

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- IV C/D Jur / III E -

Berlin, den 14. November 2017
Telefon 9(0)139 4940
Telefon 9(0) 139 5210
judith.huber@sensw.berlin.de
reiner.roessler@sensw.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Unterausschusses Personal und Verwaltung sowie
Produkthaushalt und Personalwirtschaft
über
den Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

PVPP 0074

0089

Haushaltsplan Berlin Haushaltsjahre 2018/2019

Einzelplan 12 Stadtentwicklung Wohnen

hier: Ausübung von Vorkaufsrechten

Berichtsaufträge aus der Sitzung des UA PVPP vom 26. September 2017
Rote Nr. 0030 und 0028

Der UA PVPP hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadtWohn wird gebeten, dem UA PVPP zur 2. Lesung des Einzelplans 12 am 23. November 2017 kapitelübergreifend darzustellen, wie die personelle Ausstattung in der Hauptverwaltung und in den Bezirken im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten ist. Es wird dabei auch um eine Aufschlüsselung gebeten, wie viele Fälle der Ausübung von Vorkaufsrechten in den einzelnen Bezirken bearbeitet wurden bzw. werden.“

Hierzu wird berichtet:

Beschlussempfehlung

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen

Kapitel 1230

Personelle Ausstattung

Bezirke

Die Bearbeitung von Bewertungsanfragen zur Ausübung von Vorkaufsrechten erfolgt hausintern durch Prioritätensetzungen neben anderen Wertermittlungsaufgaben. Eine Angabe zur Anzahl der hierfür eingesetzten Stellen bzw. Vollzeitäquivalente ist somit hier nicht möglich.

Sofern sich in den kommenden 2 Jahren ein deutlicher Anstieg der zu bearbeitenden Vorkaufsrechtsfälle abzeichnen sollte, können sich die Bezirke im Rahmen der Ihnen ab den Jahren 2018 bzw. 2019 zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 60 Mio. € bzw. 70 Mio. € in eigener Verantwortung weitere Stellen schaffen.

s. auch Berichtsauftrag zu Kapitel 1240

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Das Referat III E verfügt über insg. 2,4 VZÄ zur Erledigung unterschiedlichster Wertermittlungsaufgaben für Zwecke der Hauptverwaltung. Durch den Rückzug auf Wertschöpfungsstufe 1 werden Verkehrswertermittlungen an Dritte vergeben und deren Bewertungsergebnisse abgenommen und plausibilisiert.

Bewertungsfragen der Abteilung IV (hier: Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB, einschließlich dazugehöriger grundsätzlicher Fragestellungen) werden derzeit lediglich im Rahmen der Prioritätensetzung und somit durch Aufgabenverdichtung bearbeitet.

Bei einem deutlichen Anstieg der Vorkaufsrechtsfälle in den nächsten Jahren wäre ein erhöhter Stellenbedarf oder Mittelbedarf bei den Anmeldungen zum Doppelhaushalt 2019/2020 zu berücksichtigen.

Bewertungsaufträge nach § 25 BauGB (Stand: 11.10.17)

1, s. auch Berichtsauftrag zu Kapitel 1240

Kapitel 1240

Personelle Ausstattung

Bezirke

Als sich abzeichnete, dass die Bezirke verstärkt soziale Erhaltungsgebiete im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB festsetzen werden und das Instrument des Vorkaufsrechts in diesen Gebieten verstärkt eingesetzt werden sollte, wurde den Bezirken empfohlen, neues Personal in den Stadtentwicklungsämtern einzusetzen. Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten ist die fachliche Beurteilung des jeweiligen Vorkaufsfalles durch das Stadtentwicklungsamt zu leisten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Erstellung des Ausübungsbescheides durch das Bezirksamt der Serviceeinheit Facility Management übertragen wurde, da eine planerische Stellungnahme in jedem Fall erforderlich ist.

Die Abfrage wurde in den sog. Anwenderbezirken, d.h. Bezirke, die soziale Erhaltungsverordnungen festgesetzt haben bzw. in baldiger Zukunft festsetzen werden, durchgeführt.

Hierbei hat sich herausgestellt, dass eine exakte Angabe zu der Anzahl der Stellen bzw. der Vollzeitäquivalente nicht gegeben werden kann. Die Bezirke setzen zum Teil Personal ein, das sie im Zuge der Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten bzw. im Zusammenhang mit der Einführung der Umwandlungsverordnung erhalten haben. Zum Teil sind die Kolleginnen und Kollegen aus der jeweils zuständigen Gruppe im Bereich der Stadtplanung neben ihren Kernaufgaben auch mit der Prüfung der Vorkaufsfälle betraut. Je nach Anzahl und räumlicher Ausdehnung der sozialen Erhaltungsgebiete verfahren die einzelnen Bezirke unterschiedlich.

Zudem werden in Zukunft Prüfaufgaben in den Bezirken zu erledigen sein, die von einer Vorkaufsrechtsverordnung im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB betroffen sind. Bisher wurden drei Verordnungen des Senats festgesetzt, die sich auf das Gebiet der Voruntersuchungskulisse der möglichen künftigen Entwicklungsbereiche im Sinne des § 165 BauGB beziehen:

Güterbahnhof Köpenick, Blankenburger Süden, Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne.

Die Bezirke Treptow-Köpenick, Pankow und Spandau haben bisher kein zusätzliches Personal für diese Aufgaben vorgesehen.

Auch hier können sich die Bezirke im Rahmen der Ihnen ab den Jahren 2018 bzw. 2019 zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel weitere Stellen einrichten.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat weder die Fach- noch die Rechtsaufsicht über Vorkaufsfälle in den sozialen Erhaltungsgebieten. Das bestehende Fachcontrolling wird ausgeübt.

Betreffend die Vorkaufsrechtsverordnungen besteht die Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für die inhaltliche planerische Stellungnahme und Betreuung des Einzelfalls, da es sich um eine Verordnung des Senats handelt. Die tatsächliche Ausübung durch den Bescheid und div. Vorarbeiten für die Erstellung des Bescheids sind in den Bezirken zu leisten.

Die Aufgabe, ein Konzept zur Ausübung der Vorkaufsrechte zu erarbeiten, konnte durch veränderte Prioritätensetzungen im Bereich der Bearbeitung von strategischen Fragen des besonderen Städtebaurechts mit vorhandenem Personal erfolgen (IV C/D Jur anteilig 50 %). Hiervon war auch eine Stelle bei IV D anteilig betroffen (IV D 3).

Künftiger Bedarf:

Aufgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind in den sozialen Erhaltungsgebieten bei Vorkaufsrechtsfragen (Prüf-, Abwendungs- und Anwendungsfälle) neben der bezirksübergreifenden Koordination zur Sicherung einer einheitlichen Anwendungspraxis insbesondere die Fortschreibung bzw. kontinuierliche Aktualisierung des Konzeptes und eines zu erarbeitenden Anwenderleitfadens, die Bearbeitung grundsätzlicher Rechtsfragen, der Aufbau und die Durchführung von Monitoring und Controlling und die Sicherung eines effektiven, kontinuierlichen Informationsaustausches zwischen den Beteiligten d.h. Bezirke, Senatsverwaltung für Finanzen, Wohnungsbaugesellschaften. Der Umfang der Koordinationsaufgaben und die Klärung von rechtlichen Grundsatzfragen hat erheblich zugenommen, da es inzwischen 39 soziale Erhaltungsgebiete in sieben Bezirken gibt (Stand Oktober 2017, im Jahr 2014 waren es 21) Bis Ende 2018 werden es voraussichtlich rund 50 Gebiete sein. Um den gestiegenen Anforderungen Rechnung zu tragen und einen verbindlichen Ansprechpartner für die bezirksübergreifenden Koordinations- und Grundsatz- und Monitoring-Aufgaben zu sichern, werden die oben genannten Stellen für diese Aufgaben im Fachbereich Stadterneuerung eingerichtet.

Die Ausübung der Vorkaufsrechte in den intendierten „neuen Stadtquartieren“ gem. § 165 BauGB wird in den gebietsbezogenen Arbeitsgruppen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen inhaltlich geprüft, mit den Bezirken und beteiligten Fachstellen erörtert und dann eine Empfehlung erarbeitet. Der Arbeitsanfall ist in hohem Maße von der Gebietstypik abhängig – im Falle des großflächigen und heterogenen Gebietes Blankenburger Süden und des notwendigen intensiven Flächenordnungsbedarfes erheblich. Der Umfang ist abhängig von der Anzahl der Verkaufsfälle in dem jeweiligen Gebiet, wobei sich hier die Zahl der Eigentümer auf die potentiell denkbaren Verkaufsfälle auswirkt. Die Anzahl der Eigentümer ist in dem Gebiet Blankenburger Süden sehr hoch (mehr als 1.000), in den beiden anderen Gebieten überschaubarer: Güterbahnhof Köpenick (ca. 60) Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne (ca. 30).

Der Stand der Planungen zeigt, dass die Prüfvorgänge im Bereich IV D fachlich schwierig und zeitaufwändig sind, insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass nach Festsetzung der Entwicklungsbereiche das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Dies könnte zu einem erhöhten Personalbedarf in den Haushaltsjahren nach 2019 führen.

Angaben zur Anzahl der Fälle

§ 24 BauGB – soziale Erhaltungsgebiete:

Nachfolgend wird die derzeitige Zahl der Vorkaufsfälle dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass im Grundsatz jeder Immobilienverkauf in einem sozialen Erhaltungsgebiet zunächst daraufhin zu prüfen ist, ob er nach Maßgabe der Vorschriften des BauGB in die nähere Prüfung aufzunehmen ist. Viele der Verkäufe werden nach einer ersten Prüfung bereits als nicht geeignet angesehen.

In die Tabelle sind nur solche Fälle aufgenommen worden, die die weiteren Prüfungsschritte durchlaufen haben und im Ergebnis entweder zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem (Erst-) Käufer oder zur Ausübung des Vorkaufsrechts geführt haben.

Vorkaufsfälle nach § 24 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin
(Stand: 11.10.2017):

Ausübungsbescheide	Abwendungsvereinbarungen
12	12
davon:	davon:
Friedrichshain-Kreuzberg 9	Friedrichshain-Kreuzberg 10
Neukölln 2	Neukölln 1
Tempelhof-Schöneberg 1	Pankow 1

Bisher sind hiervon 5 Fälle (davon Friedrichshain-Kreuzberg: 4 und Neukölln 1) rechtskräftig ausgeübt worden, die übrigen Fälle sind derzeit im Widerspruchs- bzw. im Klageverfahren anhängig.

§ 25 BauGB – Voruntersuchungsgebiete für mögl. künftige Entwicklungsbereiche:

Hier ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der besonderen Gegebenheiten in den Voruntersuchungsgebieten gem. § 165 Abs. 4 BauGB der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen in der Regel nicht in Betracht kommt, da die Konzeption der späteren Nutzung noch nicht abgeschlossen ist. Die Tabelle enthält daher diejenigen Verkaufsfälle, die einer näheren Prüfung unterzogen wurden. Im Ergebnis wurde von der Ausübung des Vorkaufsrechts aus unterschiedlichen Gründen abgesehen. Beispielsweise wurde festgestellt, dass der Immobilienverkauf der geplanten künftigen Infrastruktur-Entwicklung nicht entgegensteht.

Einer der fünf Fälle wird derzeit vertieft geprüft, mit dem voraussichtlichen Ziel, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Vorkaufsfälle nach § 25 BauGB:
(Stand 11.10.2017)

Prüffälle	Ausübungsbescheide
5	./.

In Vertretung

Sebastian Scheel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen