

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

56. Sitzung
4. März 2015

Beginn: 14.05 Uhr
Schluss: 16.08 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0121](#)
Sport- und Erholungszentrum Friedrichshain – Was BauVerk
soll aus der Ost-Berliner Traditionsanlage werden?
(auf Antrag der Piratenfraktion)

Vorsitzender Andreas Otto: Die Piratenfraktion hat als antragstellende Fraktion die Gelegenheit, uns eine kurze Begründung zu geben. Vielleicht machen wir es so: Will der Senat erst etwas dazu sagen? – Sonst bitten wir Herrn Panhoff, dass er uns als Erster einen kurzen Überblick gibt. – Aber zunächst, bitte schön, Herr Kollege Höfinghoff!

Oliver Höfinghoff (PIRATEN): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Danke an Herrn Panhoff, dass er der Einladung des Ausschusses nachgekommen ist! – Das SEZ, das Sport- und Erholungszentrum, ist bekanntermaßen 2003 aus verschiedenen Gründen – überwiegend war wohl der Senat der Meinung, dass es nicht gewinnbringend bzw. kostendeckend durch die öffentliche Hand zu betreiben wäre getreu dem alten Motto: Privat kann's besser – für einen symbolischen Euro an einen Investor aus Leipzig verschenkt worden. Es gab die Auflage, nach spätestens fünf Jahren einen Bäderbetrieb bzw. den Sport- und den Bäderbetrieb wieder zu gewährleisten.

Wer das SEZ in der Zeit dazwischen – es sind mittlerweile immerhin zwölf Jahre – mal besucht hat bzw. auch nur daran vorbeigefahren oder -gegangen ist, wird gesehen haben, dass da von Bäderbetrieb nicht wirklich die Rede sein kann. Allein das große Schwimmbecken macht über die Jahre einen immer schlimmeren Eindruck. Inzwischen sind die Kacheln aus dem Becken geschlagen worden, zwischendurch standen auch mal ein Boot und eine ganze Baustellenausrüstung drin, aber offensichtlich war die nicht für dieses Becken bestimmt. Ein Bäderbetrieb an sich fand in dem Umfang, wie man ihn im SEZ kannte, niemals statt, es sind immer nur einzelne Becken freigegeben gewesen. Wir kommen jetzt an einen Punkt, wo der Eigentümer offensichtlich Ansprüche hat, das Sport- und Erholungszentrum abzureißen und wohl durch einen Hotelbetrieb zu ersetzen, den Berlin ja ganz besonders dringend braucht.

Es soll nach Aussage von Herrn Löhnitz Absprachen mit der Senatsverwaltung bzw. dem Bezirksamt bezüglich dieses Abrisses gegeben haben. Da wäre es sehr schön, entsprechende Aussagen von Senat und Bezirk zu hören, noch dazu, wo der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einen Beschluss der BVV vom 17. Dezember 2014 zu bearbeiten hat, aber dazu kann Herr Panhoff sicherlich gleich mehr sagen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Höfinghoff! – Ich würde jetzt mit Herrn Panhoff anfangen. Herzlich willkommen noch mal an dieser Stelle zu diesem Tagesordnungspunkt SEZ! Vielleicht können Sie aus Sicht des Bezirkes, in dem ja dieses Objekt liegt, einen kleinen Überblick geben, wie da eigentlich der Stand ist. Hier im Ausschuss ist schon über Eigentumsverhältnisse diskutiert worden, aber heute interessiert uns eher die Perspektive: Was hat der Eigentümer vor? Was hat der Bezirk vor an dem Standort, und wie soll es da weitergehen? – Eine Frage ist vielleicht noch zu klären: Soll es zu dem Tagesordnungspunkt ein Wortprotokoll geben? – Soll es geben. Dann verabreden wir das hiermit. – Bitte schön, Herr Panhoff!

Bezirksstadtrat Hans Panhoff (BA Friedrichshain-Kreuzberg): Vielen Dank für die Einladung! – Sehr verehrte Damen und Herren! Es freut mich, dass ich hier in diesem Rahmen die Möglichkeit habe, später zu einigen Erfahrungswerten zu berichten. Jetzt erst mal zum SEZ: Herr Höfinghoff! Sie müssen vorsichtig sein mit dem, was Sie sagen, weil für gleichlautende Aussagen, die Mitglieder der BVV getroffen haben, Herr Löhnitz gleich eine Unterlassungsklage losgelöst hat. Wir haben mit einer Resolution in der BVV entsprechend reagiert, dass wir uns das Recht auf freie Meinungsäußerung nicht verbieten lassen. Ich hoffe, dass das hier in diesem Kreise auch so gesehen wird. Es ist auch nicht die einzige Klage. Es ist auch eine Schadenersatzklage durch Herrn Löhnitz angedroht. Es sind auch Klagen gegen die Senatsverwaltung gestartet worden wegen Nichttätigkeit, also Untätigkeitsklagen. Das fügt sich alles ein. Ich bin ein bisschen enttäuscht, weil ich eigentlich, als ich anfang in dem Amt als Stadtrat, sehr offen an die ganze Sache herangegangen bin und gesagt habe, wir machen einen Neubeginn in der ganzen Frage SEZ, und habe sehr viele Gespräche auch mit dem Eigentümer geführt. Meine Verwaltung hat diverse Gespräche geführt, Beratungsgespräche. Es gibt auch entsprechende Gespräche im Hause SenStadtUm. Dennoch ist es zu einer Verhärtung und Konfrontation gekommen. Das ist kein gutes Vorzeichen dafür, dass man eine gemeinsame Entwicklung auf einem Grundstück hinkommt, das meines Erachtens von gesamtstädtischem Interesse ist. Das ist ein Objekt und auch eine Funktion, die dort existiert, die weit über rein bezirkliche Belange hinausgeht.

Herr Höfinghoff! Absprachen zum Abriss mit dem Bezirk hat es nicht gegeben, sondern wir haben dargestellt, was die Bauordnung Berlin zulässt, und nach der Liberalisierung, die hier vor vielen Jahren stattgefunden hat, ist ein Abriss nur anzeigespflichtig, aber nicht genehmigungspflichtig. Für Wohngebäude haben wir jetzt eine kleine Änderung durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Das gilt aber nicht für das Schwimmbad. Das fällt nicht darunter, sonst würden wir davon gerne Gebrauch machen. Das würde die ganze Situation für den Bezirk und auch für den Senat erheblich verbessern, wenn ein Abriss genehmigungspflichtig wäre, ist er aber nicht. Die Prüfung Denkmalschutz ist auf Landesebene mit negativem Ergebnis erfolgt, das heißt, dieses Gebäude wird nicht als denkmalwert erachtet.

Von der planungsrechtlichen Situation her sieht es im Moment so aus, dass wir im Bezirk einen Aufstellungsbeschluss haben, der von dem Eigentümer gerichtlich angezweifelt wird,

weil er meint, dass dieser Beschluss nicht richtig zustande gekommen ist. Es soll auch eine forensische Untersuchung stattfinden zu dem Thema: Wann wurden Unterschriften geleistet? – So jedenfalls der Wunsch des Eigentümers. Mit diesem Aufstellungsbeschluss haben wir den bestehenden Baukörper als mögliche Baufläche genommen, und in diesem engen Rahmen ist dann alles zu betrachten. Jetzt ist es natürlich so, dass dieser Aufstellungsbeschluss in Bearbeitung ist. Wir haben parallel eine Untersuchung beauftragt, die die Wirtschaftlichkeit eines Bäderbetriebes oder einer kombinierten Nutzung Bäderbetrieb–Wohnnutzung oder nur Wohnnutzung untersucht, um auch wirtschaftliche Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung zu haben. Das ist Teil des Aufstellungsbeschlusses, den wir aktiv betreiben. Das möchte ich hier noch mal ausdrücklich betonen. Das wird jetzt in Kürze im entsprechenden Ausschuss des Bezirks auch präsentiert.

Dennoch stellt sich die Frage der Zulässigkeit für Vorhaben nach § 34, also Einfügung in die nähere Umgebung. Danach sind – so ist das Baurecht nun mal angelegt – diverse bauliche Maßnahmen möglich, sicherlich nicht so, wie der Eigentümer sich das vorstellt mit einer Bebauung im hinteren Bereich dieses Grundstücks, wo wir im Moment ausgedehnte Grünanlagen haben, sicherlich auch nicht mit einem 15-geschossigen oder 10-geschossigen Hochhaus an der Kreuzung Landsberger Allee/Danziger Straße. Das ist aber auch immer eine Betrachtung, die wir mit führen müssen, auch wenn wir uns eigentlich in einem Bebauungsplanverfahren befinden.

Die Bäder-Betriebe hätten durchaus Interesse an diesem Standort. Ich glaube, so eine Lage und so ein Grundstück für diese Nutzung mit Außenanlagen, die sehr zum öffentlichen Gebrauch auffordern, wird es kein zweites Mal mehr geben. Wir haben gerade gehört: Mauerpark. Der Druck auf die freien Flächen ist groß. Wir haben hier eine, die für die öffentliche Hand gesichert werden könnte. Die Bäder-Betriebe hätten daran auch durchaus Interesse. Allerdings müssten dann im Rahmen von SIWA und den Festlegungen, die dort getroffen wurden, auch für den Grunderwerb Mittel eingestellt werden, denn die 36 Millionen – sind das, glaube ich – für die Bäder-Betriebe reichen nicht für Grunderwerb, die reichen für Baumaßnahmen. Das wäre eine politische Entscheidung auf Landesebene, um die ich Sie bitten möchte, dass Sie so etwas ermöglichen.

Der Rückkauf, wenn man ihn dann machen möchte, wird sicherlich nicht für diesen einen Euro zu machen sein, denn leider sind die Verträge, die damals geschlossen wurden, nicht so vorteilhaft für das Land Berlin, wenn ich das mal so ausdrücken darf. Aber historische Entscheidungen sind manchmal keine, die man zum Discount-Preis machen kann. Da muss man sich bekennen. Das bedarf eines klaren politischen Willens. Ich meine aber, wenn man das auf sehr lange Zeit sieht, und Stadtentwicklung ist langfristig zu betrachten und kein Fünf-Jahres-Zeitraum, und bitte auch nicht bis zur nächsten Wahl, dann würde ein Rückkauf durchaus Sinn machen. Die Bäder-Betriebe haben auch ausgeführt, dass die unmittelbare Nähe der Sportbäder nicht im Gegensatz zu einem Freizeit- und Erholungsbad stünde, weil die Nachfrage nach Schwimmbädern heutzutage ganz anders strukturiert ist, als es das vielleicht lange Zeit mit den sportbetonten Bädern war.

Wir würden das gerne auch so betreiben können. Dazu brauchen wir die Unterstützung des Landes Berlin, und dann muss man sehen. Jetzt ist natürlich die Frage: Wie kann man diesen Rückkauf organisieren? – Sicherlich muss man mit dem Eigentümer Gespräche führen, aber ich kann mir auch vorstellen, wenn er eine gewisse Einsicht zeigt, dass das auch geschehen

kann, ohne dass das alles zu seinen Lasten geht, aber dass man die Chance eröffnet, dort für das Land Berlin dauerhaft eine gute Nutzung zu etablieren. – So weit erst mal. Ich hätte auch noch viele andere Kleinigkeiten, aber die möchte ich jetzt nicht alle bringen.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Panhoff! – Ich habe Herrn Kollegen Buchholz und Herrn Dr. Heide auf der Redeliste. Gibt es weitere Wortmeldungen? – Herr Höfinghoff noch mal, Frau Lompscher. – Bitte schön, wir fangen mit Herrn Buchholz an! Oder will der Senat? – Nein, den machen wir am Schluss. Das klingt ja hier schon wieder nach gesamtstädtisch. – Herr Buchholz, bitte!

Daniel Buchholz (SPD): Danke, Herr Otto! – Das klang jetzt fast so durch, als wenn Sie das auch an sich ziehen wollen, Herr Otto. Das sind ja ganz neue Töne bei den Grünen, aber das ist eine andere Diskussion. – Zunächst mal vielen Dank, Herr Panhoff, für die Darstellung! Das ist auf jeden Fall kein erfreuliches Thema und eines, das – da teilen wir diese Ansicht – über den betroffenen Bezirk deutlich hinausgeht, dass das SEZ ehemals, für alle, die Ostberliner Ursprungs sind, wahrscheinlich nicht nur mit Kindheitserinnerungen verknüpft, ein sehr zentraler Punkt war in Ostberlin, sondern auch, was die Fläche angeht. Sie haben es angesprochen, angrenzend an den Volkspark Friedrichshain eine echte Filetlage, das muss man einfach mal so feststellen, riesig groß, wo man natürlich völlig zu Recht sagen muss als Land, auch als Bezirk: Das wollten wir und wollen immer noch als Sport- und Erholungsfläche sichern. – Jetzt haben wir das Problem, dass wir seit zwölf Jahren einen Eigentümer haben, der an das Grundstück und an das Gebäude für einen Euro gekommen ist, und wir uns alle fragen können aus heutiger Sicht: War das ein so intelligenter Verkauf? – Aus heutiger Sicht würden wir, glaube ich, klar sagen: Nein. Den würde keiner mehr machen. – Das muss man mal feststellen. Wir haben auch, was die Liegenschaftspolitik angeht, an einigen anderen Punkten umgeschwenkt, und ich glaube, man kann aus heutiger Sicht sagen, das war kein gutes Geschäft, erst recht nicht, wenn man sich heute den Vertrag anschaut, Sie sind darauf kurz eingegangen, der offensichtlich nicht belastbare Formulierungen enthält, was die Verpflichtung des Eigentümers angeht. Investor kann ich ihn gar nicht nennen, er hat bisher praktisch nicht investiert, von 3,50 Euro abgesehen.

Was natürlich jetzt nicht geht, ich kann das Ansinnen des Bezirks verstehen, und das auch einstimmig, das war ein Antrag von SPD und Grünen, der am 17. Dezember 2014 verabschiedet wurde. Alle Fraktionen haben gesagt: Ja, wir wollen das zurückhaben. – Was wir natürlich jetzt nicht machen können, ist, dass wir sagen, ja, er hat es mal für einen Euro gekauft, und jetzt kriegt er ein paar Millionen, wenn wir da sagen, das ist, ob nun Sportfläche, Wohnungsbaufäche oder was auch immer, und hat sich dann mehr als eine goldene Nase mit diesem Invest verdient – das werden wir in der Form sicherlich nicht unterstützen können. Das heißt, man muss schauen, inwieweit man mit ihm noch mal sehr ernsthaft diskutieren kann: Welche Möglichkeit gibt es für eine Einigung, die sicherlich nicht auf Phantasiewerten beruhen kann? Das wird sicherlich nicht ein Euro sein. Das werden wir wohl kaum zurückbekommen für einen Euro, das ist uns klar, aber auch nicht die theoretisch möglichen Zahlen, die man sich ausdenken kann, wenn man sich eine große Bebauung für diese Fläche vorstellt.

Was ich persönlich ein Unding finde, ist, das ist zweimal erwähnt worden, dass der Eigentümer meint, er müsse Bezirksverordnete, Handelnde des Bezirks, mundtot machen durch Unterlassungserklärungen, durch entsprechende Dinge, die er da öffentlich tut. Das geht überhaupt nicht. Das ist auch nicht zu tolerieren, muss ich mal wirklich sagen. Soweit ich das

nachvollziehen kann – Kollege Eggert kennt den Bezirk noch besser und wird sich auch gleich noch melden –, sind das keine ehrabschneidenden Dinge gewesen und auch keine unwahren Dinge, sondern er will schlichtweg die Leute mundtot machen, das ist nicht in Ordnung. Wir leben in einer Demokratie, da muss sich auch ein Eigentümer eines verfallenden SEZs anhören, was dort gut läuft und was nicht gut läuft. Das wäre sonst sehr traurig, wenn wir das nicht hätten, hier in der Bundesrepublik Deutschland.

Alte Vertragsverpflichtungen habe ich angesprochen. Da wäre natürlich eine Frage – das liegt in der Verantwortung der Senatsverwaltung für Finanzen, die haben damals diesen Vertrag auch ausverhandelt –, inwieweit die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dort Kenntnisse hat, was den Vertrag angeht, was die Vertragsinhalte angeht, inwieweit eventuell auch zu schauen ist, was die Verpflichtungen angeht, was die vertraglichen Beratungsleistungen angeht: Wer hat denn damals dem Finanzsenator gesagt, dass er diesen Vertrag sinnvollerweise unterschreiben soll? –, ob man dort nicht auch mal kritisch nachfragt, und, wenn wir uns ein bisschen klarer sind über die Konsequenzen, ich will es gar nicht Rückkauf nennen, sondern eine Einigung mit dem Eigentümer, die nicht finanziell zu seinen Gunsten ausfallen soll, welche Möglichkeiten und Spielräume dort der Senat sieht. – Danke schön!

Vorsitzender Andreas Otto: Dr. Heide!

Dr. Manuel Heide (CDU): Ich gehöre diesem Gremium lange an und kenne auch aus meiner beruflichen Tätigkeit Vertragswerke des Senats schon eine ganze Weile. Und wenn ich wegen einer besonderen Zweckbindung oder einer besonderen Investitionsverpflichtung ein Grundstück in dieser zentralen Lage zum Nulltarif bekomme, dann war es bislang eigentlich immer üblich, dass dort diese Zweckbindung festgehalten wird und für diesen Fall, dass entsprechende Investitionsdinge nicht erbracht werden, eine Rückfallklausel mit einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung gesichert ist. Das war bei der Treuhand so, das war bei allen anderen Verkäufen so. Insofern würde ich das Thema Rückkauf hier eigentlich mit einem großen Fragezeichen versehen. Wenn es hier eine entsprechende Verpflichtung gab, dann gibt es auch juristische Folgen, und wenn diese Verpflichtung nicht erfüllt wird, dann muss man die notwendigen Konsequenzen ziehen. Insofern würde ich bitten, das kann natürlich nicht durch die Senatsverwaltung für Bauwesen erfolgen, sondern durch die Senatsverwaltung für Finanzen, da mal in die Prüfung einzutreten, inwieweit dort im Prinzip eine Rückauflassung, Kündigung oder Aufhebung dieses Vertrages erfolgen kann. Sie sagten auch, es gebe da angeblich Klauseln, die aber nicht so belastbar sind. Insofern würde mich interessieren, wer diese Belastbarkeit bislang geprüft hat und zu welchen Ergebnissen man da gekommen ist.

Vorsitzender Andreas Otto: Fragen über Fragen! – Herr Kollege Höfinghoff!

Oliver Höfinghoff (PIRATEN): Herr Dr. Heide und ich sind uns in seltenen Fällen wirklich einig, aber in dem Fall tatsächlich mal. Dazu haben wir hier im Ausschuss, zu dem, was Herr Panhoff am Anfang seiner Ausführungen gesagt hat, der BVV gegenüber einen großen Vorteil, nämlich die parlamentarische Indemnität, sodass Herr Löhnitz da hinten zwar sitzen und breit grinsen kann, aber offensichtlich keine juristische Handhabe gegen uns hat, solange wir hier nicht wirklich ehrabschneidende Äußerungen tätigen.

Darüber hinaus ist es tatsächlich so, dass, Herr Kollege Buchholz, uns oder bzw. auch dem Senat in den Verhandlungen, wenn es denn nicht tatsächlich eine Rückabwicklung des Ver-

trages geben sollte, die Zeit wegläuft, denn die Zeit ist da, und da kann er dann wiederum doch breit grinsen, aufseiten von Herrn Löhnitz – ich mag ihn nicht Investor nennen –, und da muss einfach schnell gehandelt werden. Jeder Tag, der vergeht, kostet wahrscheinlich 234 Euro, wenn es um die Verhandlungen geht, und zwar die öffentliche Hand in dem Fall, denn da werden Beträge abgezinst usw. usf. Im Grunde genommen wird seine Möglichkeit, den konkreten Rückkauf des Senats zu verhindern, jeden Tag billiger. Da ist es schlicht und ergreifend nötig, schnell zu handeln. Eine juristische Prüfung haben wir auch schon an mehreren Stellen angeregt. Wir haben auch schon mehrfach den Senat dazu aufgefordert. Bisher kam da leider sehr wenig. Wenn sich das jetzt ändern sollte, dann umso besser.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke, Herr Höfinghoff! – Die Kollegin Lompscher ist dran.

Katrin Lompscher (LINKE): Man muss vielleicht daran erinnern, dass die damalige Veräußerung zu dem symbolischen Preis in dem gemeinsamen Wollen von Land und Bezirk erfolgte, das SEZ zu erhalten und seine damalige Nutzung zu sichern. Dass das offensichtlich nicht gelungen ist, liegt auf der Hand, heißt aber, dass Bezirk und Land gemeinsam in der Verpflichtung sind, jetzt Schaden vom Land Berlin abzuwenden und das Bestmögliche zu sichern, was geht. Deshalb heißt es für mich, dass alle Optionen ehrlich geprüft werden müssen und in geeigneter Weise, wenn es nicht sinnvoll ist, das öffentlich zu tun, dann meinetwegen auch in einem anderen Gremium unter Einbeziehung des Parlaments sich auf den Tisch zu legen: Welche Handlungsmöglichkeiten hat das Land Berlin? – Dazu muss natürlich auch die Rückabwicklung des Vertrages seriös geprüft werden und nicht mit „Berliner Kurier“-Nachrichten. Das ist nicht das, was wir brauchen.

Wenn ich im Übrigen den Bezirk richtig verstehe, dann hat er durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Zurückstellung des Baugesuchs erst mal dafür gesorgt, dass hier nichts anbrennt und dass hier auch kein baureifes Land existiert. Das heißt, hier reden wir nicht über Entschädigungsansprüche, die in exorbitante Höhen gehen. Darüber reden wir nicht, und ich finde auch, es verbietet sich, in solchen Diskussionen Zahlen zu nennen. Aber wenn man diese Option ehrlich prüft, dann gehört dazu – erstens: Ist diese Rückabwicklung möglich? Dann fällt es ans Land Berlin zurück, und ich kann mir vorstellen, dass es eine Menge öffentliche Institutionen gibt, die sich darüber nicht freuen. Auch die Bäder-Betriebe werden sich darüber nur bedingt freuen, weil es sich bekanntlich nicht nur um ein Bad handelt, sondern da erhebliche Flächen für andere Nutzungen aller Art, Sport- und Erholungszentrum heißt es, vorhanden sind, also nur ein Teil ist irgendwas mit Schwimmen. Aber gerade diese Sport- und Erholungsfunktion in der Nähe zum Friedrichshain, in dem dicht bebauten Innenstadtquartier, ist es, was den Wert dieses Ortes ausmacht, der auch gesichert und fortentwickelt werden sollte jenseits der konkreten baulichen Hülle, die wir da jetzt haben. Deshalb unterstütze ich ausdrücklich das, was der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hier veranlasst hat und erwarte, dass das Land Berlin, also namentlich der Senat, den Bezirk unterstützt in seiner Strategie, eine kommerzielle Entwicklung dieses Areals und damit die unrechtmäßige Herausziehung von Wertzuwachsen in exorbitanter Höhe, wenn ich mal den symbolischen Euro ansetze, der seinerzeit geflossen ist – –, dass das Land Berlin eine solche Strategie unterstützen muss. Das heißt, es muss alles unterstützen, was gegen eine kommerzielle Entwicklung dieses Areals spricht. Und da wäre ich Ihnen dankbar, Herr Senator Geisel, wenn Sie dazu was sagen würden, ob das auch so ist, ob meine Erwartung mit Ihrem Handeln übereinstimmt.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Jetzt habe ich mich selber auf die Liste gesetzt und will nur kurz sagen, es ist eines der Beispiele, wo Grundstücksgeschäfte gründlich schiefgegangen sind, die ein Senat abgeschlossen hat. Ich bin jedes Mal verblüfft. Es gibt ja auch noch andere. Wir hatten diesen Fall mit dem Kinderkrankenhaus Weißensee, wo Investitionsverpflichtungen auch einfach komplett nicht eingehalten wurden und wo es trotzdem zehn Jahre gedauert hat, das rückabzuwickeln. Das ist da inzwischen halbwegs gelungen. Das scheint hier schwierig. Wer macht eigentlich welche Verträge im Land Berlin, und wieso geht das so oft schief? Das ist die Grundsatzfrage, die wir uns alle stellen. Und passieren solche Fälle in Zukunft noch öfter? Oder haben Sie inzwischen als Senat einen Werkzeugkasten, der absichert, dass, wie z. B. Kollege Dr. Heide gesagt hat, wenn Investitionsverpflichtungen nicht eingehalten werden, tatsächlich eine Rückabwicklung oder dergleichen stattfindet, damit wir nicht als Stadtentwickler immer zugucken müssen, wie an Orten, wo wir uns eigentlich etwas anderes gewünscht hatten, gar nichts passiert, Ruinen entstehen oder Nutzungen, die nicht geplant waren? Das ist wichtig, und diese Frage müssen wir hier klären. Ansonsten würde ich mich den Fragen der Vorrednerinnen und Vorredner anschließen. Wie sehen Sie als Senat diesen aufgestellten Bebauungsplan? Der muss Ihnen ja bekannt sein. Ist das etwas, wo Senat und Bezirk jetzt an einem Strang ziehen werden? – Wollen Sie als Senat? Und dann machen wir anschließend Herrn Panhoff, und dann sind wir mit dem Punkt heute durch.

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Das sind total interessante Fragen an die Senatsverwaltung für Finanzen, die im Hauptausschuss unbedingt diskutiert werden sollten. – [Vors. Andreas Otto: Eine Stimme!] – Ja, der Senat spricht mit einer Stimme, aber Sie haben auch die Erwartung, dass der Senat seriös agiert und verbindliche Auskünfte gibt, und die kann Ihnen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt an der Stelle nicht geben, da wir den Vertrag nicht geschlossen haben. Wir haben auch den Vertrag nicht überprüft. Das hat die Senatsfinanzverwaltung gemeinsam mit dem Bezirk getan. Insofern kann ich Ihnen nur sagen, dass die Informationen, die uns vorliegen, sagen, dass die Rückfallklausel zum Land Berlin juristisch nicht belastbar erscheint, sodass auf der Basis des geschlossenen Vertrages, das Grundstück zum Land Berlin zurückzuholen, wie gesagt, ungeprüft und nur nach dem, was erörtert worden ist, so nicht funktioniert, dass wir also über einen Rückkauf sprechen wollten, wenn wir in Besitz dieses Grundstücks gelangen wollten. Da dieses Grundstück bisher kein Wohnungsbaustandort war, hat auch keine Überprüfung oder Untersuchung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stattgefunden zu Grundstückspreisen, Kompatibilität zum Flächennutzungsplan und Planungsrecht etc. Deswegen können wir an dieser Stelle keine verbindliche Auskunft geben, und deswegen würde ich die Ihnen jetzt seriöserweise auch nicht geben wollen. Ich rege aber durchaus an, das im Hauptausschuss zu diskutieren, weil die Ansicht, dass solche Grundstücke für die Stadtentwicklung wichtig sind und dass wir solche Grundstücke nachhaltig behandeln sollten, auch von mir geteilt wird.

Vorsitzender Andreas Otto: Da haben wir jetzt nicht so viel gelernt. – [Zuruf von der SPD] – Der Kollege Dr. Heide hat sich gemeldet. Ich hatte eigentlich gehofft, dass wir die Sache jetzt hier rund machen und Herrn Panhoff noch mal die Gelegenheit geben. Wenn wir jetzt noch eine Runde anfangen, Herr Dr. Heide – können wir das machen? – [Daniel Buchholz (SPD): Ja, aber was sollte denn Ihr Kommentar, Herr Vorsitzender?] – Das war mein Kommentar. Jetzt ist – – [Daniel Buchholz (SPD): Wer gibt Ihnen das Recht, die Aussagen vom Senator zu kommentieren? Als Vorsitzender sollen Sie überparteilich agieren und nicht parteilich!] – Meine Damen und Herren! Das Wort erteilt der Vorsitzende. Wenn Sie sich mel-

den, bekommen Sie das. Das gilt auch für Sie, Herr Buchholz! Wenn Sie sich melden, bekommen Sie das Wort. Jetzt hat sich aber der Kollege Dr. Heide gemeldet und will noch eine Frage stellen. – Bitte!

Dr. Manuel Heide (CDU): Herr Vorsitzender! Ich würde erst den Kollegen Panhoff vorlesen und dann vielleicht einen Verfahrensvorschlag machen.

Vorsitzender Andreas Otto: Dann bitten wir jetzt Herrn Panhoff, dass Sie hier vielleicht noch mal auf die Fragen reagieren und das, was gesagt wurde, und dann geben wir Herrn Dr. Heide das Wort für einen Vorschlag.

Bezirksstadtrat Hans Panhoff (BA Friedrichshain-Kreuzberg): Ich habe jetzt auch nicht so viel noch zu berichten. Frau Lompscher hat es angesprochen, das hatte ich vorhin leider vergessen zu sagen, wir haben in der Tat eine Rückstellung zur Bauvorbescheidsanfrage gemacht. Wir befinden uns im Moment auf dem Weg zum Gericht. Wir werden ja verklagt durch Herrn Löhnitz. Wir haben die entsprechenden Unterlagen jetzt alle eingereicht, und da werden wir sicherlich abwarten müssen, was dabei herauskommt, um da auch etwas Sicherheit im Verfahren zu haben. Nach unserer Auffassung haben wir alles nach Recht und Gesetz gemacht mit dem Aufstellungsbeschluss. Das wird eben angegriffen. Ansonsten führen wir Gespräche zu der weiteren Entwicklung mit verschiedenen Akteuren, und in dem Sinne, in dem ich das vorhin gesagt habe, versuchen wir, das auch umzusetzen, was im Flächennutzungsplan steht, nämlich dass das ein Standort für Freizeit- und Erholungsnutzung ist. Da müssen wir dann einfach gucken, in welcher geeigneten Form das dann sein wird. Ob das in dieser Gebäudehülle oder Gebäudehülle genau sein wird oder ob da auch über Neubau nachgedacht wird, ich denke, diese Offenheit muss man haben. Da würde ich jetzt auch keine Vorfestlegung treffen. Die haben auch andere nicht. Aber wichtig ist vor allem in jedweder Form, dass diese Freizeit- und Erholungsnutzung dort stattfindet und dass das, was in diesem Vertrag leider, muss man sagen, untergegangen ist, die Schwimmbadnutzung, dass die real an diesem Standort zum Existieren kommt, und dann haben wir ein gutes Ergebnis, wenn wir das hinkriegen.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Panhoff! – Herr Dr. Heide wollte einen Vorschlag machen.

Dr. Manuel Heide (CDU): Herr Vorsitzender! Vielleicht im Sinne aller Fraktionen: Wir haben in der jüngsten Vergangenheit verschiedene Vorgänge vom Hauptausschuss mit der Bitte um eine Stellungnahme bekommen. Wenn mir jetzt hier gesagt worden ist, es gibt zwar im Prinzip eine Verpflichtung, aber die ist nicht rechtsfest und irgendwie doch alles ganz merkwürdig, denn eigentlich sind die Instrumentarien ja bekannt, dass wir vielleicht den Hauptausschuss bitten, sich mit der Angelegenheit zu beschäftigen und uns sozusagen mitzuteilen, wie aus seiner Sicht ein entsprechender Rückfall, Rückerwerb oder wie auch immer vorkommen würde. Wenn Sie das vielleicht im Sinne der Fraktionen dem Kollegen mitteilen würden, dann können wir hier, glaube ich, eventuell einen ganzen Schritt weiterkommen.

Vorsitzender Andreas Otto: Gibt es Einverständnis, dass wir in diesem Sinne den Hauptausschuss um Aufklärung und Hilfe bitten? – Ja! Dann würde ich das entsprechend formulieren und an den Vorsitzenden, das ist der Kollege Verrycken, schreiben. – Dann sind wir mit dem Tagesordnungspunkt durch. Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. – Herzlichen Dank!

Punkt 4 der Tagesordnung (vorgezogen)

- a) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0180](#)
Ausübung des Vorkaufsrechts durch Bezirke und Land BauVerk
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

- b) Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs [0228](#)
Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch als städtebauliches Instrument der Bezirke BauVerk
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

- c) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen [0236](#)
Drucksache 17/2087 BauVerk
**Berlin braucht mehr „Soziale Erhaltungsgebiete“ –
Mieterschutz stärken und Spekulation eindämmen**

Vorsitzender Andreas Otto: Ich schlage vor, da die alle von einer Fraktion sind, dass wir die Kollegin Schmidberger bitten, das auch gemeinschaftlich zu begründen, und dann kommen wir hier in die Debatte. Vielleicht machen Sie erst mal die Begründung, und dann würde ich vorschlagen, dass wir Herrn Panhoff bitten, aus seiner Sicht, aus seinem Bezirk einen kleinen Erfahrungsbericht zu geben, und dann kommen wir in die Diskussion. So weit zum Ablauf! – Bitte schön, Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Wir besprechen quasi mehrere Themenkomplexe. Uns ging es darum, das Thema Milieuschutz noch mal auf die Tagesordnung zu holen und zu unterstützen. Sie haben alle gelesen, die Umwandlungsverordnung wurde jetzt endlich beschlossen oder auf den Weg gebracht. Wir alle wissen, die Umwandlungsverordnung kann aber nur dann ein scharfes Schwert sein bzw. dort wirken, wo es auch Milieuschutzgebiete gibt. Schon allein deswegen sind wir der Meinung als Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, wir brauchen mehr von diesen in Berlin, am liebsten flächendeckend. Ich fasse noch mal die Argumente für Milieuschutz zusammen: Das ist das einzige Instrument für die Bezirke, um Mieterschutz zu stärken, ansonsten haben Sie kaum andere Möglichkeiten, außer vielleicht in einem B-Planverfahren. Es hilft vor überteuerten Luxussanierungen. Es hilft, den Erhalt kleiner Wohnungen zu stärken. Ferienwohnungen können in diesen Gebieten damit sofort untersagt werden und bekommen keinen zweijährigen Bestandschutz. Auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen sind damit genehmigungspflichtig.

Des Weiteren ermöglicht es auch den Bezirken, ein sogenanntes Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Das haben wir leider in Berlin nur theoretisch und noch nicht praktisch. Deswegen wollen wir heute diesen ganzen Themenkomplex besprochen wissen. Wir glauben, dass Milieuschutz in Verbindung mit Umwandlungsverordnung und Vorkaufsrechten gute Instrumente sind, um auch mit Eigentümern besser verhandeln zu können, um auch den Bezirk dabei zu stärken, die Mieter zu unterstützen und auch in einzelnen Fällen Leuten, die nur aus Renditegründen ihr Geld in Berlin anlegen, die Häuser wieder abzukaufen.

Wir können sehen, dass das Vorkaufsrecht in München schon relativ lange, seit 1993, angewandt wird. In den meisten Fällen wurden die Häuser nicht gekauft, sondern es gab sogenannte Abwendungsvereinbarungen, also Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern und Investoren über soziale Maßnahmen für die Mieter. In anderen Fällen wird aber das Haus durchaus auch gekauft.

Das Problem bei diesen Instrumenten ist – das ist beim Milieuschutz genauso wie beim Vorkaufsrecht –, dass in vielen Bezirken leider das notwendige Geld fehlt. Es scheitert oft nicht nur am politischen Willen der Baustadträte, sondern auch am Geld und Personal. So ist das zum Beispiel in Charlottenburg-Wilmersdorf, in Reinickendorf, Neukölln, Treptow-Köpenick, aber auch in Lichtenberg. Da der Senat bereits in einigen Einzelfällen wie in Tempelhof-Schöneberg oder Mitte schon finanzielle Unterstützung für die Bezirke geleistet hat, wollen wir mit unserem heutigen Antrag, dass der Senat auch in Zukunft proaktiv flächendeckend den Bezirken, die Milieuschutz nutzen wollen, finanzielle Hilfe bereitstellt.

Deswegen ist es sehr wichtig, dass wir uns heute auch mit der Praxis beschäftigen. Wir sind hier im Abgeordnetenhaus immer sehr theoretisch unterwegs. Deswegen bin ich gespannt, was der Baustadtrat Panhoff dazu sagt. Wir haben gemeinsam mit der Fraktion Die Linke einen kleinen Änderungsantrag, aber darauf würde ich später eingehen, wenn wir explizit über den Antrag diskutieren.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Frau Kollegin Schmidberger! – Jetzt würde ich Herrn Panhoff bitten, uns über Ihre Erfahrungen mit den Erhaltungsgebieten, Milieuschutzgebieten, zu berichten, über die Geschichte mit dem Vorkaufsrecht und alles andere, was zu diesen drei Punkten – 4 a, b, c – zu sagen ist. – Bitte schön!

Bezirksstadtrat Hans Panhoff (BA Friedrichshain-Kreuzberg): Vielen Dank! – Frau Schmidberger hat schon gesagt, dass die Bezirke nicht sehr viele Instrumente haben, um auf die Mietenentwicklung einzuwirken. Eines davon ist in der Tat die Erhaltungsrechtsverordnung Abs. 1 Satz 2, als Milieuschutz bekannt.

Ich habe eine Karte mitgebracht. Ich wusste nicht, dass das so ein großer Raum ist, aber vielleicht können Sie es trotzdem erkennen. – [Vorsitzender Andreas Otto: Vielleicht können wir die einfach rumgeben!] – Ich wollte nur mal einen Eindruck vermitteln. Die farbig angelegten Teile sind unsere Milieuschutzgebiete. Wir haben davon acht, einige schon seit vielen Jahren, einige ganz neu. Gerade in Friedrichshain haben wir die Petersburger Straße letztes Jahr festgelegt. Wir haben jetzt einen Aufstellungsbeschluss für das Gebiet gemacht, das wir „Erhaltungsgebiet Weberwiese“ nennen. Das liegt ungefähr zwischen Karl-Marx-Allee, Marchlewskistraße und Warschauer Straße. Wir haben doch eine ganze Reihe von gefährdeten Gebieten ins Visier genommen.

Ich halte mal hoch, kann ich aber gern auch rumreichen: Wir haben hier einen Endbericht eines beauftragten Büros, das dieses Gebiet – in dem Fall Petersburger Straße – untersucht hat, und zwar mit der Fragestellung, ob die Ausweisung eines Milieuschutzgebietes überhaupt angemessen ist. Löst das Probleme, die es dort gibt oder nicht? Denn es ist ja nicht so, dass jedes Gebiet die Einführung eines Milieuschutzgebiets rechtfertigen würde. Sie müssen auch sagen, warum und wieso.

Wenn ein großer Teil des Gebäudebestandes noch unsaniert ist und relativ günstige Mieten hat und wenn Sie da auch eine Bevölkerung haben, die schon lange dort wohnt, sprich: die also vermutlich relativ günstige Mietverträge hat, können Sie relativ sicher sein, dass dort die Voraussetzungen für ein soziales Erhaltungsrechtsgebiet gegeben sind.

Wenn Sie einen durchsanierten Wohnungsbestand haben, der neuzeitliche Standards besitzt, dürfte es eher schwierig werden zu rechtfertigen, dass Sie dort so eine Ausweisung brauchen. Auch wenn Sie ein Gebiet haben, das mehr oder weniger – zu 90 Prozent meinetwegen – im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist, dann wird man dort auch kein soziales Erhaltungsrechtsgebiet machen, weil man davon ausgeht, dass die Steuerungsmöglichkeiten über die städtische Wohnungsbaugesellschaft gegeben sind. Es zielt auf jeden Fall auf Gebiete, die mit einem erheblichen Eigentumsanteil privater Eigentümer versehen sind und wo die unterschiedlichen Geschäftsmodelle greifen, die letzten Endes zur Erhöhung der Einnahmen führen, und die Erhöhung der Einnahmen kommt in der Regel durch die Erhöhung der Mieten zustande.

Weil manche meinen, das ist das absolute Verhinderungsinstrument jeglicher Entwicklung, möchte ich kurz sagen, was auf jeden Fall immer genehmigt wird: Der Ersteinbau von Sammelheizungen oder Bädern ist überhaupt kein Problem. Auch neuzeitliche Leitungen, sanitär, Frischwasser usw., Fenster, das ist alles kein Problem. Wenn neuer Wohnraum geschaffen wird, Dachgeschossausbau, ist es kein Problem, weil ja dort zusätzlicher Wohnraum entsteht. Es gibt keinen Grund, das zu verhindern. Die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum ist auch möglich. Es macht uns im Moment eher Sorge, dass zu viel umgewandelt wird, Gewerberäume verlorengehen und dabei auch die Mischung bedroht ist. Auch Erstbalkone, wenn die nicht üppig ausfallen, sind kein Problem. Allerdings greifen wir zum Beispiel bei der Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe ein. Das hat dann einen Zustimmungsvorbehalt.

Was wir gar nicht genehmigen, das sind Grundrissänderungen zur Schaffung großzügigster Wohnungsgrundrisse, Wohnungszusammenlegungen. Gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 28 Tagen, auf Deutsch: Ferienwohnungen, das wird untersagt. Das tun wir schon in unseren Milieuschutzgebieten. Da gilt auch nicht diese zweijährige Karenzzeit, weil das Milieuschutzrecht in dem Fall schärfer ist als die Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Übermäßige Luxusausbauten in den Wohnungen werden auch nicht gestattet. Das sind die Dinge, die wir tun können. Leider ist es so, dass in der Bevölkerung oft gedacht wird, dass die gesamte Wohnbevölkerung so geschützt werden kann, wie sie dort lebt. Das ist nicht der Fall. Bedauerlich ist, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, damals noch Kreuzberg, vor Gericht ein Verfahren verloren hat, nachdem er quasi eine Gebietsmiete festgelegt hatte und gesagt hat: Wir errechnen einen durchschnittlichen Mietpreis für ein geschütztes Gebiet und orientieren uns bei den ganzen Maßnahmen an diesem Durchschnittspreis. – Das ist vor Gericht kassiert worden, das geht nicht. Insofern sind unsere Eingriffsmöglichkeiten insbesondere gegeben, was die baulichen Maßnahmen angeht.

Das wird bei allen Maßnahmen abgefragt, die bei der Bauaufsicht landen. Es wird geguckt, ob es im Milieuschutzgebiet ist, und es werden entsprechende Stellungnahmen eingeholt. Das ist der praktische Weg, wie das gehandhabt wird.

Zur Umwandlungsverordnung: Das ist die notwendige Ergänzung zu den Erhaltungsrechtsverordnungen, weil insbesondere ein bestehendes Geschäftsmodell unterbunden wird, näm-

lich Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, durch Aufteilung mehr oder weniger eine Verdreifachung des Preises dieser Häuser zu bewirken und entsprechende Zahlungsströme auszulösen, an denen in der Regel die ansässigen Mieter nicht partizipieren können. Ich möchte grundsätzlich sagen: Wir sind im Bezirk überhaupt gar nicht dagegen, dass Eigentum gebildet wird, und wir haben 2015 und auch 2016 jede Menge Baugenehmigungen. Wir wünschen uns allerdings, dass die Eigentumsbildung im Wohnungsneubau stattfindet und dass auch privates Kapital, sei es in Form von Erbschaften, sei es in Form von Ersparnissen oder was auch immer, in die Produktion von Wohnraum fließt. Es muss mit diesem Kapital eine Neubauproduktion entstehen und nicht eine Umwandlung von bereits dreimal abgeschriebenem Mietraum in Eigentumswohnungen. Es ist eine ganz zentrale Ausrichtung in der Wohnungspolitik, dass man Ja zu Wohnungseigentum sagt, aber bitte im Wohnungsneubau. Die Leute mögen sich ihre Wohnung einfach selbst bauen. Ob sie das allein tun im Einfamilienhaus oder ob sie es in der Baugruppe oder Genossenschaft tun, das ist immer nach den individuellen Voraussetzungen zu betrachten.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten ist ein weiteres Instrument. Dazu muss man allerdings sagen, dass es nicht so einfach ist, wie es sich anhört. Wir haben im Bezirk seit anderthalb Jahren eine Arbeitsgruppe mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA, also dort auch mit dem Prokuristen, Juristen und teilweise auch mit dem Vorstand, und haben gesagt: Wie kann das eigentlich gehen? Wir müssen uns das mal praktisch angucken –, und haben in dieser Arbeitsgruppe vier Objekte konkret untersucht, drei im Ortsteil Kreuzberg, eines im Ortsteil Friedrichshain, und sind leider zu dem Ergebnis gekommen, dass es in diesen vier Fällen nicht sinnvoll war, ein Vorkaufsrecht auszuüben, weil die Preise viel zu hoch sind, die für diese Objekte abgerufen werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts geschieht ja nicht zum Verkehrswert. Dann würde das ja sofort funktionieren. Die geschieht, indem man in die Kaufverträge einsteigt, die die Verkäufer mit den potenziellen Käufern gemacht haben, und wenn der Wohnungs- und Grundstücksmarkt sehr hohe Werte abrufen, wird es für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft immer schwieriger, das noch gerechnet zu bekommen. Insofern müsste man sich im Land Berlin dazu bekennen, dass man auch strategische Käufe macht, das heißt, gezielt in bestimmten Gebieten kauft, auch wenn das nicht sofort zu null ausgeht, aber um auch eine Willensbekundung nach außen zu tragen, dass man gewillt ist, in die Entwicklung dieser Gebiete einzusteigen.

Ein praktisches Hindernis bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter: Es ist ja so, dass der Bezirk als Kommune durch Organe der staatlichen Wohnungspolitik kaufen lässt, nämlich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um ein Allgemeininteresse auszuüben, nämlich die Sicherung von Wohnraum. Diese Ausübung muss innerhalb von zwei Monaten erfolgen, und da haben wir praktische Hindernisse, nämlich die ganzen Daten zu erhalten, den Due-Diligence-Test zu machen, also die Wirtschaftlichkeit und die technischen Voraussetzungen der Objekte zu prüfen, und dann eben auch die Entscheidung herbeizuführen. Wir brauchen, um das handhabbar zu machen, quasi einen Vorratsbeschluss auf drei Ebenen. Ebene Nummer 1: Abgeordnetenhaus. Da Sie sich vorbehalten haben, alle Käufe und Verkäufe im Vermögensausschuss abzusegnen, haben wir das Problem, dass das Zeit kostet. Die Frage ist, ob man da nicht einen Rahmen setzen kann, wo man sagt, es gibt einen Rahmenbeschluss für die Wohnungsbaugesellschaften, dass das ohne Einzelvorlage im Vermögensausschuss erfolgen kann. Zweiter Beschluss muss sein, in der Bezirksverordnetenversammlung des jeweiligen Bezirkes, dass festgelegt wird, unter welchen Bedingungen man dieses Vorkaufsrecht ausüben möchte. Die dritte Ebene ist der Aufsichtsrat der jeweils angesprochenen Woh-

nungsbaugesellschaft, dass der Vorstand dieses Vorkaufsrecht ausüben kann, denn wenn die Aufsichtsräte alle zwei oder drei Monate tagen, dann ist die Zweimonatsfrist längst überschritten. Das heißt, der Vorstand ist gar nicht in der Lage und auch gar nicht berechtigt, diesen Kauf auszuüben. Diese drei Ebenen müssten geklärt werden, sodass man einen Rahmen definiert, und dann kann eine Handlungsfähigkeit entstehen. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Panhoff! – Das war jetzt eine ganze Menge an wichtigen Punkten. Ich würde vorschlagen, dass wir für diesen Tagesordnungspunkt ein Wortprotokoll machen. Das ist wahrscheinlich besser. Ja? – Machen wir auch, gilt als vereinbart. – Auf der Redeliste habe ich zunächst die Kollegin Lompscher. – Bitte!

Katrin Lompscher (LINKE): Schönen Dank! – Zunächst habe ich an Senator Geisel die Frage, ob der gestrige Senatsbeschluss über die Umwandlungsverordnung, über den wir uns natürlich sehr freuen, dazu führt, dass das unmittelbar in Kraft tritt, welche Verfahrensschritte gegebenenfalls noch erfolgen müssen und wann sie dann in Kraft tritt. Das wäre meine erste Frage.

Das Zweite, das ich sagen will, betrifft das Vorkaufsrecht. Richtig ist, dass neben der Umwandlungsverordnung das Vorkaufsrecht das einzige ernst zu nehmende Instrument ist, mit dem man tatsächlich Investoren beeindrucken kann. Deshalb fand ich die Ausführungen von Herrn Panhoff außerordentlich nützlich zu sagen, welche Rahmenbedingungen aus seiner Sicht gegeben sein müssen, damit man in den Fristen, die dann laufen, dieses Vorkaufsrecht ausüben kann. Vor dem Hintergrund, dass wir das Beispiel Großgörschenstraße/Katzlerstraße haben, wo Sie auf Nachfrage bestätigt haben, dass die GEWOBA im Zweifel bereitsteht, in eine solche Verpflichtung des Landes einzutreten, wenn die Bedingungen stimmen – das ist ja immer die Einschränkung, aber darüber wollen wir jetzt nicht reden –, lautet meine Frage an den Senat, der ja auch im Hinblick auf die Umwandlungsverordnung schon vor sehr langer Zeit gemeinsame Workshops mit der Freien und Hansestadt Hamburg gemacht hat, um von Hamburg zu lernen, ob er auch beim Thema Vorkaufsrecht beabsichtigt, von Hamburg zu lernen. Dort ist es nach meiner Kenntnis so, dass Bezirke, die ein entsprechendes Anliegen haben, sich an die Landesbehörde wenden, und dann gibt es einen ständigen Ausschuss, in dem der antragstellende Bezirk, die für Stadtentwicklung und die für Finanzen zuständigen Behörden über solche Anträge zeitnah entscheiden. Das wäre eine Möglichkeit, die geschilderten Verfahrensprobleme, die Herr Panhoff hier genannt hat, für Berlin zu umgehen. Die einfache Frage lautet: Ist das ein Weg, den Sie sich vorstellen können?

Vorsitzender Andreas Otto: Jetzt habe ich eine lange Liste. Der Kollege Brauner ist der Nächste, dann folgen Frau Schmidberger und Frau Spranger. Wir machen eine Runde durch die Fraktionen, und dann können Sie das vielleicht ein bisschen bündeln. – Herr Brauner!

Matthias Brauner (CDU): Das Thema Umwandlung/Milieuschutz ist in der Tat fast ausschließlich auf zwei Bezirke konzentriert, wenn man das in der aktuellen Situation sieht. Ihre Grafik ist sehr interessant. Man müsste beinahe sagen, man weist eher das aus, was nicht unter Milieuschutz steht als das, was unter Milieuschutz steht.

Thema Vorkaufsrecht: Wir haben derzeit, da muss man, glaube ich, sehr genau aufpassen, die Auftragsstellung an die Wohnungsunternehmen, dass sie gezielt und auch in zusammenhängenden Beständen Wohnungen akquirieren und am Markt kaufen. Das sind dann natürlich

auch immer Wohnungspakete mit verhandelten Kaufpreisen, wo es entsprechende Strukturen gibt, in denen man das bemisst und auch meist Preise, die derzeit, wenn sie abgeschlossen werden, in das Bewertungsschema passen.

Herr Panhoff! Sie haben einen Punkt ausgeführt, den ich in der Tat auch dort sehe. Sie würden ja in den ausverhandelten Kaufvertrag eintreten, und das sind derzeit alles Kaufpreisk Faktoren, insbesondere wenn die Objekte günstiger sind, wo wir uns bei 20 und darüber bewegen. Das ist alles etwas, das städtische Wohnungsbaugesellschaften nicht kaufen, das kennen wir ja auch aus den anderen Situationen heraus. Meistens sind das dann Objekte mit entsprechendem Instandhaltungsrückstau. Wenn Sie mit einem Wohnungsunternehmen zusammenarbeiten und das Wohnungsunternehmen Sie in dem Fall unterstützt, glaube ich, ist die Situation aus unserer Sicht unstrittig, dass man dann sagt, hier kann der Bezirk das mit dem Wohnungsunternehmen zusammen ausüben. Gleichwohl gilt sicherlich das Verfahren, das Sie geschildert haben. Wir haben die Landeshaushaltsordnung im letzten Jahr bewusst geändert, auch um andere Dinge zu justieren. Die Chancen, das jetzt für diesen speziellen Fall zurückzuändern, halte ich für höchst unwahrscheinlich.

Nichtsdestotrotz kann man Vorratsbeschlüsse auf Ebene der Gesellschaft, mit der man zusammenarbeitet, anstrengen, um entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Dennoch glaube ich, dass es im konkreten Fall immer schwierig ist, weil Sie relativ teuer kaufen vom Faktor her, was für das Wohnungsunternehmen unüblich ist, und Sie dann auch die Situation mit dem Instandhaltungsstau haben, als Kommune ein bisschen aufpassen müssen, nicht der Preistreiber zu sein, wenn man dort reinspringt. Insofern ist das meines Erachtens sicherlich die schwierigste Situation. Die Milieuschutzgebiete werden ja nicht gemacht, um primär ein kommunales Vorkaufsrecht auszuüben, sondern um im baulichen Maße mit dem zu reagieren, was Sie beschrieben haben. Das ist ja ein städtebauliches und nicht primär wohnungspolitisches Instrument. Insofern würde mich interessieren, in der aktuellen Situation, weil Sie am meisten Gebiete haben, wie denn die Akzeptanz Ihrer Entscheidungen ist, wenn Sie im täglichen Doing mit den Investoren sind. Wie oft werden Sie verklagt, oder werden Sie gar nicht verklagt? Wie oft kann man sich einigen? Gibt es vielleicht einige herausragende Beispiele, die immer wieder auftauchen, aber mit der Mehrzahl der Investoren vor Ort kommen Sie zu runde? Das würde mich interessieren, denn Sie haben die breiteste Auswahl in der Palette.

Der zweite Punkt ist: Wir haben in der Tat in Berlin – und auch da passt es ganz gut, weil das Gebäudealter ja passt – uns im Bereich der energetischen Modernisierung bis zum Jahr 2030 Ziele gesetzt. Man wird nicht umhinkommen, sich auch im Altbaubestand zu bewegen. Vielleicht können Sie Ihre Erfahrungen schildern, wie denn da die Relationen Balkons versus Wärmedämmung sind. Was sind die Themen, mit denen Sie sich bewegen? Bei der Wärmedämmung müssen Sie ja eigentlich zustimmen. Wie ist da die Abgrenzung? Kommt immer beides vor, oder gibt es durchaus bewusste Antragstellungen in dem Fall? – Das wäre mal ganz interessant zu wissen.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Kollege Brauner! – Die Kollegin Schmidberger ist als Nächste dran.

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich habe einerseits auch einige Fragen in Richtung Senat, die gehen auch in die Richtung, die Frau Lompscher gerade schon beschrieben hat, und zwar erst mal zur Umwandlungsverordnung. Ich würde gern wissen, weil wir die Verordnung noch

nicht kennen – ich gehe davon aus, dass wir sie nächste Woche irgendwann bekommen oder dieser Tage –, ob zum Beispiel eine Genehmigungsfiktion geplant ist. Ich habe mal gelesen, dass es in München eine Genehmigungsfiktion von vier Wochen gibt. Ich würde gern wissen, welche Ausnahmen durch den Senat vorgesehen sind. Ich weiß, dass es auch gesetzliche Ausnahmen gibt, die wir nicht ändern können, wenn zum Beispiel alle Mieter die Umwandlung wollen, aber die Frage ist, wie der Senat das umsetzt, was für einen Rahmen er setzt und wie streng er das handhaben wird. Da geht es mir eher darum, dass viele Bezirke, das wissen wir auch, nicht ausreichend Personal haben, und gerade die Bezirke, die Milieuschutzgebiete betreiben, werden dadurch stark belastet sein. Deswegen ist sowieso klar, dass wir mehr Personal brauchen. Aber wenn es schon so wenig Personal gibt, darf so etwas wie eine Genehmigungsfiktion zu diesem Punkt nicht in eine Umwandlungsverordnung kommen.

Eine andere Frage noch zum Thema Vorkaufsrecht: Ich hatte dazu letztes und vorletztes Jahr mehrere schriftliche Anfragen gemacht. Der Senat hatte mir gesagt, dass das Thema Vorkaufsrecht noch geprüft wird. Ich würde gern wissen, was genau eigentlich geprüft wurde und zu welchem Ergebnis der Senat gekommen ist, denn diese Prüfung ist jetzt auch schon wieder eineinhalb Jahre her. Sie haben selbst gerade gesagt, dass wir einen sehr angespannten Wohnungsmarkt haben, wir haben massive Probleme, wir haben Verdrängung. Das brauche ich Ihnen gar nicht alles zu beschreiben. Deswegen ist es ganz wichtig, dass wir jetzt schnellstmöglich die verschiedenen Maßnahmen, die uns zur Verfügung stehen, anwenden. Deswegen können wir als Ausschussmitglieder durchaus erwarten, dass die Prüfung langsam mal fertig wird und wir doch die theoretischen Probleme, die Herr Panhoff geschildert hat, in der Praxis lösen.

Ich möchte auch gern wissen, welche Chance Sie mit den Anwendungsvereinbarungen sehen. Es ja gar nicht darum, dass Sie alle Häuser aufkaufen, sondern es geht wirklich darum, mit den Investoren in eine gute Situation zu kommen, mit den Eigentümern verhandeln zu können, um auch die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft im jeweiligen Haus beeinflussen zu können.

Ich habe noch zwei Fragen an Herrn Panhoff: Ich möchte gern von Ihnen wissen, wie lange der Verlauf ist, von der Frage, ob wir Milieuschutzgebiete im Bezirk brauchen, bis hin zum Erlass. Wie funktioniert das genau? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein? Ich würde auch gern wissen, inwieweit eigentlich mit Milieuschutz Abriss verhindert werden kann.

Vorsitzender Andreas Otto: Jetzt ist die Kollegin Spranger dran.

Iris Spranger (SPD): Herzlichen Dank! – Ich möchte ein bisschen mit dem letzten Satz von Ihnen beginnen: Alle Häuser werden wir natürlich nicht aufkaufen können. Das ist uns als Parlament völlig klar. Darüber haben wir schon öfter gesprochen, und wir haben deshalb extra in dieser Wahlperiode die Politik der Wohnungsbaugesellschaften gravierend verändert, um den Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit zu geben, Ankäufe zu machen, und wir haben im Plenum schon oft darüber gesprochen und die Zahlen von der zuständigen Senatsverwaltung bekommen, dass die Wohnungsbaugesellschaften das entsprechend machen. Insofern ist das auf einem guten Weg, kann natürlich immer von uns noch weiter unterstützt werden und sollte auch von uns unterstützt werden.

Ich denke, die Frage geht an Senator Geisel: Bei der Zweckentfremdungsverbotsverordnung haben wir zusätzlich Personal in die Bezirke gegeben mit unterschiedlichem Erfolg dahin gehend, dass das bisher unterschiedlich besetzt worden ist. Wir haben in einer der letzten Bauausschusssitzungen schon darüber gesprochen, wie das ist. Deshalb hätte ich gern gewusst, wie Sie finanziell mit der Umwandlungsverordnung umgehen. Welche Möglichkeiten gibt es da? Es geht nicht nur darum – das haben wir auch beim letzten Mal im Plenum besprochen –, dass Personal zusätzlich in Bezirke gegeben wird, sondern auch darum, wie man die Bezirke unterstützen kann. Da hätte ich gern die Möglichkeiten von Ihnen gehört.

Zum Vorkaufsrecht: Das ist natürlich eine heikle Angelegenheit, das ist klar. Herr Panhoff! Dass Sie eine AG gebildet haben, finde ich sehr gut, weil Sie dadurch sehr gezielt sich die Häuser angucken, wie sie mit einzelnen Häusern und Wohnungsbaugesellschaften, die dort eventuell kaufen können, umgehen können. So habe ich Sie verstanden. Das finde ich sehr gut, denn dadurch ist das sehr individuell, und die Bezirke sind ja diejenigen, die es leisten müssen. Wir können von Senatsseite, von Abgeordnetenhausseite hier nur unterstützen.

Zu Ihrem Vorratsbeschluss: Wenn es ausschließlich um Wohnungsbaugesellschaften geht, könnte ich so einem Vorratsbeschluss durchaus nähertreten, denn das finde ich nicht schlecht. Wir haben im Vermögensausschuss auch gewisse Beschlüsse, bis wann welche Sache in einen Vermögensausschuss reinkommt. Das kann man für ein Vorkaufsrecht mit einer Wohnungsbaugesellschaft auch machen. Insofern ist das eine gute Überlegung, wo ich glaube, das können wir uns durchaus mal anschauen.

Ansonsten würde ich gern vom Senat, nachdem wir die Umwandlungsverordnung Gott sei Dank nach einer langen Geschichte hier im Ausschuss bekommen haben, worüber ich persönlich sehr froh bin, dass wir das erreichen konnten, ein bisschen mehr zu den finanziellen Möglichkeiten wissen, was wir für die Bezirke machen können.

Vorsitzender Andreas Otto: Vier Fraktionen waren jetzt dran. – Für die Piratenfraktion noch Herr Höfinghoff, bitte schön!

Oliver Höfinghoff (PIRATEN): Wir haben gerade nur den entsprechenden Plan von Friedrichshain-Kreuzberg gesehen. Im Gegensatz zu den Ausführungen von Herrn Brauner muss man allerdings noch mal sagen, dass es drei Bezirke sind, die es konkret betrifft. Es ist noch nicht ganz lange her, da hat auch Neukölln eine entsprechende Regelung für Milieuschutz für sich beschlossen. Ebenfalls sehr lang gedauert, Frau Spranger – – Ich lasse jetzt einfach offen, an wem das unter Umständen gelegen haben könnte, dass das nicht schon vor zwei Jahren beschlossen wurde. Das ist, glaube ich, auch nicht groß unterschiedlich von dem, was auf Landesebene passiert ist, aber gut. Streiten wir uns nicht über irgendwelche Zeitverläufe.

Wichtig ist, dass wir das jetzt alles kriegen, und vielleicht können wir die Diskussion noch ein Stück weit in die Richtung kriegen, dass wir einen Milieuschutz auch noch in anderen Bezirken bekommen, denn wie wir jetzt auch schon vor ein paar Monaten mitbekommen haben, sind die Mietsteigerungsraten in den Randbezirken mit die höchsten in ganz Deutschland.

Es mag absehbar erscheinen, dass wir demnächst ähnliche Zustände haben werden, denn die Stadt an sich verliert ja nicht an Attraktivität, auch wenn Sie, insgesamt der Senat, teilweise alles geben. Das möchte ich nicht Herrn Geisel direkt zuschreiben. Da nicht entsprechend nachgebaut wird und schon gar nicht von öffentlicher Hand, steigt das Angebot eben nicht gleich der Nachfrage, und wer ein bisschen in Betriebs- oder Volkswirtschaftslehre aufgepasst hat, wird wissen, was das bedeutet.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt machen wir weiter mit dem Senat. – Bitte schön, Herr Senator!

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Mit dem Letzten würde ich gern beginnen. Herr Höfinghoff! In der Tat ist es so, dass der Neubau in Berlin erst langsam anläuft. Wir haben festgestellt, dass, bis wir zum Bau von Wohnungen kommen, zwei bis drei Jahre vergehen, weil die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erst Bauabteilungen aufbauen mussten etc. Wir haben im Jahr 2014 aber eine deutliche Steigerung zu verzeichnen. 20 000 Baugenehmigungen sind erteilt worden. Damit hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in Berlin insgesamt nahezu verdreifacht. Wir haben im vergangenen Jahr etwa 9 000 bis 10 000 Fertigstellungen von Wohnungen gehabt, werden es 2015 in Richtung von 12 000 Fertigstellungen steigern und in den Folgejahren noch mehr, um an dieser Stelle mit einem verbreiterten Angebot der steigenden Nachfrage begegnen zu können, damit das nicht eintritt, was Sie eben beschrieben haben. Das ist Ziel des Senats.

Zu diesen Instrumenten der Mietpreisdämpfung bzw. des Schutzes der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zählt auch die Umwandlungsverordnung, die gestern im Senat beschlossen wurde. Die gilt jetzt in 21 Gebieten Berlins, das heißt in den Gebieten mit entsprechender Erhaltungsverordnung. Betroffen sind 288 000 Berlinerinnen und Berliner. Die Gültigkeit der Verordnung, die gestern beschlossen wurde, tritt ein mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt – ich glaube, in einer Woche wird das erscheinen – und damit also unmittelbar. Es ist teilweise öffentlich kommuniziert worden, dass dadurch die Umwandlung verboten werden würde. Das ist ausdrücklich nicht der Fall. Es ist ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt, und wir halten uns strikt an das Baugesetzbuch, § 172. Das heißt, die Ausnahmen, die dort aufgeführt werden, gelten auch für Berlin. Sie haben schon einige genannt. Abwendungsverordnung wäre ein solches Beispiel. Wenn die Umwandlung in Eigentumswohnungen nicht dazu führt, dass Luxussanierungen durchgeführt werden, die die Mieterinnen und Mieter nicht mehr zahlen können, sie also nicht verdrängt werden, wäre das eine Möglichkeit, eine solche Genehmigung zu erteilen, oder wenn beispielsweise innerhalb von sieben Jahren der Verkauf an die Mieter erfolgt, wäre das ebenfalls ein Tatbestand, der eine Genehmigung möglich machen würde. Wir sind nicht über die Regelungen des Baugesetzbuches hinausgegangen. Zusätzliche Regelungen, über § 172 hinaus, finden sich in unserer Verordnung ausdrücklich nicht.

Wir wissen, dass zusätzlich zu den 21 Gebieten mit Erhaltungsverordnung noch elf weitere Gebiete im Moment in Planung sind, dass es also weitere Untersuchungen gibt. Es mag in der Tat so sein, dass einzelne Bezirke bisher aus Kostengründen Untersuchungen gescheut haben. Für solche Einzelfälle haben wir finanzielle Vorsorge getroffen. Ich werde bei der Baustadträtessitzung in der nächsten Woche den Baustadträten der Bezirke sagen, dass wir, wenn es Gebiete gibt, in denen Verdrängung tatsächlich droht, also in begründeten Fällen, als Senat in Einzelfällen Hilfe leisten würden. Das nutzen wir aber, und das sage ich ganz ausdrücklich,

auch als Steuerungsinstrument, weil die Voraussetzungen für das Erlassen einer solchen Erhaltungsverordnung rechtssicher sein müssen. Insofern kann man nicht davon ausgehen, dass die ganze Stadt davon betroffen ist. Rechtssicher heißt, dass wir klagefest sein müssen, denn wir würden in dem Fall, dass der jeweilige Bezirk vor Gericht unterliegt, schadenersatzpflichtig werden. Insofern muss man damit sorgfältig umgehen.

Ich lese mal eine Passage vor, was die Voraussetzungen für eine solche Erhaltungsverordnung sind:

Eine soziale Erhaltungsverordnung ist ein städtebauliches Instrument. Intention ist, eine bestimmte Zusammensetzung der Bevölkerung, die sich im Einklang mit den städtebaulichen Gegebenheiten eines Gebietes befindet, zu schützen. Anknüpfungspunkt ist nicht das Einkommensniveau, sondern die der Baustruktur und Nutzungsmischung entsprechende soziale und kulturelle Zusammensetzung der Bevölkerung. Deren Veränderung muss negative städtebauliche Auswirkungen für das Gebiet befürchten lassen. Veränderte Nachfragesituationen durch veränderte Bevölkerungszusammensetzung sind eventuell mit hohen Kosten für die Anpassung der sozialen Infrastruktur verbunden.

Also es gibt sehr enge Richtlinien, und deswegen möchte ich davor warnen, die ganze Stadt damit zu überziehen. Der Senat würde die Bezirke entsprechend beraten, nicht die ganze Stadt mit solchen Verordnungen zu überziehen.

Was die Vorkaufsrechte betrifft, handhaben wir es so, dass, wenn Bezirke solche Vorkaufsrechte ausüben wollen und beispielsweise eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, wenn sie das nicht selbst im Bezirkshaushalt leisten können, finden – – [Zuruf] – Wenn Sie sich die Jahresüberschüsse der einzelnen Bezirke in Berlin im Jahr 2014 anschauen, haben viele Bezirke Millionenüberschüsse gemacht. Insofern mag die Lage durchaus unterschiedlich sein, aber es gibt auch Bezirke mit Millionenüberschüssen, und es gibt übrigens auch Berliner Bezirke mit Rücklagen in Millionenhöhe, die ebenfalls theoretisch einsetzbar wären. Sollte das finanziell nicht machbar, aber sinnvoll sein, wäre das Land zum Beispiel bereit, mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften für diese Bezirke einzutreten, um solche Vorkaufsrechte auszuüben. Das aktuelle Beispiel ist im Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Thema Großgörschenstraße, wo wir mit der GEWO BAG bereitstehen und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg schon mitgeteilt haben, dass diese Voraussetzungen, wenn Tempelhof-Schöneberg so agieren würde, gegeben wären, dass wir die GEWO BAG veranlassen zu kaufen, aber – das ist mir wichtig zu sagen – in Höhe des Verkehrswertes. Wir werden nicht die Grundstücksspekulationen, die gegenwärtig in Berlin stattfinden, zusätzlich anheizen, indem wir kaufen um jeden Preis. Das ist die Debatte, die wir bei der Großgörschenstraße schon haben. Da gab es die Frage der Initiative und auch die Debatte im Abgeordnetenhaus, ob wir den Mietern gesagt hätten: Erhöht doch mal freiwillig eure Miete, damit es für uns wirtschaftlicher wäre anzukaufen. – Ich sage ganz ausdrücklich: Wenn wir das Vorkaufsrecht ausüben und kaufen, kaufen wir, um die Mieterhöhung zu begrenzen. – Wenn wir kaufen würden um jeden Preis und dann gezwungen sind, die Miete zu erhöhen und dann entsprechend zu refinanzieren, wäre der Sinn des Ankaufs dahin. Es geht uns ja gerade darum, die Mieterhöhungen zu begrenzen.

Wir haben, das muss man deutlich sagen, in Berlin gegenwärtig tatsächlich eine Spekulationsblase. Das niedrige Zinsniveau führt dazu, dass Investoren – – Ich nenne sie mal z. T. – – Na, Spekulanten sollte ich vielleicht nicht sagen, nennen wir sie mal Anleger. – [Zuruf] – Investoren, würde ich sagen, sind Menschen, die gewillt sind, hinterher zu bauen. Das haben wir gegenwärtig viel zu oft auf dem Berliner Grundstücksmarkt nicht. Da legen Leute einfach Geld in Grundstücken an, weil das Zinsniveau niedrig ist, und sind dann bereit, um ihr Geld zu sichern und in Immobilien anzulegen, Preise zu zahlen, die deutlich jenseits der Wirtschaftlichkeit liegen. Das wird das Land Berlin nicht tun, und wir können keinem Bezirk dazu raten.

Was die personelle Absicherung betrifft, ist in der Umwandlungsverordnung enthalten, dass bei entsprechendem personellen Bedarf in den Bezirken jeweils eine Beschäftigungsposition E 10 geschaffen werden kann und vom Senat finanziert wird, um dort auch eine personelle Absicherung zu leisten, damit die Umwandlungsverordnung entsprechende Wirkung zeigt. – Zu der finanziellen Vorsorge habe ich schon gesprochen. – Ich würde Frau Berning bitten, noch etwas zu Hamburg zu sagen.

Maria Berning (SenStadtUm): Sehr gern! – Zur Frage von Frau Lompscher, was wir von Hamburg lernen: Es gibt in der Tat einen regen Austausch mit der Hansestadt Hamburg. Allerdings sind die Voraussetzungen dort gänzlich andere. Die Kommission, die von Frau Lompscher angesprochen wurde, gibt es dort seit 1958. Die machen ein strategisches Flächenmanagement. Die beraten mindestens einmal im Monat, aber unter Umständen auch wöchentlich bestimmte Grundstücksankäufe im Land Hamburg, nicht nur die in den sozialen Erhaltungsverordnungsgebieten, sondern auch, ob ein Grundstück für Straßen oder anderes benötigt wird, und dort wird relativ schnell eine Entscheidung aus dem Grundvermögen getroffen, ob ein Ankauf erforderlich ist, ja oder nein. Das ist mit der Praxis hier in Berlin so nicht zu vergleichen. Bei der Vorkaufsrechtsausübung gab es in Berlin in den letzten Jahren eher Zurückhaltung. Es gibt Anwendungsfälle auch in den Sanierungsgebieten, allerdings da zugunsten des Treuhänders, die allerdings die Zweckbestimmung Infrastrukturankauf beinhalten. Ansonsten sind wir an die engen Regelungen des Baugesetzbuches gebunden, und da ist nun mal leider diese Zweimonatsfrist bundesgesetzlich so vorgegeben, wo in der Tat etliche Prüfschritte zu absolvieren sind und man unheimlich unter Zeitdruck kommt.

Noch ein Wort, auch aufgreifend, was Frau Spranger gesagt hat: Ultima ratio ist die Abwendungsvereinbarung. Es geht nicht darum, so viele Grundstücke wie möglich zu erwerben, sondern auch – siehe Hamburg, siehe aber vor allen Dingen München – mit den Veräußerern und den potenziellen Erwerbern vor allen Dingen eine Abwendungsvereinbarung dahin gehend zu schließen, dass die Erhaltungsziele eingehalten werden. Das ist eigentlich der Wert dieses Instruments, dass es auch eine präventive Wirkung haben soll und nur im äußersten Notfall angekauft werden soll. Da ist mit Sicherheit der Ankauf zugunsten eines Dritten, der jetzt mehrfach diskutiert wurde, was Hamburg nicht so macht – – Die kaufen das wirklich zum eigenen Grundvermögen und übertragen es dann der Städtischen zur Bewirtschaftung. Das halte ich aus vielerlei Gründen für sehr problematisch. Aber zugunsten eines Dritten ist ein gangbarer Weg, der dann auch angestrebt werden könnte, unter der Voraussetzung, dass es Gremienvorbehalte und dergleichen gibt, und im Übrigen zum Verkehrswert – da schließt sich der Kreis; was mehrfach gesagt wurde –, was dann die Preislimitierung wäre, was angestrebt werden sollte und nicht so in den Kaufvertrag einsteigen, wie er unter Umständen ist. Aber das setzt eine sehr sorgsame Verkehrswertermittlung voraus, die dann auch vor der Bau-

landkammer, die dafür zuständig ist, gerichtsfest sein muss. Das setzt voraus, dass in der Zeit ein substanziiertes Verkehrswertgutachten erarbeitet wird, das diese nennenswerte Verkehrs-wertüberschreitung auch gerichtsfest macht. – Das noch als Ergänzung.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schon, Frau Berning! – Jetzt würde ich Herrn Panhoff bitten, dass Sie hier reagieren und auf die aufgeworfenen Fragen antworten, und dann gucken wir, ob wir noch eine Runde machen. – Bitte schön!

Bezirksstadtrat Hans Panhoff (BA Friedrichshain-Kreuzberg): Der Wunsch, zum Verkehrswert zu kaufen, ist ja klar, aber das ist nicht die Grundlage. Wenn wir als Bezirk das sogenannte Negativzeugnis ausstellen müssen, wo wir sagen, ob wir etwas kaufen wollen oder nicht – das wird uns routinemäßig im Prinzip bei jedem Verkaufsvorgang vorgelegt –, dann könnten wir sagen, ja, wir wollen es kaufen, dann müssen wir aber in diesen Vertrag einsteigen.

Zur Frage nach der Akzeptanz und Klagen gegen Entscheidungen: Ich habe da jetzt nicht so einen Überblick, aber das ist nichts, was bei mir zum Beispiel regelmäßig auf dem Tisch liegt. Es gibt sicherlich die eine oder andere Auseinandersetzung, aber es ist nicht so, dass wir wegen der Ausübung des Milieuschutzes von vielen Klagen überzogen werden. Es gibt dann eben manche, die eigentlich das tun, was wir ja bewirken wollen, dass sie nämlich keine Luxussanierung machen und keine Umwandlung betreiben.

Wir haben im Übrigen jetzt im Vorfeld der Umwandlungsverordnung eine Auffälligkeit, was die Anträge auf Abgeschlossenheitserklärung angeht. Das heißt, an dem Beispiel kann man schon erkennen, dass allein die Ankündigung der Verordnung durch den Senat schon bewirkt, dass viele versuchen, irgendwie vorher noch schnell durchzukommen. Bei den Bearbeitungszeiten, die wir in den Bezirken für die Abgeschlossenheitserklärung haben, dürften alle zu spät kommen, die jetzt in dieser Woche aufwachen. Das wird nicht mehr klappen, das ist dann auch klar. Aber diesen Effekt, dass die Existenz einer Verordnung schon ihre Wirkung mit hervorbringt, haben wir eben auch beim Milieuschutz, das heißt, Leute, die von vornherein wissen, das ist ein Milieuschutzgebiet, versuchen gar nicht erst, bestimmte Dinge zu tun. Insofern hat das durchaus eine Wirkung.

Was die Modernisierung für energetische Maßnahmen angeht, genehmigen wir alles, was der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung entspricht. Maßnahmen, die weit darüber hinausgehen und wo keine nachvollziehbare Relation zwischen der Modernisierungsumlage und der zu erwartenden Heizkostenersparnis nachgewiesen werden kann, werden nicht genehmigt. Das ist die Basis, das heißt, das ist kein Verhinderungsinstrument für energetische Sanierung, aber mit Augenmaß. Es muss auch überprüft werden, ob alternative Maßnahmen geeignet sind, den Energieeinspareffekt zu erzeugen.

Zur Frage, wie lange es von der Antragstellung bis zur Einführung der Satzung dauert: Man wird mehr oder weniger mit einem Jahr rechnen müssen. Man muss sich entscheiden, es zu tun. Man muss das Geld bereitstellen, die Untersuchungen müssen durchgeführt werden. Es bedarf entsprechender Auswertungen, Beschlüsse in der BVV usw. Wenn Sie die Sommerpause noch mit reinrechnen, meinerwegen auch mal zehn Monate, aber das ist der Zeitraum, den man einplanen muss, bevor man zu einer Satzung kommt.

Abriss kann man mit Milieuschutz nicht verhindern. Das haben wir immer schon bedauert. Aber Gott sei Dank gibt es jetzt das Zweckentfremdungsverbotsgesetz, und das ist, nachdem man die Bauordnung liberalisiert hatte, das einzige Instrument, mit dem man Abriss verhindern kann, wenn man es wirklich für sinnvoll hält. Mancher Abriss ist ja sinnvoll, wenn hinterher neuer Wohnraum mit zeitgemäßem Standard geschaffen wird. Manche Gebäude sind einfach hinüber. Da muss man auch im Einzelfall gucken. Das soll ja immer mit Augenmaß gemacht werden.

Frau Schmidberger, zu der Untersuchung: Die muss nicht nur bei der erstmaligen Ausweisung stattfinden. Sie müssen immer wieder nachweisen, dass dieses Instrument noch benötigt wird. Es kann durchaus ein Zeitpunkt entstehen, wo Sie sagen, es ist zwecklos, weiterhin eine Milieuschutzzsatzung zu haben. Deswegen beauftragen wir alle vier Jahre eine Untersuchung dieser Art, wo diese ganzen Faktoren abgefragt werden. Das ist erforderlich. Wenn man das als Instrument dauerhaft im Land Berlin nutzen möchte, muss man entsprechende finanzielle Vorsorge tragen. Wir sind natürlich immer gern bereit, Unterstützung entgegenzunehmen. – Ich glaube, das waren die Fragen, die an mich gerichtet wurden.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön, Herr Panhoff! – Gibt es weitere Wortmeldungen? – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich hatte den Senat gefragt, was mit der Prüfung von damals ist und wann man glaubt, dass man zu einem Ergebnis kommt. Sie sagten ja mehrfach schon: Bei der Großgörschen-/Katzlerstraße lassen wir es darauf ankommen. Da unterstützen wir den Bezirk. – Wann wird es auch für die anderen Bezirke gelten? Wann rechnen Sie damit, dass man eine Regelung gefunden und all die Probleme gelöst hat?

Vorsitzender Andreas Otto: Es geht um das Vorkaufsrecht? – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ja!] – Vielleicht können Sie dazu noch was sagen, Herr Geisel!

Senator Andreas Geisel (SenStadtUm): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Frau Schmidberger! Eine pauschale Regelung für Berlin schwebt uns im Moment nicht vor. Das kann man, glaube ich, auch nicht pauschal regeln, weil man sich jeden Einzelfall genau anschauen kann, und sobald die Bezirke uns ansprechen, im Einzelfall Unterstützung zu leisten, werden wir selbstverständlich mit den Bezirken darüber sprechen und sehen, was wir tun können, ob die Voraussetzungen gegeben sind, wer dann ankaufen kann und vor allen Dingen, wie wir dann mit dem aufgerufenen Preis umgehen.

Vorsitzender Andreas Otto: Weitere Wortmeldungen habe ich nicht. Dann müssten wir jetzt kurz über die Tagesordnungspunkte befinden. Wir haben ein Wortprotokoll, das kann man noch lesen, ansonsten können wir 4 a und 4 b abschließen und über 4 c – den Antrag – abstimmen. Das ist ja übersichtlich. – Frau Schmidberger!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Ich will nur kurz auf den gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke hinweisen, den Sie gestern erhalten haben. Ich möchte noch kurz für das Protokoll festhalten – das ist ja eine Einfügung von zwei Absätzen, und im ersten Absatz, der da lautet:

Der Senat sichert durch Rundbriefe o. Ä., dass alle Bezirke verbindliche und einheitliche Schritte bei der Prüfung zum Erlass von Erhaltungsgebieten gehen, indem sie frühzeitig Untersuchungen beauftragen und Empfehlungen aus den Gutachten umsetzen.

muss noch das Wort „Anweisungen“ raus. Das habe ich nicht mehr schriftlich eingereicht, weil mir das erst kurz vor dem Ausschuss aufgefallen ist. Aber ich glaube, so müssten mir alle folgen können.

Vorsitzender Andreas Otto: Nur das Wort „Anweisungen“ – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Genau!] – oder das „o. Ä.“ dahinter ebenso? – [Katrin Schmidberger (GRÜNE): Nein, nur das Wort „Anweisungen“!] – Nur das Wort „Anweisungen“ soll gestrichen werden. – Jetzt ist Herr Hermel hier und stört unsere Sitzung. Sie möchten hier filmen? – Der RBB möchte die letzten drei Minuten der Sitzung noch filmen. Ich habe nichts dagegen. Gibt es von Ihnen Proteste? – Das ist nicht der Fall. Dann gestatten wir Ihnen das.

Wir sind kurz vor der Abstimmung. Wir haben eine Drucksache 17/2087. Dazu gibt es einen Änderungsantrag von zwei Fraktionen, nämlich von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die auch den ursprünglichen Antrag eingereicht hatte, und der Fraktion Die Linke. Dazu haben wir jetzt noch eine Präzisierung erfahren. Wir müssten jetzt über diesen Änderungsantrag abstimmen. Zu Änderungsanträgen, darf ich Sie noch mal erinnern, gibt es im Ältestenrat irgendeine nicht näher niedergelegte Verabredung. Sie wissen das, gut! Also stimmen wir jetzt über die Änderung des Antrages ab, mithilfe des Änderungsantrages, der Ihnen ausgeteilt wurde. Wer für diese Änderung ist, müsste sich bitte jetzt melden! – Das sind die Fraktion Die Linke, die Piratenfraktion, Bündnis 90/Die Grünen. Gibt es Gegenstimmen? – Das ist nicht der Fall. Gibt es Enthaltungen? – Das sind CDU und SPD. Dann haben wir den erst mal geändert, und jetzt stimmen wir über den so geänderten Antrag ab. Wer für diesen so geänderten Antrag ist, müsste sich bitte jetzt melden. – Das ist ein ähnliches Bild: Linke, Piraten, Bündnis 90/Die Grünen. Gibt es Gegenstimmen? – Das sind in dem Fall die CDU und die SPD. Das war mutmaßlich die Mehrheit, auch wenn sich bei der SPD nicht alle gemeldet haben. – [Zuruf] – Was die Presse aus dieser Veranstaltung macht, entzieht sich im Moment unseres Einflusses. Das gucken wir uns dann das nächste Mal an.

Jetzt haben wir den Antrag abgearbeitet und können den Tagesordnungspunkt 4 abschließen. Ich möchte ausdrücklich Herrn Bezirkstadtrat Panhoff danken, dass Sie hier gewesen sind und uns aus Ihrem Bezirk berichtet haben. Ich glaube, wir haben eine ganze Menge lernen können.

Punkt 3 der Tagesordnung

Antrag der Fraktion Die Linke
Drucksache 17/0716
**Keine Änderungen von Bebauungsplänen und
Flächennutzungsplan ohne Parlaments-Beschluss**

[0108](#)
BauVerk(f)
Recht*
StadtUm*

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
**Fünfzehnte Verordnung zur Änderung von
Verordnungen über die förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten**
(auf Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen)

[0223](#)
BauVerk

Vertagt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Verschiedenes

Geschäftliches – siehe Beschlussprotokoll.