

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- II W 57 -

Berlin, den 9. August 2023
Telefon 9(0)139 - 4803
olga.kapyrina@senstadt.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

0894 B

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick - Bericht 2023

Anlage: Kosten- und Finanzierungsübersicht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick

14. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 23.06.2022
Drucksache. Nr. 19/0400 (B.100) - Auflagen zum Haushalt 2022/2023

36. Sitzung des Hauptausschusses vom 17.05.2023
Bericht SenSBW - II W 57 - vom 17.03.2023, rote Nr. 0894 A

Kapitel 1220 -Städtebau und Projekte -
Titel 89385 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen
Güterbahnhofs Köpenick -

Ansatz 2022:	9.000.000,00 €
Ansatz 2023:	15.600.000,00 €
Ist 2022:	5.180.180,25 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 01.08.2023):	4.473.266,25 €
Gesamtkosten:	310.769.080,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2022:	115.500.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2023:	95.500.000,00 €

Kapitel 9810 - Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) -

Titel 82018 - Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit
Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe -

abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2017):	91.314.800,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	75.424.880,02 €
kommandes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	15.889.919,98 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 01.08.2023):	3.595.414,35 €

Im SIWA sind bei Titel 82018 für Grundstücksankäufe im Entwicklungsbereich Köpenick insgesamt 53.335.800 € veranschlagt bzw. reserviert. Davon wurden bereits 1.966.587,00 € verausgabt.

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenSBW wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur 1. Lesung des Einzelplans 12 (Haushaltsberatung 2024/2025) zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorzulegen.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) bildet die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick. Die KoFi umfasst eine Kostenübersicht für die Ausgaben und eine Finanzierungsübersicht für die Einnahmeseite und gibt damit Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme. Gleichzeitig ist die KoFi ein strategisches Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinstrument zur Koordination von Investitionen während der gesamten Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme. Sie ist entsprechend dem jeweiligen Stand der Planung und Durchführung und unter Berücksichtigung der ggf. erforderlichen Preisanpassungen regelmäßig fortzuschreiben und zu konkretisieren. Die KoFi der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick wird jährlich in Abstimmung mit SenStadt II W von dem durch das Land Berlin beauftragten treuhänderischen Entwicklungsträger, der WISTA.Plan GmbH, fortgeschrieben.

Die Struktur bzw. die einzelnen Kostengruppen der KoFi orientieren sich an den Vorgaben der §§ 140, 147, 148 i. V. m. § 169 Baugesetzbuch und den darin beschriebenen Aufgaben der Gemeinde bzw. vorliegend des Landes Berlin. Die Kostenübersicht ist in folgende Hauptkostengruppen (mit ihren Inhalten) gegliedert:

1. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

- Planungs-, Gutachter- und Beratungsleistungen von der Vorbereitung bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme inklusive städtebauliche Planungen und Bauleitplanung
- Beteiligung / Öffentlichkeitsarbeit
- Konzepterstellung
- Maßnahmen zur rechtlichen Sicherheit

2. Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb

- Bodenordnung sowie Grunderwerb und Wertermittlung
- Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken / Altlastensanierungs- und Abrisskosten
- Herstellung von Erschließungsanlagen
- Grünanlagen und Spielplätze
- Eingriff in Natur / Arten- und Biotopschutz / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- ÖPNV-Netz
- Grundstücksbewirtschaftung und -vermarktung

3. Baumaßnahmen

- Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlicher Raum
- Sonstige Baumaßnahmen (Lärmschutz, Mobilitätsstationen, Errichtung einer Stütz- bzw. Spundwand etc.)

4. Aufgabenerfüllung für Berlin

- Entwicklungsträgerkosten und Vergütung Planungsdienstleister / Dritter und Treuhandverwaltungsaufgaben

5. Unvorhergesehenes

Die aktuellen Kostenansätze für die Ausgaben der Gesamtmaßnahme gemäß KoFi vom 01.03.2023 für den Zeitraum 2022 bis 2028 ff. (Anlage) belaufen sich auf 310.769.080 € und haben sich somit im Vergleich zur KoFi 2022 nicht erhöht. Die Aufteilung der Kostenansätze auf die einzelnen Projekte und Haushaltsjahre ist der Anlage zu entnehmen.

Auf die übergeordneten Kostengruppen (KG) teilen sich die Gesamtausgaben wie folgt auf:

Kostengruppe	Ausgaben
1. Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme	14.963.426 €
2. Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb	217.365.376 €
davon Grunderwerb	60.548.645 €
3. Baumaßnahmen	29.388.295 €
4. Aufgabenerfüllung für Berlin	34.414.807 €
5. Unvorhergesehenes	14.637.176 €
Summe Ausgaben	310.769.080 €

Die gemäß § 165 BauGB geforderte Gewährleistung der zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme setzt voraus, dass die Finanzierung der Maßnahme sichergestellt ist. Die Finanzierung wird über zwei wesentliche Positionen gedeckt:

1. Den zweckgebundenen Einnahmen aus den Ausgleichs- und Ablösebeiträgen, der Grundstücksvermarktung und den Einnahmen aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie
2. den Mitteln aus dem Landeshaushalt (Kapitel 1220, Titel 89385 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick) und dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt - SIWA - (Kapitel 9810, Titel 82018 - Wahrnehmung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsvorhaben, sonstige Grundstückserwerbe).

	Einnahmen
6. Zweckgebundene Einnahmen	121.024.551 €
davon Ausgleichsbeträge / Ablösebeträge	12.500.000 €
davon aus Grundstücksvermarktung	106.865.676 €
davon Grundstücksbewirtschaftung + Rückflüsse Verträge	1.658.875 €
7. Mittel aus dem Landeshaushalt	189.744.529 €
davon Kapitel 1220 (alt 1240), Titel 89385*	136.408.729 €
davon Kapitel 9810, Titel 82018 (SIWA)	53.335.800 €
Summe Einnahmen	310.769.080 €

*In dieser Summe ist der Bankenstand der WISTA Plan zum 31.12.2021 in Höhe von 414.750 € enthalten.

Die zweckgebundenen Einnahmen belaufen sich auf 121.024.551 €. Neben den Grundstücksvermarktung müssen auch die durch die Entwicklung ausgelösten planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen (Differenz aus sogenannten Anfangs- und Endwerten) zur Refinanzierung der Gesamtmaßnahme ermittelt und von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern abgeschöpft werden.

Die Ansätze zu den Einnahmen aus Grundstücksvermarktung bzw. den Ablösebeträgen (aktuell in Höhe von insgesamt 119.365.676 €) sind voraussichtlich erst ab 2028ff. zu erwarten und dementsprechend kaufmännisch vorsichtig angesetzt. Die Werte beruhen außerdem auf dem nicht mehr aktuellen Strukturkonzept, welches Grundlage der im Jahr 2020 beschlossenen Rechtsverordnung war. Maßgeblich für die Aktualisierung der Einnahmen ist die Ermittlung der sogenannten Endwerte auf Grundlage eines beschlossenen und fortzuschreibenden städtebaulichen Rahmenplans (derzeit in Erarbeitung, Beschluss voraussichtlich Ende 1. Quartal 2024). Der Rahmenplan konkretisiert die städtebaulichen Entwicklungsziele und bildet im weiteren Projektverlauf die verbindliche Grundlage für alle weiteren Planungen und Maßnahmen, insbesondere für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die KoFi wird parallel zur Rahmenplanerarbeitung aktualisiert und jährlich fortgeschrieben.

Außerdem besteht die stadtentwicklungspolitische Vorgabe, dass landeseigene Grundstücke vorrangig nur noch über Erbbaurecht vergeben werden dürfen. Dies hat zur Konsequenz, dass die Einnahmen über mehrere Jahrzehnte zurückfließen werden. Diese Umstellung der KoFi auf

Einnahmen über Erbbauzinsen muss im Weiteren noch umgesetzt werden, da insbesondere auch die Voraussetzungen der Vergabe und die Anteile der Flächen für die landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuell noch nicht abschließend definiert werden können.

Die Refinanzierung der Ausgaben über zu erwartende zweckgebundene Einnahmen ist nicht ausreichend, um die anfallenden Kosten der Gesamtmaßnahme zu decken. Das Defizit für die der Entwicklungsmaßnahme zuzurechnenden Kosten muss daher zwingend durch den Berliner Landeshaushalt gedeckt werden, da sonst die zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gewährleistet werden kann.

Die Höhe der Finanzierung aus dem Landeshaushalt beträgt (einschließlich SIWA-Mittel in Höhe von rd. 53,34 Mio. €) ca. 189,74 Mio. €. Die Gesamtkosten für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sind damit im Vergleich zum Jahr 2022 gleichgeblieben.

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Kosten- und Finanzierungsübersicht GBK	hist.IST	IST Total ab 07/2020	Plan 2022 (inkl. 4. BÄ)	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028ff	Total
Summe Einnahmen	-4.032.908	-5.171.746	-6.993.500	-53.684.000	-33.479.000	-20.469.000	-29.069.000	-38.569.000	-119.715.676	-311.183.830
6 Zweckgebundene Einnahmen	0	-42.875	-96.000	-84.000	-479.000	-469.000	-69.000	-69.000	-119.715.676	-121.024.551
6.1 Ausgleichsbeträge / Ablösebeträge ²	0	0	0	0	0	0	0	0	-12.500.000	-12.500.000
6.2 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen ²	0	0	0	0	0	0	0	0	-106.865.676	-106.865.676
6.4 Einnahmen aus Grdst.Bewirtschaftung	0	-42.875	-96.000	-84.000	-79.000	-69.000	-69.000	-69.000	-350.000	-858.875
6.6 Rückflüsse aus sonstigen Verträgen	0	0	0	0	-400.000	-400.000	0	0	0	-800.000
7 Zweckgeb. Mittel aus öff. Haushalten	-4.032.908	-4.714.121	-6.897.500	-53.600.000	-33.000.000	-20.000.000	-29.000.000	-38.500.000	0	-189.744.529
7.1 Eigenmittel Berlin	-4.032.908	-4.714.121	-6.897.500	-53.600.000	-33.000.000	-20.000.000	-29.000.000	-38.500.000	0	-189.744.529
7.1.1 Landeshaushalt (Kapitel 1220, Titel 89385) ¹	-2.559.124	-4.220.607	-6.897.500	-15.600.000	-19.631.498	-20.000.000	-29.000.000	-38.500.000	0	-136.408.729
7.1.2 Sonstige Mittel LHH (Kapitel 9810, Titel 82018)	-1.473.784	-493.514	0	-38.000.000	-13.368.502	0	0	0	0	-53.335.800
Summe Einnahmen	-4.032.908	-4.756.996	-6.993.500	-53.684.000	-33.479.000	-20.469.000	-29.069.000	-38.569.000	-119.715.676	-310.769.080

¹ inkl. Bankguthaben WISTA.Plan zum 31.12.2021

414.750

² Einnahmen aus Grundstücksverkäufen / Ablösebeträge ab 2028ff.

-119.365.676

„Die Beträge zu den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen bzw. den Ablösebeträgen sind kaufmännisch vorsichtig angesetzt und beruhen u.a. auf dem nicht mehr aktuellen Strukturkonzept, welches Grundlage der im Jahr 2020 beschlossenen Rechtsverordnung war. Die Aktualisierung der sogenannten Endwerte und damit des Hauptanteils der Einnahmen kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse des aktuell laufenden städtebaulich-freiräumlichen Werkstattverfahrens und eines auf dieser Basis erarbeiteten Rahmenplans Anfang des Jahres 2024 erfolgen.“

Kosten- und Finanzierungsübersicht GBK	hist.IST	IST Total ab 07/2020	Plan 2022 (inkl. 4. BÄ)	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028ff	Total
Summe Ausgaben	4.032.908	4.756.997	6.993.500	53.684.000	33.479.000	20.469.000	29.069.000	38.569.000	119.715.676	310.769.081
1 Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme	2.559.124	409.802	1.270.500	2.253.000	2.881.000	1.570.000	830.000	700.000	2.490.000	14.963.426
1.1 Vorbereitende Maßnahmen bis f.Festl.	2.559.124	0	0	0	0	0	0	0	0	2.559.124
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen §165	1.400.385	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400.385
1.1.2 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	58	0	0	0	0	0	0	0	0	58
1.1.3 Städtebaul. Planung u. Konzepte	119.971	0	0	0	0	0	0	0	0	119.971
1.1.4 Untersuchungen u. Beratungsleist.	1.038.710	0	0	0	0	0	0	0	0	1.038.710
1.2 Weitere Vorbereitung ab förm. Festl.	0	409.802	1.270.500	2.253.000	2.881.000	1.570.000	830.000	700.000	2.490.000	12.404.302
1.2.2 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	0	25.000	165.000	160.000	130.000	130.000	130.000	130.000	500.000	1.370.000
1.2.3 Städtebauliche Planung	0	64.304	565.000	698.000	726.000	385.000	305.000	275.000	260.000	3.278.304
1.2.4 (Fach-)Untersuchungen	0	214.600	250.000	615.000	1.120.000	350.000	165.000	135.000	620.000	3.469.600
1.2.5 Konzepterstellung/Beratung	0	97.341	265.000	520.000	655.000	455.000	130.000	60.000	110.000	2.292.341
1.2.6 Sonstige Maßn. zur rechtl. Sicher.	0	8.558	25.500	260.000	250.000	250.000	100.000	100.000	1.000.000	1.994.058
2 Ordnungsmaßnahmen / Grunderwerb	1.473.784	1.320.092	2.841.000	47.402.000	24.110.000	12.002.000	16.792.000	30.012.000	81.412.500	217.365.376
2.1 Bodenordnung inkl. Erwerb von Grdst.	1.473.784	923.861	863.000	38.180.000	14.883.000	215.000	520.000	3.320.000	170.000	60.548.645
2.1.1 Grunderwerb inkl. Nebenkosten	1.473.784	819.315	692.000	38.000.000	14.753.000	0	500.000	3.300.000	70.000	59.608.099
2.1.2 Grunderwerb außerh. E-Bereich	0	0	0	0	0	80.000	0	0	0	80.000
2.1.5 Grundstückseinsmessung f. Bodenord.	0	54.380	131.000	160.000	110.000	115.000	0	0	0	570.380
2.1.6 Wertermittlung/Gutachten/Unters.	0	50.166	40.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	100.000	290.166
2.2 Umzug von Bewohnern u. Betrieben	0	0	0	100.000	500.000	450.000	250.000	50.000	1.600.000	2.950.000
2.2.2 Umzug von Betrieben	0	0	0	100.000	500.000	450.000	250.000	50.000	1.600.000	2.950.000
2.3 Freilegung von Grundstücken	0	245.304	1.480.000	6.700.000	4.550.000	6.400.000	8.250.000	15.100.000	38.267.500	80.992.804
2.3.0 Steuerung Bodenmanagement u. Baulog.	0	232.545	340.000	300.000	250.000	250.000	250.000	250.000	627.500	2.500.045
2.3.1 Abbruch/Bodensan./Altlastenbes.	0	12.759	1.140.000	6.400.000	4.300.000	6.150.000	8.000.000	14.850.000	37.640.000	78.492.759
2.4 Herstellung von Erschließungsanlagen	0	7.185	20.000	485.000	1.880.000	2.420.000	4.860.000	7.370.000	17.550.000	34.592.185
2.4.1 Vorhabenbez./örtl. Erschließung	0	0	0	10.000	440.000	670.000	1.100.000	1.350.000	13.030.000	16.600.000
2.4.2 örtl. Anlagen d. öff. Versorg.	0	0	0	0	200.000	400.000	160.000	100.000	700.000	1.560.000
2.4.3 Überörtliche Erschließungsanlagen	0	0	0	240.000	240.000	500.000	2.000.000	4.620.000	600.000	8.200.000
2.4.5 Aus- und Umbau v. öff. Erschl.Anl.	0	7.185	20.000	235.000	1.000.000	850.000	1.600.000	1.300.000	3.220.000	8.232.185
2.5 Herstellung Parkfl./Grünanl./Spielpl	0	0	0	0	100.000	160.000	460.000	1.450.000	7.080.000	9.250.000
2.5.1 Spielplätze	0	0	0	0	0	0	0	0	1.680.000	1.680.000
2.5.2 Wohnungs- u. siedlungsnahes Grün	0	0	0	0	100.000	160.000	460.000	1.450.000	5.400.000	7.570.000
2.6 Eingr. in Natur/Arten-u.Biotopschutz	0	98.116	325.000	1.590.000	1.850.000	2.050.000	2.100.000	2.370.000	14.725.000	25.108.116
2.6.0 Steuerung Grünfl./Freiraumpl.Ausgl	0	20.245	250.000	400.000	400.000	350.000	250.000	350.000	1.000.000	3.020.245
2.6.1 Ausgleich und Ersatz	0	77.871	75.000	650.000	250.000	250.000	400.000	350.000	3.150.000	5.202.871
2.6.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	0	0	0	540.000	1.200.000	1.450.000	1.450.000	1.670.000	10.575.000	16.885.000
2.7 Herstellung/Änderung ÖPNV-Netz	0	0	0	0	0	0	0	0	350.000	350.000
2.7.1 Bus	0	0	0	0	0	0	0	0	350.000	350.000
2.8 Grundstücksbewirt. u. Vermarktung	0	45.627	153.000	347.000	347.000	307.000	352.000	352.000	1.670.000	3.573.627
2.8.1 Bewirtschaftungskosten	0	44.853	152.000	342.000	342.000	302.000	347.000	347.000	1.570.000	3.446.853
2.8.2 Grundstücksentwicklung/Vermarktung	0	774	1.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	100.000	126.774
3 Baumaßnahmen	0	322.295	351.000	505.000	1.805.000	3.620.000	4.160.000	4.525.000	14.100.000	29.388.295
3.1 Gemeinbedarfseinrichtungen öff. Raum	0	36.436	46.000	95.000	200.000	1.100.000	985.000	3.000.000	7.600.000	13.062.436
3.1.1 Errichtung v. Gemeinbedarfseinricht.	0	36.436	46.000	95.000	200.000	1.100.000	985.000	3.000.000	7.600.000	13.062.436
3.2 Sonstige Baumaßnahmen	0	285.860	305.000	410.000	1.605.000	2.520.000	3.175.000	1.525.000	6.500.000	16.325.860
3.2.1 Gaswerkstandort	0	140.965	260.000	390.000	1.580.000	1.795.000	2.500.000	650.000	650.000	7.315.965
3.2.2 Stützwand / Spundwand S-Bhf. Köpen	0	144.894	30.000	0	0	25.000	25.000	25.000	2.300.000	2.549.894

Kosten- und Finanzierungsübersicht GBK	hist.IST	IST Total ab 07/2020	Plan 2022 (inkl. 4. BÄ)	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028ff	Total
3.2.3 Mobilität und Energie	0	0	0	0	0	600.000	550.000	750.000	1.400.000	3.300.000
3.2.4 Lärmschutz	0	0	15.000	20.000	25.000	100.000	100.000	100.000	2.800.000	3.160.000
4 Aufgabenerfüllung für Berlin	0	2.704.807	2.531.000	2.924.000	3.173.000	3.142.000	3.152.000	3.151.000	13.637.000	34.414.807
4.1 Vergütung Entwicklungsträger	0	1.208.734	1.340.000	1.785.000	2.026.000	2.030.000	2.030.000	2.030.000	6.100.000	18.549.734
4.2 Vergütung Dritte	0	1.464.090	1.112.000	972.000	972.000	972.000	972.000	972.000	6.822.000	14.258.090
4.3 Sonstige Treuhandverwaltungsaufgaben	0	31.984	79.000	167.000	175.000	140.000	150.000	149.000	715.000	1.606.984
Unvorhergesehenes	0	0	0	600.000	1.510.000	135.000	4.135.000	181.000	8.076.176	14.637.176
Summe Ausgaben	4.032.908	4.756.996	6.993.500	53.684.000	33.479.000	20.469.000	29.069.000	38.569.000	119.715.676	310.769.080