner Stadtentwicklungspolitik** dar, bei der von der Senatsverwaltung für Finanzen der Deckel komplett geschlossen gehalten wird. Unter „transparenter Liegenschaftspolitik“ stellen sich die Berliner*innen aber etwas anders vor: eine erklärt gemeinwohlorientierte Strategie und funktionierende Verfahren der Mitwirkung.

Das Netzwerk GI hat Forderungen und Lösungsansätze entwickelt, die zu mehr Gemeinwohlorientierung und Transparenz im operativen Handeln des Berliner Bodenfonds führen können:

1. Leitlinie für Grundstücksgeschäfte: Kein Ankauf von Flächen, die bereits in der öffentlichen Hand liegen, sondern Ausweiten des Einbringungsmodells und Vergabe von Erbbaurechten zwischen landeseigenen Unternehmen

Es kann nicht Aufgabe der BBF sein, kreditfinanzierte Finanzmittel für Eigentümerwechsel von Grundstücken einzusetzen, die bereits in öffentlicher Eigentümerschaft sind, aber wegen geplanter Nutzungen anderen öffentlichen Strukturen zugeführt werden sollen. Dafür braucht es andere weitgehend kostenneutrale Lösungen.

Im Bereich des Wohnungsbaus werden Grundstücke als Einlagen ins Gesellschaftsvermögen der landeseigenen Wohnungsunternehmen eingebracht, die dafür als Gegenleistung mietpreisgebundene Wohnungen herstellen müssen. Dieses Modell vermeidet kostentreibende Grundstücksverkäufe und führt dabei zu mehr sozial-gebundenem Wohnungsneubau. Es muss auch im Bereich Gewerbe angewandt werden! Wird preisgedämpfter Gewerbebau für gemeinwohlorientierte Nutzungen von landeseigenen Unternehmen entwickelt, sollte die Möglichkeit bestehen, im Gegenzug Grundstücke oder dingliche Rechte in Form von Erbbaurechten kostenneutral zu übertragen. Dafür fordern wir, die politischen Grundlagen und gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Außerdem muss ermöglicht werden, dass sich alle landeseigenen Unternehmen untereinander Erbbaurechte einräumen können, um teure linke Tasche/rechte-Tasche Geschäfte zu vermeiden. Dazu muss im Einzelnen geprüft werden, ob das direkte Einräumen von Erbbaurechten an andere mit den jeweiligen Unternehmenszwecken vereinbar ist, oder ob dies eine Dienstleistung einer Contracting-Stelle bei der BBF sein sollte.

Forderungen/Lösungen im Themenfeld der Grundstücksgeschäfte:

- Kein Ankauf von Grundstücken aus Beständen der öffentlichen Hand des Landes oder von landeseigenen Unternehmen.
- Übertragen des Einbringungsmodells auf den Bereich der gemeinwohlorientierten Gewerbeentwicklung, einschließlich kultureller und sozialer Zwecke
- Aufbau einer Contracting-Abteilung, die nicht mehr benötigte Flächen in den Beständen der verschiedenen landeseigenen Unternehmen aufnimmt und Erbbaurechte direkt zwischen landeseigenen Gesellschaften und an alternative gemeinwohlorientierte Immobilienakteur*innen vermittelt und verwaltet.
- Mit Hilfe von Screenings evaluieren, wo mit kleinen Zukäufen zusammenhängende Grundstücke der öffentlichen Hand geschaffen werden können.
- Prüfung ob über einen Treuhandvertrag zwischen Land Berlin und BBF das GSE-Treuhandmodell (dort nur zur Bestandsentwicklung) im Fall der BBF zur Entwicklung von Neubauvorhaben übertragen werden kann.
Vorteile des Treuhandmodells: einmalige politische Legitimierung bei Übertragung von Nutzungsrechten mittels Treuhandvertrag; keine Eigentumsübertragung und Grunderwerbsteuerbelastung; übersichtliche Vertragsbedingungen.

2. Urbane Governance: Aufbau von Gremien der gemeinsamen Entscheidungsfindung, insbesondere durch einen paritätisch besetzten Bodenbeirat

Die Geschäfte des Bodenfonds laufen bisher im Verborgenen. Die Senatsverwaltung für Finanzen weist darauf hin, dass das Veröffentlichen eines Kaufinteresses Grundstückspreise verteuern würde. Dies kann aber keine Begründung dafür sein, dass weder die Öffentlichkeit noch die Bezirke von den Kaufvorhaben der BBF wissen, sogar noch nicht einmal Bedarfe anmelden können. Kaum schlüssig scheint diese klandestine Taktik, zumal der Ankauf von Flächen priorisiert wird, bei den bereits eine Nutzungsvorstellung entwickelt wurde, wodurch ohnehin öffentlich ist, dass ein Kaufinteresse besteht. So kann die nötige Passgenauigkeit der BBF-Ankäufe gegenüber den Flächen- bzw. Nutzungsbedarfen der Bevölkerung nicht hergestellt werden.

Es verträgt sich außerdem nicht mit den Zielen für eine bessere Bürger*innenbeteiligung, die sich die Koalition in einer Art Gesellschaftsvertrag mit der Berliner Bevölkerung selbst gegeben hat. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik muss Teil der öffentlichen Debatte sein!

Forderungen/Lösungen im Themenfeld Beteiligung und Aufgaben für den Bodenbeirat:

- Durchführung eines beratenden (Beteiligungs)Verfahrens bei der Erstellung des Konzepts zum Aufbau und der Besetzung des Bodenbeirats
- Paritätische Besetzung des Bodenbeirats, wobei für gemeinwohlorientierte Immobilienakteure auf die Beteiligung des Runden Tisches für Liegenschaftspolitik, dem Netzwerk GI, von Vertreter*innen der neuen/jungen Genossenschaftsverbände und der Sozialverbände zu achten ist.
- Aufstellung von Kriterien durch den Bodenbeirat für strategische Ausrichtung der BBF und Empfehlungen für Ankaufstätigkeiten.
- Herstellung von Transparenz durch Unterrichtung des Bodenbeirats (außerhalb und zusätzlich zu parlamentarischen Informationen).
- Erfassen und Benennen der Bedarfe von gemeinwohlorientierten Bedarfsträger*innen durch den Bodenbeirat, die nicht über bestehende Bedarfserfassungssysteme wie die Soziale Infrastrukturkonzepte (SIKo) erfasst werden.

3. Nutzungsmischungen ermöglichen: Grundstücke für gemischte Nutzungen vorsehen und entsprechende Förderungsmöglichkeiten schaffen

Obwohl in allen raumplanerischen Konzepten das Leitbild der gemischten und vielfältigen Stadt bemüht wird (z. B. StepWohnen, Entwicklungsplan „Neue Stadtquartiere“, Handlungsprogramm zur Beschleunigung für den Wohnungsbau, ...), ist die Umsetzung, Planung und Finanzierung von gemischten Immobilienprojekten enorm dadurch erschwert, dass es keine geregelten Zuständigkeiten zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen und keine passenden Förderprogramme gibt.

Forderungen/Lösungen im Themenfeld diverse Stadtentwicklung:

- Schaffung einer aktiven Steuerungsstelle in der Senatskanzlei zur Förderung von gemischten Nutzungen, die Kompetenzen aus verschiedenen Senatsverwaltungen bündelt (SenSW, SenWEB, SenFin, SenUVK)
- Anerkennung der gemeinwohlorientierten Immobilienakteure als tragende Säule zum Aufbau der gemischten Stadt (Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, „15-Minuten-Stadt“) und Förderung von Kooperationsprojekten zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und GI-Akteuren (siehe Leitbild „Neue Leipzig Charta“)
- Einführung eines vom Abgeordnetenhaus genehmigten Liegenschaftskonzepts (vgl. Berliner LHO § 63, 3/4), das Kriterien für gemeinwohlorientierte Kombinationsnutzungen definiert und entsprechende Projekte dezidiert fördert, um ...
- ... reduzierte Bodenwerte (=Bodenpreisvergünstigungen) für bedarfsgerechte langfristig gebundene Nutzungen zu begründen.

4. Einbindung der Bezirke: Entscheidungsfindung zu Ankäufen mit bezirklicher Infrastrukturplanung verbinden

Die Berliner Bezirke sind durch ihre Bauleit- und Infrastrukturplanung mit den Bedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge auf lokaler Ebene bestens vertraut. Auch die Kooperation mit gemeinwohlorientierten Immobilienakteur*innen ist auf bezirklicher Ebene eingeübt. Die spezifische Kenntnis der Eigentumsstruktur im Bezirk gepaart mit dem Wissen über vielfältige Potenziale zur Flächen- und Objektentwicklung für Wohnen, Gewerbe und Soziales macht die Bezirke zu ausgewiesenen Expert*innen für den Ankauf von Grundstücken. Diese Expertise sollte zielführend eingesetzt werden, um eine strategische Bodenbevorratungspolitik des Landes zu unterstützen.

Bisher bleibt aber weitgehend unklar, wie die Bezirke in die Überlegungen für Ankäufe über die BBF eingebunden werden. Mit einem Vorschlagsrecht für die Bezirke, und damit einer greifbaren Perspektive zur praktischen und konkret projektbezogenen Stadtentwicklung, würde auch in den Bezirken die politische Willensbildung zur gemeinwohlorientierten Projektentwicklung dynamisiert.

Es gilt zu klären, ob und wie der Portfolioausschuss das richtige Gremium zur Integration der Bezirke sein kann, oder ob ein neues Gremium diese Aufgabe übernehmen sollte.

Forderungen/Lösungen im Themenfeld bezirkliche Bedarfe:

- BFF muss regelmäßig ein Flächen-Screening durch die Stadtentwicklungsämter der Bezirke abfordern.
- Schaffung eines regelbasierten und transparenten Verfahrens mit Vorschlagsrecht der Bezirke zum Ankauf von konkreten Grundstücken durch die BFF.

Arbeitsansätze > Mappings

1. Beteiligte Strukturen/Akteure in Prozessen der Bodenpolitik
2. Fehlende Strukturen
3. Modellieren eines idealen Verfahrens
4. Bodenbeirat: Zusammensetzung, Aufgaben
5. Strategie/Fahrplan zur Umsetzung