

0012 M

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

**Monatliche Berichterstattung zum Stand der Clusterung in den einzelnen Bezirken
hier: Gesamtübersicht zu dem abgeschlossenen Clusterprozess (Abschlussbe-
richt)**

Rote Nummer: 0012 E, 0012 F, 0012 H, 0012 K, 0012 L

Vorgang: 41. Sitzung des Hauptausschusses am 05. Dezember 2018
44. Sitzung des Hauptausschusses am 27. Februar 2019
46. Sitzung des Hauptausschusses am 27. März 2019
66. Sitzung des Hauptausschusses am 29. November 2019
73. Sitzung des Hauptausschusses am 15. April 2020

Ansätze: entfällt

Gesamtkosten: entfällt

Abschlussbericht

Dem Hauptausschuss wurde mit Schreiben vom 21.11.2018, 08.01.2019 und 14.03.2019 (rote Nummern 0012 E, 0012 F, 0012 H) über den Stand der Clusterung in den einzelnen Bezirken berichtet. Der Hauptausschuss hat zur Sitzung am 27.03.2019 die Bezirke mit einem hohen Votierungssoll (Steglitz-Zehlendorf, Pan-
kow und Treptow-Köpenick) zu einer gesonderten Berichterstattung aufgefordert. Nach Aussprache in der Sitzung wurden die Berichte zur Kenntnis genommen und der folgende Beschluss gefasst:

*„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss zum Ende des Jahres 2019 eine Gesamt-
übersicht zu dem dann abgeschlossenen Clusterungsprozess vorzulegen.“*

Die letzte Sitzung des Portfolioausschusses in 2019 fand am 19.12.2019 statt.

Dem Hauptausschuss wurde mit Schreiben vom 15.11.2019 (rote Nummer 0012 K) ein Zwischenbericht vorgelegt. Mit Schreiben vom 16.03.2020 wurde eine Fristverlängerung zur Vorlage des Abschlussberichts bis zum 2. Quartal 2020 (rote Nummer 0012 L) erbeten.

Es wird gebeten, den Beschluss mit dem nachfolgenden Bericht nebst Anlage als erledigt anzusehen.

Mit der Gründung des Liegenschaftsfonds im Jahr 2001 hatte Berlin seine nicht betriebsnotwendigen landeseigenen Grundstücke primär verkauft, um so Einnahmen zur Konsolidierung des Landeshaushalts zu generieren. Im Laufe der Jahre wurde deutlich, dass ein Abverkauf perspektivisch nicht den Interessen der Stadt dient. Mit dem „Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik“, das vom Hauptausschuss am 30.01.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, begann ein Umdenken in der Liegenschaftspolitik. Erstmals wurde ein langfristig-strategischer Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transparenter Verfahren angestrebt. Ein wesentliches Element dazu ist die **Clusterung**.

Nach der Vorlage „Umsetzung des Konzepts zur transparenten Liegenschaftspolitik“ (Senatsbeschluss vom 01.07.2014, Nr. S-1729/2014) müssen alle landeseigenen Grundstücke analysiert und in vier Kategorien (Cluster) unterteilt werden:

- I. Grundstücke des Fachvermögens
- II. Grundstücke zur Daseinsvorsorge durch das Land (Vorhalteflächen)
- III. Grundstücke mit Vermarktungsperspektive
- IV. Grundstücke mit Entwicklungsperspektive (Vergabe im Konzeptverfahren)

Es wurde ein ressortübergreifender **Portfolioausschuss** gegründet, der die finale Entscheidung über die Clusterzugehörigkeit trifft. Dieser besteht aus Vertretern der Senatsverwaltungen für Finanzen (Vorsitz), Stadtentwicklung und Wohnen, Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Senatskanzlei und weiteren Senatsverwaltungen (bei Betroffenheit) sowie stets dem Belegenheitsbezirk. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) führt diese wichtige Aufgabe operativ für das Land Berlin durch und hat hierfür die spezielle Internet-Anwendung CLiB (Clusterung der Liegenschaften des Landes Berlin) bereitgestellt. Sie nimmt beratend am Portfolioausschuss teil. Entscheidungen werden im Portfolioausschuss einstimmig getroffen. Über Dissensfälle entscheidet das Abgeordnetenhaus. Eine entsprechende Entscheidung durch das Abgeordnetenhaus war bislang nicht erforderlich. Der Senat hat in der 18. Wahlperiode zusätzlich einige neue Schwerpunkte in der Liegenschaftspolitik gesetzt:

- So hat er mit dem SODA (Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin - SODA Errichtungsgesetz vom 17.03.2017) ein gesondertes Vermögen für Grundstücke geschaffen, die aus Gründen der Daseinsvorsorge bzw. aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen.
- Weiterhin wurde eine Abkehr vom Vorrang des Verkaufs und insbesondere vom Instrument des Bieterverfahrens beschlossen. Stattdessen setzt sich der Senat inzwischen für eine Stärkung des Instruments der Erbbaurechte ein, mit dem Schlüsselflächen für zukünftige Bedarfe und zur Sicherung des vom Land Berlin

gewollten Nutzungszwecks gesichert werden. Verkäufe gibt es nur noch in Ausnahmefällen, insbesondere von Arrondierungs- und Splitterflächen sowie Miteigentumsanteilen.

- Den Konzeptverfahren wird größere Bedeutung eingeräumt. Ziel ist eine Straffung dieser Verfahren zur Beschleunigung der Vergabe ebenfalls vorrangig in Form von Erbbaurechten.
- Die bestehenden Konditionen für die Vergabe von Erbbaurechten wurden überarbeitet und die Übertragung des Eigentums durch Sachwerteinbringungen an Wohnungsbaugesellschaften zur Schaffung preiswerten Wohnraums weitergeführt. Zugleich erfolgte aber auch eine Stärkung der Vergabe von Grundstücken an WohnungsbauGenossenschaften durch die Bestellung von Erbbaurechten.
- Zudem erfolgt eine aktivere Ankaufspolitik zur Deckung konkreter Bedarfe, aber auch aus Gründen der künftigen Daseinsvorsorge, was die verstärkte Nutzung von kommunalen und vertraglichen Vorkaufsrechten einschließt.
- Auch hat der Senat eine Stärkung der Transparenz der Liegenschaftspolitik und eine stärkere Einbeziehung der Zivilgesellschaft in die Liegenschaftspolitik beschlossen.

Zum 31.12.2019 wurde die erste vollständige Bestandsaufnahme der Landesimmobilien mit dem Instrument der Clusterung abgeschlossen. Mit der Clusterung ist es im Land Berlin damit gelungen, über 5.000 Grundstücke einzeln zu betrachten und in einem konsensualen und transparenten Prozess die künftige Nutzung verständigt festzulegen.

Einzelheiten dazu sind dem beigefügten ausführlichen Abschlussbericht zu entnehmen.

Dieser Bericht enthält zunächst eine Einleitung mit Erläuterungen zu allen verfahrensrelevanten Bestandteilen und Begrifflichkeiten z.B. zu den Grundlagen des Clusterungsprozesses, dem Verfahrensablauf und zur Umsetzung des Prozesses. Im Weiteren wird auf inhaltliche Sonderthemen hingewiesen, wie z.B. Einbringungsgrundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Bildung des SODA, Sportgrundstücke, Grundstücke von Vivantes und Ankaufsgrundstücke (Bsp. Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben- BImA und Bahn-Grundstücke). Nach einer Bilanz zur ersten Bestandsaufnahme durch die Clusterung (z.B. Anzahl gefasster Beschlüsse, Votierungsfortschritt der Bezirke) folgt in einem Hauptteil eine detaillierte Analyse für jeden einzelnen Bezirk. Die bezirkliche Auswertung folgt dabei einer grundsätzlichen Systematik und enthält insbesondere Auswertungen nach Hauptnutzungskategorien und Grundstücksfläche sowie der Fachbedarfs- und Potentialflächen. Nach der Auswertung der Fachbedarfs- und Potentialflächen erfolgt jeweils eine kartografische Zusammenfassung der Cluster sowie der Nutzungskategorien.

In Vertretung

Vera Junker

Senatsverwaltung für Finanzen



ABSCHLUSSBERICHT CLUSTERUNG

(ANALYSE DER ERSTEN GESAMTSTÄDTISCHEN BESTANDSAUFNAHME)

STAND 31.12.2019

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Das Verfahren der Clusterung	2
2.1. Grundlagen des Clusterungsprozesses.....	2
2.2. Umsetzung	3
2.2.1. Beteiligte	3
2.2.2. Verfahrensablauf	4
2.2.3. Gegenstand der Clusterung.....	4
2.2.4. Ausnahmen	5
2.2.5. Internetanwendung CLiB.....	6
2.3. Prozess- und Systementwicklung	7
2.3.1. Erfahrungsaustausch	7
2.3.2. Objektpool.....	7
2.3.3. Antragsformular (Ad-hoc-Antrag).....	7
2.3.4. Senatsumbildung.....	8
2.4. Inhaltliche Sonderthemen	8
2.4.1. Einbringungsgrundstücke.....	8
2.4.2. Bildung des „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“	9
2.4.3. Grundstücke zur Errichtung modularer Unterkünfte für Geflüchtete.....	9
2.4.4. Erbbaurechte.....	9
2.4.5. Erholungs-, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	10
2.4.6. Technische Versorgungsanlagen.....	10
2.4.7. Sportgrundstücke	11
2.4.8. Grundstücke der Vivantes	11
2.5. Clusterung von Ankaufsgrundstücken	12
2.5.1. Ausgangslage	12
2.5.2. Verfahren	12
3. Bilanz zur ersten Bestandsaufnahme durch die Clusterung	14
3.1. Stand der Clusterung 31.12.2019.....	14
3.1.1. Bezirke.....	15

3.1.2. Hauptverwaltungen	15
3.2. Auswertung Beschlüsse.....	16
3.2.1. Erneute Beschlussbefassung	19
3.2.2. Objekte mit fehlender Beschlussreife.....	19
3.2.3. Dissensgrundstücke.....	20
3.3. Auswertung Ad-hoc-Anträge	20
3.4. Vermögensänderungen.....	21
4. Auswertung der Bezirke.....	23
4.1. Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf.....	24
4.1.1. Gesamtübersicht	24
4.1.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	26
4.1.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	26
4.1.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	27
4.1.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	28
4.1.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	30
4.1.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	30
4.1.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	31
4.1.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	31
4.1.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	32
4.1.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	34
4.2. Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg	35
4.2.1. Gesamtübersicht	35
4.2.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	37
4.2.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	37
4.2.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	38
4.2.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	39
4.2.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	41
4.2.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	42
4.2.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	42

4.2.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	43
4.2.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	45
4.3. Bezirk Lichtenberg	46
4.3.1. Gesamtübersicht	46
4.3.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	48
4.3.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	48
4.3.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	49
4.3.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	50
4.3.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	52
4.3.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)	52
4.3.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	53
4.3.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	54
4.3.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	55
4.3.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	57
4.4. Bezirk Marzahn - Hellersdorf	58
4.4.1. Gesamtübersicht	58
4.4.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	60
4.4.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	60
4.4.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	61
4.4.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	62
4.4.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	64
4.4.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	64
4.4.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	65
4.4.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	66
4.4.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	67
4.4.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	69
4.5. Bezirk Mitte	70
4.5.1. Gesamtübersicht	70

4.5.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	72
4.5.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	72
4.5.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	73
4.5.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	74
4.5.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	76
4.5.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	76
4.5.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	77
4.5.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	78
4.5.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	79
4.5.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I).....	81
4.6. Bezirk Neukölln	82
4.6.1. Gesamtübersicht	82
4.6.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	84
4.6.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	84
4.6.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	85
4.6.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	86
4.6.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	88
4.6.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	88
4.6.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	89
4.6.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	90
4.6.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	91
4.6.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I).....	93
4.7. Bezirk Pankow	94
4.7.1. Gesamtübersicht	94
4.7.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	96
4.7.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	96
4.7.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	97
4.7.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	98

4.7.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	100
4.7.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	100
4.7.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	101
4.7.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	101
4.7.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	102
4.7.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	104
4.8. Bezirk Reinickendorf	105
4.8.1. Gesamtübersicht	105
4.8.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	107
4.8.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	107
4.8.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	108
4.8.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	109
4.8.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	111
4.8.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	111
4.8.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	112
4.8.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	112
4.8.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	113
4.8.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	115
4.9. Bezirk Spandau	116
4.9.1. Gesamtübersicht	116
4.9.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	118
4.9.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	118
4.9.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	119
4.9.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	120
4.9.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	122
4.9.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	122
4.9.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	123

4.9.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	124
4.9.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln	125
4.9.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	127
4.10. Bezirk Steglitz – Zehlendorf	128
4.10.1. Gesamtübersicht	128
4.10.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	130
4.10.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	130
4.10.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)	131
4.10.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	132
4.10.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	134
4.10.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)	134
4.10.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)	135
4.10.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	136
4.10.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln	137
4.10.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	139
4.11. Bezirk Tempelhof - Schöneberg	140
4.11.1. Gesamtübersicht	140
4.11.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	142
4.11.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	142
4.11.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)	143
4.11.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	144
4.11.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	146
4.11.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)	146
4.11.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)	147
4.11.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)	148
4.11.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln	149
4.11.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)	151

4.12. Bezirk Treptow - Köpenick.....	152
4.12.1. Gesamtübersicht.....	152
4.12.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung.....	154
4.12.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)	154
4.12.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II).....	155
4.12.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	156
4.12.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln	158
4.12.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II).....	158
4.12.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III).....	159
4.12.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive).....	160
4.12.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln.....	161
4.12.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I).....	163

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersicht über den Prozessfortschritt	14
Abbildung 2 Übersicht über die Beschlüsse je Cluster.....	16
Abbildung 3 Übersicht aller Beschlüsse, Ausweisung Nutzungskategorien	17
Abbildung 4 Anzahl der Rückstellung pro Bezirk.....	19
Abbildung 5 Entwicklung der Anzahl der Ad-hoc-Anträge zwischen 2015 und 2019	20
Abbildung 6 Anzahl Ad-hoc-Anträge pro Bezirk.....	21
Abbildung 7 Herauslösung THV in die Zielvermögen nach Clusterung	22
Abbildung 8 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	24
Abbildung 9 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	26
Abbildung 10 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.....	27
Abbildung 11 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	28
Abbildung 12 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	29
Abbildung 13 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	30
Abbildung 14 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	32
Abbildung 15 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	33
Abbildung 16 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	34
Abbildung 17 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	35
Abbildung 18 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	37
Abbildung 19 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	38
Abbildung 20 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	39
Abbildung 21 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	40
Abbildung 22 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	40
Abbildung 23 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg...	41
Abbildung 24 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	42
Abbildung 25 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	43
Abbildung 26 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	44
Abbildung 27 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Lichtenberg	46
Abbildung 28 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Lichtenberg.....	48
Abbildung 29 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Lichtenberg.....	49
Abbildung 30 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	50
Abbildung 31 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien.....	51
Abbildung 32 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Lichtenberg.....	52
Abbildung 33 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Lichtenberg.....	54
Abbildung 34 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	55
Abbildung 35 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	56
Abbildung 36 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Lichtenberg.....	57
Abbildung 37 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Marzahn-Hellersdorf.....	58
Abbildung 38 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Marzahn-Hellersdorf .	60
Abbildung 39 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	61
Abbildung 40 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	62
Abbildung 41 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	63
Abbildung 42 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	64
Abbildung 43 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	64

Abbildung 44 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	66
Abbildung 45 Flächen zum strategisch halten und entwickeln	67
Abbildung 46 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	68
Abbildung 47 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	69
Abbildung 48 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Mitte	70
Abbildung 49 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Mitte	72
Abbildung 50 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Mitte	73
Abbildung 51 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	74
Abbildung 52 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	75
Abbildung 53 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Mitte	76
Abbildung 54 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Mitte	78
Abbildung 55 Flächen zum strategisch halten und entwickeln	79
Abbildung 56 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	80
Abbildung 57 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Mitte	81
Abbildung 58 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Neukölln	82
Abbildung 59 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Neukölln	84
Abbildung 60 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Neukölln	85
Abbildung 61 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	86
Abbildung 62 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	87
Abbildung 63 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Neukölln	88
Abbildung 64 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Neukölln	90
Abbildung 65 Flächen zum strategisch halten und entwickeln	91
Abbildung 66 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	92
Abbildung 67 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Neukölln	93
Abbildung 68 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Pankow	94
Abbildung 69 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Pankow	96
Abbildung 70 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Pankow	97
Abbildung 71 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	98
Abbildung 72 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	99
Abbildung 73 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Pankow	100
Abbildung 74 Flächen zum strategisch halten und entwickeln	102
Abbildung 75 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	103
Abbildung 76 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Pankow	104
Abbildung 77 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Reinickendorf	105
Abbildung 78 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Reinickendorf	107
Abbildung 79 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Reinickendorf	108
Abbildung 80 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	109
Abbildung 81 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	110
Abbildung 82 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Reinickendorf	111
Abbildung 83 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Reinickendorf	112
Abbildung 84 Flächen zum strategisch halten und entwickeln	113
Abbildung 85 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien	114
Abbildung 86 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Reinickendorf ..	115
Abbildung 87 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Spandau	116
Abbildung 88 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Spandau	118
Abbildung 89 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Spandau	119
Abbildung 90 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	120
Abbildung 91 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	121
Abbildung 92 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Spandau	122

Abbildung 93 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Spandau	124
Abbildung 94 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	125
Abbildung 95 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien.....	126
Abbildung 96 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Spandau.....	127
Abbildung 97 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Steglitz-Zehlendorf.....	128
Abbildung 98 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Steglitz-Zehlendorf ..	130
Abbildung 99 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Steglitz-Zehlendorf	131
Abbildung 100 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	132
Abbildung 101 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	133
Abbildung 102 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	133
Abbildung 103 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf	134
Abbildung 104 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Steglitz-Zehlendorf	136
Abbildung 105 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	137
Abbildung 106 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien.....	138
Abbildung 107 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Steglitz-Zehlendorf.....	139
Abbildung 108 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....	140
Abbildung 109 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Tempelhof-Schöneberg	142
Abbildung 110 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....	143
Abbildung 111 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	144
Abbildung 112 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	145
Abbildung 113 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg..	146
Abbildung 114 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Tempelhof-Schöneberg	148
Abbildung 115 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	149
Abbildung 116 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien.....	150
Abbildung 117 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Tempelhof-Schöneberg	151
Abbildung 118 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Treptow-Köpenick.....	152
Abbildung 119 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Treptow-Köpenick..	154
Abbildung 120 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Treptow-Köpenick.....	155
Abbildung 121 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung	156
Abbildung 122 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien	157
Abbildung 123 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Treptow-Köpenick.....	158
Abbildung 124 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Treptow-Köpenick	160
Abbildung 125 Flächen zum strategisch halten und entwickeln.....	161
Abbildung 126 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien.....	162
Abbildung 127 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Treptow-Köpenick.....	163

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht über die Clusterobjekte je Vermögensart.....	14
Tabelle 2 Zielerreichung Clusterung Bezirke	15
Tabelle 3 Übersicht über Beschlüsse und Grundstücksfläche	16
Tabelle 4 Übersicht aller Bezirke, Ausweisung Nutzungskategorien	17
Tabelle 5 Übersicht aller Bezirke, Ausweisung Nutzungskategorien nach Fläche	18
Tabelle 6 Übersicht über die Vermögensänderungen.....	21
Tabelle 7 Herkunft der Clusterobjekte im SODA Bestand	22
Tabelle 8 Gesamtübersicht Beschlüsse	24
Tabelle 9 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	25
Tabelle 10 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	26
Tabelle 11 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	27
Tabelle 12 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	30
Tabelle 13 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	31
Tabelle 14 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	34
Tabelle 15 Gesamtübersicht Beschlüsse	35
Tabelle 16 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	36
Tabelle 17 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	37
Tabelle 18 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	38
Tabelle 19 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	41
Tabelle 20 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	42
Tabelle 21 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	42
Tabelle 22 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	45
Tabelle 23 Gesamtübersicht Beschlüsse	46
Tabelle 24 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Lichtenberg	47
Tabelle 25 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Lichtenberg	48
Tabelle 26 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Lichtenberg	49
Tabelle 27 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Lichtenberg.....	52
Tabelle 28 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Lichtenberg	53
Tabelle 29 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Lichtenberg.....	54
Tabelle 30 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Lichtenberg.....	57
Tabelle 31 Gesamtübersicht Beschlüsse	58
Tabelle 32 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Marzahn-Hellersdorf.....	59
Tabelle 33 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Marzahn-Hellersdorf.....	60
Tabelle 34 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf...	61
Tabelle 35 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Marzahn-Hellersdorf	65

<i>Tabelle 36 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Marzahn-Hellersdorf</i>	66
<i>Tabelle 37 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Marzahn-Hellersdorf</i>	69
<i>Tabelle 38 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	70
<i>Tabelle 39 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Mitte</i>	71
<i>Tabelle 40 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Mitte</i>	72
<i>Tabelle 41 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Mitte</i>	73
<i>Tabelle 42 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Mitte</i>	76
<i>Tabelle 43 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Mitte</i>	77
<i>Tabelle 44 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Mitte</i>	78
<i>Tabelle 45 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Mitte</i>	81
<i>Tabelle 46 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	82
<i>Tabelle 47 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Neukölln</i>	83
<i>Tabelle 48 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Neukölln</i>	84
<i>Tabelle 49 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Neukölln</i>	85
<i>Tabelle 50 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Neukölln</i>	88
<i>Tabelle 51 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Neukölln</i>	89
<i>Tabelle 52 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Neukölln</i>	90
<i>Tabelle 53 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Neukölln</i>	93
<i>Tabelle 54 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	94
<i>Tabelle 55 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Pankow</i>	95
<i>Tabelle 56 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Pankow</i>	96
<i>Tabelle 57 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Pankow</i>	97
<i>Tabelle 58 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Pankow</i>	100
<i>Tabelle 59 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Pankow</i>	101
<i>Tabelle 60 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Pankow</i>	104
<i>Tabelle 61 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	105
<i>Tabelle 62 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Reinickendorf</i>	106
<i>Tabelle 63 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Reinickendorf</i>	107
<i>Tabelle 64 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Reinickendorf</i>	108
<i>Tabelle 65 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Reinickendorf</i>	111
<i>Tabelle 66 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Reinickendorf</i>	112
<i>Tabelle 67 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Reinickendorf</i>	112
<i>Tabelle 68 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Reinickendorf</i>	115
<i>Tabelle 69 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	116
<i>Tabelle 70 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Spandau</i>	117
<i>Tabelle 71 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Spandau</i>	118
<i>Tabelle 72 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Spandau</i>	119
<i>Tabelle 73 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Spandau</i>	123
<i>Tabelle 74 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Spandau</i>	123
<i>Tabelle 75 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Spandau</i>	124
<i>Tabelle 76 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Spandau</i>	127
<i>Tabelle 77 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	128
<i>Tabelle 78 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Steglitz-Zehlendorf</i>	129
<i>Tabelle 79 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Steglitz-Zehlendorf</i>	130
<i>Tabelle 80 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf</i>	131

<i>Tabelle 81 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf.....</i>	<i>134</i>
<i>Tabelle 82 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Steglitz-Zehlendorf.....</i>	<i>135</i>
<i>Tabelle 83 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Steglitz-Zehlendorf</i>	<i>136</i>
<i>Tabelle 84 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Steglitz-Zehlendorf.....</i>	<i>139</i>
<i>Tabelle 85 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	<i>140</i>
<i>Tabelle 86 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....</i>	<i>141</i>
<i>Tabelle 87 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>142</i>
<i>Tabelle 88 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>143</i>
<i>Tabelle 89 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>146</i>
<i>Tabelle 90 Daseinsvorsorge durch Dritte, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....</i>	<i>147</i>
<i>Tabelle 91 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>148</i>
<i>Tabelle 92 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Tempelhof-Schöneberg</i>	<i>151</i>
<i>Tabelle 93 Gesamtübersicht Beschlüsse</i>	<i>152</i>
<i>Tabelle 94 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Treptow-Köpenick.....</i>	<i>153</i>
<i>Tabelle 95 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Treptow-Köpenick</i>	<i>154</i>
<i>Tabelle 96 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Treptow-Köpenick.....</i>	<i>155</i>
<i>Tabelle 97 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Treptow-Köpenick.....</i>	<i>158</i>
<i>Tabelle 98 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Treptow-Köpenick.....</i>	<i>159</i>
<i>Tabelle 99 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Treptow-Köpenick</i>	<i>160</i>
<i>Tabelle 100 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Treptow-Köpenick.....</i>	<i>163</i>

1. Einleitung

Das Land Berlin hat bis Anfang 2013 primär nicht betriebsnotwendige, landeseigene Grundstücke und Liegenschaften zur Konsolidierung des Landeshaushaltes veräußert. Ein Umdenken in der Liegenschaftspolitik begann mit dem „Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik“, das vom Hauptausschuss am 30.01.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Mit dieser Weiterentwicklung der Liegenschaftspolitik wurde ein langfristig-strategischer Umgang mit dem Liegenschaftsvermögen des Landes Berlin anhand transparenter Verfahren angestrebt. Als wesentliches Instrument wurde die Clusterung eingeführt, mit der die Grundstücke des Landes Berlin einer Kategorisierung (Clusterung) hinsichtlich ihrer gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung bzw. Verwertung unterzogen wurden.

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) wurde beauftragt, den Prozess der Clusterung entsprechend der Vorlage zur Umsetzung der transparenten Liegenschaftspolitik operativ und transparent umzusetzen. Hierfür hat die BIM GmbH u.a. die Internetanwendung CLiB (Clusterung der Liegenschaften des Landes Berlin) entwickelt und den Prozessbeteiligten bereitgestellt.

Mit dem ressortübergreifenden, regelmäßig tagenden Entscheidungsgremium „Portfolioausschuss“¹ wurde der organisatorische Rahmen der Clusterung festgelegt.

In der 18. Legislaturperiode hat der Senat neue Schwerpunkte in der Liegenschaftspolitik gesetzt. Maßgeblich hierfür ist das Konzept zur "Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik". Für die Clusterung bedeutet dies, dass sie um Flächen ergänzt wird, die sich nicht im unmittelbaren Landeseigentum befinden (Vivantes-Grundstücke u. a.).

Ende des Jahres 2019 ist die erste Bestandsaufnahme und -analyse der landeseigenen Flächen weitestgehend abgeschlossen. Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 27.03.2019 wurde die Senatsverwaltung für Finanzen gebeten, mit Abschluss des Jahres 2019 eine Gesamtübersicht zum Clusterungsprozess vorzulegen. Ziel des Berichtes ist es, nach einer kurzen Erläuterung zu allen verfahrensrelevanten Bestandteilen und Begrifflichkeiten, eine Gesamtauswertung nach Abschluss der ersten Bestandsaufnahme aufzuzeigen sowie bezirksweise eine detaillierte Analyse der gefassten Beschlüsse vorzunehmen.

¹ Vgl. Beschluss Abgeordnetenhaus vom 16.10.2014 zur Geschäftsordnung (GO) des Portfolioausschusses

2. Das Verfahren der Clusterung

2.1. Grundlagen des Clusterungsprozesses

Nach dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik (TLP) sollen grundsätzlich² alle Grundstücke, bei denen das Land Berlin oder ein von ihm eingesetzter Treuhänder im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist, analysiert und eine der vier folgenden Kategorien (Cluster) zugeordnet werden:

- I. Grundstücke des Fachvermögens
- II. Grundstücke für die Daseinsvorsorge durch das Land Berlin
- III. Grundstücke mit einer Vermarktungsperspektive
- IV. Grundstücke mit einer Entwicklungsperspektive

Zur Umsetzung dessen hat der Senat am 01.07.2014 weiterführende Regelungen zum Verfahrensablauf der Clusterung beschlossen, z.B. Ausführungen zu Aufgaben, zu Mitgliedern und zum Verfahrensablauf im Portfolioausschuss³ sowie eine nähere Ausdifferenzierung der Cluster.

- I. Grundstücke des Fachvermögens

Ein Grundstück des Fachvermögens liegt vor, wenn der Nachweis erbracht ist, wonach das Einzelgrundstück

- aktuell und vollumfänglich
- für fachliche Zwecke genutzt (Fachnutzung)
- und deren Nutzung durch die Fachverwaltung dauerhaft beibehalten werden soll.

Damit werden insbesondere Grundstücke zur gegenwärtigen Daseinsvorsorge geclustert.

- II. Grundstücke für die Daseinsvorsorge durch das Land Berlin (Vorhaltefläche)

Ein Grundstück zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land kann in zwei Ausprägungen vorliegen, die wie folgt definiert sind:

IIa Daseinsvorsorge I

Ein Grundstück zur künftigen Daseinsvorsorge I (Vorhaltefläche I) liegt vor, wenn dieses

- im Zeitraum der nächsten fünf Jahre
- aufgrund einer gesellschaftlichen Entwicklung, insbesondere wegen einer demografischen Entwicklung
- für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge
- als Fachnutzung benötigt wird
- und deren Absicherung über die Investitionsplanung oder anderweitig haushälterisch erfolgt ist.

IIb Daseinsvorsorge II

Ein Grundstück zur künftigen Daseinsvorsorge II liegt vor, wenn dieses

- in einem Zeitraum von voraussichtlich zehn Jahren
- für eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch das Land als Fachnutzung benötigt wird
- oder überbezirkliche Bedeutung hat.

² Vgl. hierzu Kapitel 2.2.4

³ Die Geschäftsordnung (GO) des Portfolioausschusses wurde am 16.10.2014 vom Abgeordnetenhaus genehmigt.

III. Grundstücke mit einer Vermarktungsperspektive

Ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive kann in drei bzw. vier Ausprägungen mit unterschiedlichen Tatbestandsmerkmalen vorliegen.

Vermarktungsperspektive I

Ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive I liegt vor, wenn dieses

- weder ein Grundstück des Fachvermögens noch ein Grundstück zur Daseinsvorsorge durch das Land noch ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive II oder III ist oder
- nur noch untergeordnet fachlich genutzt wird.

Vermarktungsperspektive II

(strategisch zu haltendes Grundstück mit Vermarktung über Erbbaurechte oder über Zwischennutzungen)

Ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive II liegt vor, wenn dieses

- in günstiger Lage
- mit entsprechend hochwertig planerischer Ausweisung
- und nachgefragter Marktsituation
- ein positives Wertpotential im Sinne eines zu erwartenden Wertzuwachses besitzt.

Vermarktungsperspektive III

Ein Grundstück mit Vermarktungsperspektive III liegt vor, wenn dieses

- der Daseinsvorsorge dienen soll,
- die von Dritten geleistet wird, wie z.B. private Träger von Kindertagesstätten etc.

IV. Grundstücke mit einer Entwicklungsperspektive

Ein Grundstück mit Entwicklungsperspektive liegt vor, wenn es eines mit Vermarktungsperspektive (siehe oben) ist und ein öffentliches Interesse hinsichtlich der künftigen Nutzung eines Grundstücks besteht, das Land diese jedoch nicht selbst als Eigentümer wahrnehmen möchte, sondern die künftige Nutzung lediglich mitbestimmen will. In diesen Fällen erfolgt die Vermarktung grundsätzlich über ein Konzeptverfahren.

2.2. Umsetzung

2.2.1. Beteiligte

Am Prozess sind alle zwölf Bezirke, die Senatskanzlei sowie die zehn Senatsverwaltungen beteiligt. Die Bezirke sind vornehmlich als aktueller oder ehemaliger Vermögensträger der Flächen, die Senatsverwaltungen hauptsächlich in Ihrer Funktion als Fachaufsicht involviert.

Die Senatsverwaltung für Finanzen ist prozessverantwortlich und hat den Vorsitz im Portfolioausschuss. Die BIM GmbH wurde mit der operativen Steuerung und Umsetzung des Prozesses beauftragt und ist für die Durchführung der Sitzungen des Portfolioausschusses zuständig.

2.2.2. Verfahrensablauf

Der Clusterungsprozess ist in zwei Votierungsrunden unterteilt. Das erste Votum wird vom derzeitigen oder ehemaligen Vermögensträger abgegeben. Aufgrund der terminierten Stichtage zum Abruf des Erstvotums können alle Objekte einem sogenannten Votierungszyklus zugeordnet werden.

Jeder Vermögensträger hat die Einschätzungsprärogative. Stimmt er mit „Verbleib im Fachvermögen“ kann dieses Votum lediglich von der für die Fachaufsicht zuständigen Senatsverwaltung evaluiert werden. Durch den ausschließlichen Fokus auf die gegenwärtige Fachnutzung bleiben unter Umständen mögliche Nutzungspotenziale unbeachtet.

Nach Abgabe der ersten Votierung haben die Fachverwaltungen eine Frist von acht Wochen, um das Votum zu bestätigen oder diesem zu widersprechen. Nach Ende der zweiten Votierungsrunde erfolgt mit Zustimmung der Finanzverwaltung die Befassung im Portfolioausschuss. Dieser tagt regelmäßig, mindestens einmal monatlich.⁴ Im Anschluss der Sitzungen sind ebenso regelmäßig die beschlussbedingten Vermögensänderungen zu veranlassen.

Der Portfolioausschuss hat über das entsprechende Cluster zu entscheiden. Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig und wird protokolliert. Eine konsentierende Beschlussfassung impliziert auch einen konsentierten strategischen Umgang. Ist keine Einstimmigkeit zu erzielen, liegt ein Dissens vor, der dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses über den Senat zur Entscheidung vorgelegt werden muss.⁵

Bisweilen bedingen komplexe Grundstückssituationen umfangreiche, vorgelagerte Abstimmungsprozesse, aufgrund derer zum Zeitpunkt der Befassung im Portfolioausschuss keine Beschlussfassung möglich ist. Diese fehlende Entscheidungsreife führt zu einer Vielzahl von Rückstellungen, aber auch zu Vorratsbeschlüssen, die unter Umständen noch einmal abgeändert werden müssen.

Der Verfahrensablauf und der auf dieser Grundlage ein Jahr im Voraus zu erstellende und an alle Beteiligten zu versendende Rahmenterminplan hat sich bewährt. Letztgenannter dient als fester Orientierungsrahmen für alle Verfahrensbeteiligten. Die festen Fristen ermöglichen einen plan- und steuerbaren Prozessablauf.

Eine vorgezogene Beschlussfassung ist aufgrund der Fristbindung jedoch ausgeschlossen.

2.2.3. Gegenstand der Clusterung

Rund 5.700⁶ landeseigene Grundstücke wurden im Prozess der Clusterung hinsichtlich Ihrer gegenwärtigen Nutzung und zukünftigen Nutzungsperspektiven im ersten Durchgang untersucht. Folgende Grundstücke waren Gegenstand dieser Bestandsanalyse:

- Grundstücke des Fach- und Finanzvermögens, d.h. solche im Eigentum des Landes Berlin, einschließlich des von Berlin treuhänderisch vergebenen Bestandes an die Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH (GSE gGmbH)

⁴ Vgl. Senatsbeschluss zu „Umsetzung des Konzeptes zur Transparenten Liegenschaftspolitik“ vom 01.07.2014, Absatz 4

⁵ Vgl. Senatsbeschluss zu „Umsetzung des Konzeptes zur Transparenten Liegenschaftspolitik“ vom 01.07.2014, Absatz 4.3.3

⁶ Stand Dezember 2019

- Liegenschaften, die sich in treuhänderischer Bindung zu Berlin befinden, d.h. der Bestand des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds
- Grundstücke des SILB (dies umfasst nicht die von Dritten am Markt angemieteten Flächen)
- Grundstücke, die Berlin durch Erbschaft erworben hat, sofern keine rechtlichen Hindernisse (z.B. Vermächtnisse, Auflagen) bestehen bzw. alle nötigen rechtlichen Klärungen abgeschlossen sind⁷

2.2.4. Ausnahmen

Mit Aufstellung des Konzepts zur TLP wurden seitens des Senats Umsetzungsleitlinien formuliert. Danach waren folgende Grundstücke aus „haushaltstechnischen, rechtlichen und Praktikabilitätsgründen“⁸ von der Clusterung ausgenommen:

- Umlandflächen (außerhalb von Berlin gelegene Flächen)
- Flächen, die sich im Eigentum einer Landesbeteiligung (bspw. BVG, BSR) befinden (vorbehaltlich von Änderungen im Kontext der Landeshaushaltsordnung)
- Flächen im Teileigentum des Landes
- entsprechend dem Senatsbeschluss zu den Hochschulverträgen von den Hochschulen genutzte Grundstücke⁹

Darüber hinaus wurden von der Senatsverwaltung für Finanzen im Nachgang der Aufstellung des Konzepts weitere Ausschlussgründe für eine Clusterung der landeseigenen Grundstücke definiert, um die zu analysierende Anzahl an Objekten zu reduzieren. Hierbei wurde in Grundstücke des Landes- sowie des Treuhandvermögens unterschieden.

Folgende Grundstücke im Landesvermögen bildeten keinen Gegenstand der Clusterung:

- Tiefbau-, Gartenbau- sowie Grünflächen
- Forst- und Gewässerflächen im Vermögen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
- Friedhöfe und Krematorien

Diesen Flächentypen wurde unterstellt, dass ein Fachbedarf weiterhin bestehen bleibt und eine Veräußerung nicht in Erwägung gezogen wird.

Folgende Grundstücke im Treuhandvermögen bildeten keinen Gegenstand der Clusterung, da für sie seinerzeit ausschließlich ein Verkauf als zweckmäßig erachtet werden konnte:

- Arrondierungs- und Splitterflächen mit einer Fläche unter 300 m²
- Objekte, die nach dem 30.01.2013 ins Treuhandvermögen übertragen wurden
- Liegenschaften, die seit dem 17.11.2013 im Unterausschuss Vermögen zur Kenntnis genommen wurden
- Objekte, für die ab dem Jahr 2013 bereits eine Clusterung durch den ehemaligen Steuerungsausschuss vorgenommen wurde und somit einen gültigen Beschluss vorliegen haben
- Grundstücke, für die eine Vermarktung im Rahmen des 1-€-Kita-Programms angedacht ist

⁷ Vgl. Anlage zum Bericht der Senatsverwaltung für Finanzen an den Hauptausschuss zur Umsetzung des Konzepts zur Transparenten Liegenschaftspolitik dazu; S.1 f.

⁸ Vgl. ebd.

⁹ Vgl. ebd. S. 1ff.

- Grundstücke, die an Krankenhaus- oder Pflegeeinrichtungen anlässlich einer rechtlichen Bindung (z.B. Trägerwechselverträge) zu vergeben sind
- Grundstücke, bei denen andere rechtliche Gründe einer freien Vermarktung entgegenstehen (z.B. Ansprüche nach Sachenrechtsbereinigungs-/ Schuldrechtsanpassungsgesetz)

Für diese Objekte galt die Clusterung mit Vermarktungsperspektive per se als gesetzt.¹⁰

Folgende Grundstücke im Treuhandvermögen bildeten keinen Gegenstand der Clusterung, da für sie zunächst der Verbleib im Landeseigentum unterstellt wurde:

- Sportgrundstücke
- Grundstücke, für die ein Erbbaurecht bestellt wurde

Diese Flächen waren grundsätzlich von der Clusterung ausgenommen, konnten aber bei einem geplanten Cluster-Wechsel per Ad-hoc-Antrag¹¹ dem Prozess zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenverknappung und der damit einhergehenden Zunahme der Bedarfskonkurrenz empfiehlt es sich, die Ausschlussgründe in Teilen zu hinterfragen, um möglichst alle vorhandenen Flächenpotenziale des Landes zu heben.

2.2.5. Internetanwendung CLiB

Die BIM GmbH hat in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen zur Steuerung des Prozesses der Clusterung die Web-Applikation CLiB entwickelt und im Jahr 2015 mit Beginn der Clusterung eingeführt. Die Plattform dient dem papierarmen Austausch von Informationen und Entscheidungen und basiert auf der internen Software FlowFact. In der Anwendung werden die landeseigenen Flächen sowohl grafisch als auch inhaltlich beschrieben, die Voten der Vermögensträger erfasst und diese Informationen allen Berechtigten gemäß Berechtigungssystem zur Verfügung gestellt. Die Anwendung dient der systemischen Prozesssteuerung und die enthaltenen Informationen als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung im Portfolioausschuss.

CLiB ist ein innovatives Instrument zur Durchführung der Clusterung, welches individuell anpassbar und adaptierbar für künftige Projekte auf Landesebene ist. Die Nutzung von CLiB ermöglicht den Beteiligten, auf kurzem und schnellem Wege zu kommunizieren.

Wie in Kapitel 2.2.4 bereits angemerkt, kann mittels eines Ad-hoc-Antrages der Prozess initiiert werden. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechendes Antragsformular in CLiB entwickelt und integriert.

¹⁰ Vgl. Merkblatt zur Clusterung des THV des Liegenschaftsfonds (2014)

¹¹ Vgl. Kapitel 2.3.3

2.3. Prozess- und Systementwicklung

Für die Implementierung der Clusterung konnte weder von einem bereits vorhandenen dem Umfang und der Transparenz gerecht werdenden Abstimmungs- und Beteiligungsprozess noch von einer technisch verfügbaren Anwendung partizipiert werden.

Die Herausforderung bestand somit in der zeitgleichen Prozess- und Systemeinführung.

2.3.1. Erfahrungsaustausch

Nicht zuletzt aufgrund der anfänglichen Skepsis gegenüber dem Prozess, aber auch notwendigen Korrekturen zu Beginn der Inbetriebnahme von CLiB wurden drei Termine¹² für einen Erfahrungsaustausch durchgeführt. Teilgenommen haben sowohl Portfolioausschussmitglieder als auch die für die Clusterung zuständige Arbeitsebene. Die Veranstaltungen wurden zum proaktiven und konstruktiven Austausch genutzt und haben dazu geführt, den Prozess und die Web-Applikation CLiB anwenderorientiert anzupassen.

Die Partizipation der Prozessbeteiligten hat maßgeblich zur Akzeptanz des Prozesses beigetragen, der von einer engen Zusammenarbeit und einer schnellen und effektiven Kommunikation der Beteiligten untereinander gekennzeichnet ist.

2.3.2. Objektpool

Im o.g. Konzept ist eine Reihenfolge der zu clusternden Vermögensarten vorgesehen. Demnach war das Treuhandvermögen zuerst zu befassen. Folgen sollte die Befassung des Finanzvermögens, des bezirklichen Fachvermögens, des Fachvermögens der Senatsverwaltungen und zuletzt des Vermögens der GSE. Die Objekte waren jeweils listenweise mit der Senatsverwaltung für Finanzen vor Bereitstellung für den Vermögensträger abzustimmen. Dieser hatte eine Frist von vier Wochen für die Abgabe eines Votums.

Vor dem Hintergrund, dass eine bezirksweise Herangehensweise gewählt wurde, stellte sich die Einhaltung der vorgegebenen Reihenfolge als problematisch heraus. Hinzu kam, dass die Vermögensträger um einen zeitlichen Aufschub baten, ihr Votum abzugeben. Daraufhin wurde der sogenannte Objektpool entwickelt und im März 2016 in CLiB umgesetzt.

In dem systemischen Konstrukt „Objektpool“ befinden sich alle zur Votierung stehenden Objekte und verweilen dort bis durch den zuständigen Vermögensträger das erste Votum abgegeben wurde. Liegt dieses vor, wird das jeweilige Objekt in den aktuellen Zyklus gegeben und somit die zweite Votierungsrunde eingeleitet.¹³

Durch die Einführung des Objektpools wurde der interne Prozess verschlankt. Es hat zudem gezeigt, dass Systemanpassungen je nach Erfordernis möglich sind.

2.3.3. Antragsformular (Ad-hoc-Antrag)

Bereits in den Anfängen der praktischen Umsetzung des Prozesses der Clusterung zeigte sich, dass von der Ausnahmeregelung Ad-hoc-Antrag vielfach Gebrauch gemacht wurde. Entgegen dem

¹² Diese fanden am 17.09.2015, am 12.02.2016 und am 03.06.2016 statt.

¹³ Vgl. Kapitel 2.2.2

eigentlichen Zweck¹⁴ wurde das Instrument vermehrt genutzt, um Flächen in die Clusterung einzubringen, die gemäß den Ausschlussgründen¹⁵ nicht Bestandteil der Clusterung sind, vornehmlich Flächen im Vermögen der Tiefbau- und Grünflächenämter. Zudem bezog sich eine Vielzahl der Anträge auf Kleinstflächen unter 300 qm des bezirklichen Fachvermögens, die als Arrondierungsverkäufe an den Anlieger vorgesehen waren. Um den Arbeitsaufwand für alle Beteiligten zu mindern, wurde für diesen Flächentyp im März 2017 festgelegt, dass der Ad-hoc-Antrag, nach Zustimmung durch die Senatsverwaltung für Finanzen, als Vermarktungsauftrag gewertet werden kann und es keiner Clusterung dieser Flächen bedarf. Der Vermarktungsauftrag wird daher direkt an den Bereich Vertrieb der BIM GmbH weitergeleitet.

Das vermehrte, ursprünglich als Ausnahmetatbestand vorgesehene Stellen von Ad-hoc-Anträgen wurde frühzeitig erkannt und hinterfragt und der Prozessablauf zeitnah optimiert. Der Ad-hoc-Antrag als standardisiertes, digitales Formular hat sich bewährt.

2.3.4. Senatsumbildung

Am 18.09.2016 fanden zum 18. Mal die Wahlen zum Abgeordnetenhaus von Berlin statt. Im Ergebnis wurde der Senat umgebildet. Zusätzlich zu der Senatskanzlei entstanden zehn Senatsverwaltungen, vormals waren es acht. Zudem wurden die Ressortzuständigkeiten teilweise neu verteilt.

Vor dem Hintergrund, dass sämtliche Zugriffe auf die Web-Applikation CLiB, die Berechtigungsverwaltung der zu votierenden Clusterobjekte und auch der interne Verarbeitungsprozess der Voten auf der Verwaltungsstruktur der vorangegangenen Legislaturperiode basierten, waren in Folge der Wahlen umfangreiche technische Anpassungen an der internen Software FlowFact sowie an der Internetanwendung CLiB erforderlich. Zu diesem Zweck fanden nach Bekanntgabe der neuen Verwaltungsstruktur im Januar 2017 kurzfristig interne Abstimmungen bei der BIM GmbH zur Systemanpassung statt. Bereits am 08.02.2017 konnte auf dieser Grundlage die aufwändige Systemumstellung von dem externen Dienstleister, der FlowFact GmbH, durchgeführt werden. Bereits am 09.02.2017 standen die Anwendungen wieder zur Verfügung und der Prozess konnte weitergeführt werden.

Die Herausforderung einer grundlegenden Strukturänderung konnte aufgrund der guten Planung und Kommunikation mit allen internen und externen Beteiligten bestanden werden und hat zudem gezeigt, dass sowohl inhaltlich als auch systemisch Anpassungen möglich sind, ohne den Prozessablauf zu gefährden.

2.4. Inhaltliche Sonderthemen

2.4.1. Einbringungsgrundstücke

Am 04.09.2012 hat der Senat von Berlin das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten beschlossen, nachdem die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Bestände durch Neubau oder Zukauf erhöhen sollen. Hierfür geeignete Grundstücke sind den Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage einzubringen. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung. Im

¹⁴ Die Ad-hoc-Clusterung sollte insbesondere bei Gewerbe- und Industriegrundstücken, bei denen ein investitionswilliges Unternehmen Kaufinteresse gezeigt hat, zur Anwendung kommen.

¹⁵ Vgl. Kapitel 2.2.4

Ergebnis wurden anfänglich die Einbringungsgrundstücke aus dem Prozess der Clusterung genommen. Aufgrund vereinzelter, nachträglich geltend gemachter Fachbedarfe bestand im weiteren Verlauf Konsens, dass auch für eine Einbringung geeignete Grundstücke den Clusterungsprozess zu durchlaufen haben.

Dem Transparenzgedanken in der neuen Liegenschaftspolitik des Landes wurde damit Rechnung getragen. Für diese Grundstücke wurde übereinstimmend das Cluster Vermarktungsperspektive III gewählt.

2.4.2. Bildung des „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“

Im Rahmen der Umsetzung der Transparenten Liegenschaftspolitik wurde für Grundstücke, die aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen, das „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin“ (SODA) gem. § 26 der Landeshaushaltsordnung (LHO) gegründet. Mit Wirkung zum 30.03.2017 trat das Gesetz über die Errichtung des SODA (SODA ErrichtungsG) in Kraft. Demnach können dem SODA Grundstücke,

- die in einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
- die nicht betriebsnotwendig sind, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen,
- sowie mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke, zugewiesen werden.¹⁶

Für diese Grundstücke wird in der Regel das Cluster Vermarktungsperspektive II oder Daseinsvorsorge II gewählt.

2.4.3. Grundstücke zur Errichtung modularer Unterkünfte für Geflüchtete

Wie bereits ausgeführt, sind die Objekte bis zur Abgabe des ersten Votums ausschließlich für den derzeitigen oder ehemals zuständigen Vermögensträger in CLiB einsehbar. Aufgrund der im Mai 2017 erforderlich gewordenen gesamtstädtischen Suche nach geeigneten Standorten für die Realisierung von Flüchtlingsunterkünften wurde der zuständigen Senatsverwaltung für Finanzen die Einsicht über alle, in CLiB eingestellten Objekte ermöglicht.

Der Nutzen einer vermögensübergreifenden, gesamtstädtischen Betrachtung konnte auch als Anwendungsmöglichkeit für andere Themen geprüft werden.

2.4.4. Erbbaurechte

Ebenso bereits verwiesen, wurde auf den Ausschluss von Flächen, an denen ein Erbbaurecht bestellt ist, da diesen zunächst grundsätzlich ein Verbleib im Landeseigentum unterstellt wird. Bei Erwerbsinteresse des Erbbaurechtsnehmers werden diese Objekte mit Stellung eines Ad-hoc-Antrages dem Prozess der Clusterung zugeführt.

Für diese Grundstücke wird in der Regel das Cluster Vermarktungsperspektive II gewählt.

¹⁶ Parlament Berlin – Online (Hrsg.), SODA ErrichtungsG, o.J., <https://www.parlament-berlin.de/...o.S.>

Diese Regelung galt zunächst auch bei Erwerbsinteresse der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Erbbaurechtsnehmer. Da aufgrund der sich bereits im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers befindliche Bebauung eine anderweitige Fachnutzung dieser Grundstücke ausgeschlossen ist, wurde im September 2017 in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen festgelegt, dass es in diesem Fall keiner Clusterung bedarf und die Flächen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht werden können.¹⁷

Die externe, bisweilen politisch beeinflusste nachträgliche Schaffung von Ausnahmetatbeständen sollte aufgrund der hierdurch entstandenen Verunsicherung nach Möglichkeit vermieden werden, bleibt jedoch unvorhersehbar. Außerreguläre Änderungen müssen kommuniziert werden, um einer möglichen Intransparenz entgegenzuwirken.

2.4.5. Erholungs-, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für Grundstücke, die mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebaut oder für den Bau eines solchen geeignet sind, bestand zu Beginn der Clusterung Konsens, diese zu veräußern. Im weiteren Verlauf hat die Stadtentwicklungsverwaltung angeregt, das strategische Potenzial dieser Grundstücke zu prüfen. Daher wurde im Februar 2017 festgelegt, alle Einfamilienhausgrundstücke zurückzustellen, bis ein Konzept zum zukünftigen Umgang mit diesen Grundstücken erstellt und abgestimmt ist.

Aufbauend auf einem Positionspapier der Stadtentwicklungsverwaltung wurde im Auftrag der BIM GmbH ein umfangreiches Konzept erstellt, welches sowohl die Flächenpotenziale definierte und differenzierte, als auch Vorschläge für eine mögliche Vergabe der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und darüber hinaus den Umgang mit Erholungsflächen beinhaltete. In weiteren Abstimmungen zwischen der BIM GmbH, der Stadtentwicklungs- und der Finanzverwaltung konnte ein konsentiertes Konzept erarbeitet werden, wonach Erholungsflächen grundsätzlich im Landesvermögen gehalten werden sollten. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ab einer Größe von 1.000 m² oder bei angrenzenden Landesflächen sollten ebenfalls im Eigentum des Landes verbleiben, sogenannte Streulagen können veräußert werden. Der im April 2018 gefundene Konsens konnte jedoch nur in einer Folgesitzung als Beschlussgrundlage dienen, da nunmehr auch die sogenannten Streulagen von der Stadtentwicklungsverwaltung als Potenzialflächen geprüft werden sollten. Eine Entscheidung über diesen Flächentypen ist für 2020 vorgesehen.

Für derartige Potenzialflächen wäre das Cluster Daseinsvorsorge II zu wählen.

2.4.6. Technische Versorgungsanlagen

Ebenso grundsätzlich zu klären ist der Umgang mit Flächen des Treuhandvermögens, auf denen sich technische Versorgungsanlagen wie Netz- oder Druckausgleichstationen befinden. An die 47 dieser Grundstücke befinden sich derzeit in der Rückstellung. Im Rahmen der Clusterung wurde deutlich, dass weder die Bezirke noch eine Senatsverwaltung Fachbedarf an diesen Flächen geltend machen. Vordringlich gilt es, bei diesen Grundstücken die Vermögenszuordnung zu klären, da sich bei einer Vielzahl der Grundstücke die Anlagen auf öffentlichem Straßenland befinden oder an landeseigene Flächen grenzen. Eine inhaltliche Aufbereitung der Thematik und weitere Abstimmungen sind vorgesehen.

Entgegen der früheren Einzelfallbetrachtung bei der Veräußerung oder dem Transfer von Grundstücken bietet die umfangreiche Analyse im Rahmen der Clusterung die Möglichkeit, Potenziale

¹⁷ Vgl. hierzu Kapitel 2.4.1

aufgrund der Menge an Grundstücken mit gleicher oder ähnlicher Thematik zu identifizieren und sich über den Umgang grundsätzlich zu verständigen.

2.4.7. Sportgrundstücke

Gemäß Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 30.11.2000 konnten gemeinnützige und im Sinne des Sportfördergesetzes förderungswürdige Sportvereine, die von ihnen genutzten landeseigenen Grundstücke zu einem reduzierten Bodenwert käuflich erwerben.

Über den 2015 im Rahmen der Clusterung von zwei Sportvereinen beantragten Erwerbswunsch konnte jedoch kein Konsens erzielt werden. Der Verkauf der Grundstücke wurde grundsätzlich in Frage gestellt und im Ergebnis als nicht zeitgemäß beurteilt. Zudem bestand kein Kontrahierungszwang für das Land Berlin. 2017 wurde mit Empfehlung des Sportausschusses des Abgeordnetenhauses entschieden, dass keinem Verkauf von Sportgrundstücken gemäß Abgeordnetenhausbeschluss vom 30.11.2000 mehr zugestimmt wird. Förderungswürdige Sportvereine sollen mit dem Abschluss von langfristigen Pacht- oder Erbbaurechtsverträgen gesichert werden.

Diese Grundstücke werden in der Regel mit Fachvermögen oder Vermarktungsperspektive II geclustert.

2.4.8. Grundstücke der Vivantes

Die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH beabsichtigte Anfang 2017 die Aufgabe und den Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien. Zur Abwicklung der Verkäufe wurde die BIM GmbH Mitte des Jahres 2017 geschäftsbesorgend beauftragt. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen sollte im Rahmen der Clusterung das Kaufinteresse des Landes Berlin zuvor eruiert werden.

Die Aufnahme der Vivantesgrundstücke in die Clusterung zeigt, dass unter der Voraussetzung der Zustimmung des Eigentümers, auch nicht landeseigene Flächen zur Identifizierung weiterer Flächenpotenziale für das Land Berlin betrachtet werden können. Zudem garantiert der Prozessablauf eine partizipative Entscheidungsfindung.

2.5. Clusterung von Ankaufsgrundstücken

2.5.1. Ausgangslage

Der Bedarf zur Clusterung von Ankaufsgrundstücken ergab sich aus den Ankaufsverhandlungen zu den Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Das Land Berlin ist an die BImA herangetreten, um bundeseigene Liegenschaften zum Zwecke des Wohnungsbaus, zur Realisierung von Infrastruktureinrichtungen sowie zur Errichtung von Flüchtlingsunterbringungen im beschleunigten Verfahren direkt von der BImA erwerben zu können. Seit 2016 finden zu sogenannten „Potenzialflächen“ regelmäßig Abstimmungsrunden zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen, der BIM GmbH sowie der BImA statt.

Um die Bedarfsabfrage und damit auch den Ankauf von BImA-Grundstücken zu bündeln, den Mehraufwand im Sinne erforderlicher Abstimmungen sowie die Einbindung aller landesinternen Akteure zu gewährleisten, wurde zusammen mit der Finanzverwaltung im Herbst 2018 entschieden, die künftigen von der BImA angebotenen Grundstücke der Clusterung zuzuführen. Am 20.12.2018 wurde diesbezüglich erstmalig eine Sondersitzung des Portfolioausschusses mit Teilnahme von Vertretern der BImA durchgeführt.

Die Durchführung der Sondersitzung hat die PFA-Mitglieder und die BImA davon überzeugt, dass eine Befassung der Grundstücksangebote im Portfolioausschuss in Hinblick auf eine kurzfristige vom gesamten Land Berlin getragene Ankaufsentscheidung zielführend ist. Folglich wurde sich mit der BImA darauf geeinigt, die Grundstücksangebote des Bundes fortan in den Prozess der Clusterung zu geben.

Die beschriebene Entwicklung hat zu der Festlegung geführt, dass Grundstücksangebote weiterer Vermögen, z.B. der Deutschen Bahn AG, ebenfalls in den Clusterungsprozess integriert werden.

Im Folgenden wird dargestellt, wie die Ankaufsobjekte mit verkürzten Votierungsfristen und in einem geregeltem Verfahren in die Clusterung gegeben werden konnten, ohne den Prozess der regulären Clusterung zu beeinträchtigen.

2.5.2. Verfahren

Für die Befassung der Ankaufsobjekte im Portfolioausschuss war eine Clusterung mit verkürzten Fristen notwendig, da eine schnellere Beschlussfassung erreicht werden sollte, als dies der reguläre Prozess es zulässt.

Aus diesem Grund wurde zu jedem regulären Votierungszyklus parallel ein Ankaufszyklus aufgesetzt. Auf eine erste Votierungsrunde wird hierbei verzichtet. Die angebotenen Objekte werden in CLiB sowohl dem jeweiligen Belegenheitsbezirk als auch allen Hauptverwaltungen zur Votierung zur gleichen Zeit eingestellt. Damit wird das Durchlaufen des gesamten Prozesses erspart und Befassung innerhalb von zwei Monaten ermöglicht (regulär 4 Monate).

Die Objekte der Ankaufszyklen laufen am Ende in den regulären Zyklus mit ein, sodass die Vorbereitung sowie Befassung in der PFA-Sitzung gem. regulärem Clusterungsprozess ermöglicht wird und damit keine zusätzliche Sitzung erforderlich ist.

Die vorhandenen Cluster werden entsprechend der Ankaufsentscheidung gewählt. Mit „Daseinsvorsorge I“ wird Bedarf am Grundstück angemeldet, mit „Vermarktungsperspektive I“ dem freien Verkauf durch den derzeitigen Eigentümer zugestimmt.

Die Abbildung der Ankaufsentscheidung im Prozess der Clusterung sorgt für nötige Transparenz. In der Sitzung kann mit Teilnahme der Vertreter der anbietenden Institutionen unter Beteiligung des jeweiligen Belegenheitsbezirks und aller Hauptverwaltungen über die einzelnen Objekte und deren Ankauf entschieden werden. Die beschriebene Methode hat sich bewährt.

3. Bilanz zur ersten Bestandsaufnahme durch die Clusterung

3.1. Stand der Clusterung 31.12.2019

Einleitend kann festgestellt werden, dass eine hohe Beteiligung am Prozess der Clusterung besteht. Alle Hauptverwaltungen und Bezirke haben bereits ihrer Zuständigkeit entsprechend teilgenommen. Mit Stand vom 31.12.2019 beträgt die Anzahl der Clusterobjekte 5.701. Insgesamt hat der Portfolioausschuss in 48 Sitzungen für 5.003 Objekte einen Beschluss gefasst. Weitere 481 Objekte befinden sich im Prozess. Ein Erstvotum wurde bereits für diese Objekte abgegeben, ein Beschluss wurde jedoch noch nicht gefasst. Die restlichen 217 Objekte befinden sich ebenfalls im Prozess, wobei das Erstvotum noch aussteht.

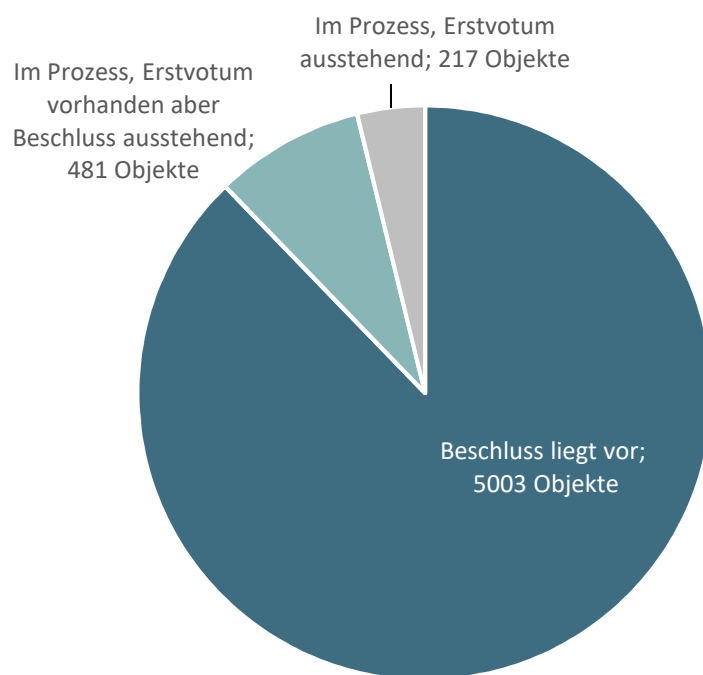


Abbildung 1 Übersicht über den Prozessfortschritt

Die Zuständigkeit einer Votierung begründet sich über die Zuordnung zu den Vermögensarten sowie der bestehenden oder angestrebten Nutzung. Seit Sommer 2018 nehmen alle Bezirke vollumfänglich an der Clusterung teil. Letztgenannte haben den überwiegenden Vermögensanteil an den zu clusternden Objekten. Demnach leiten vorwiegend die Bezirke durch die Abgabe eines Erstvotums den Prozess der Clusterung ein.

Art des Landesvermögens	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Land Berlin - Bezirk	3.688	64,7%	36.410.039
Treuhandvermögen des LFB	1.487	26,1%	5.622.513
Land Berlin - SILB	396	6,9%	5.610.434
Land Berlin - Hauptverwaltungen	97	1,7%	4.048.430
GSE-Grundstück	30	0,5%	31.484
Land Berlin - SODA	3	0,1%	26.300
Gesamtergebnis	5.701	100%	51.749.200

Tabelle 1 Übersicht über die Clusterobjekte je Vermögensart

3.1.1. Bezirke

Da die Bezirke einen maßgeblichen Anteil an dem Erfolg der Clusterung haben, wird im Folgenden der Fortschritt der Clusterung in Bezug auf das vom Bezirk zu votierende Vermögen (Bezirksvermögen, Treuhandvermögen, SODA) betrachtet. Insgesamt haben die Bezirke für ca. 96% der Clusterobjekte ein Votum abgegeben.

Die Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben alle in ihrer Zuständigkeit liegenden Objekte votiert. Den ersten Durchgang der Clusterung nahezu abgeschlossen haben die Bezirke Mitte, Lichtenberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. Der jeweilige Votierungsfortschritt kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	erledigt durch Bezirk	offen für Bezirk
Tempelhof-Schöneberg	100,0%	0,0%
Treptow-Köpenick	100,0%	0,0%
Reinickendorf	100,0%	0,0%
Mitte	99,7%	0,3%
Lichtenberg	99,7%	0,3%
Charlottenburg-Wilmersdorf	99,5%	0,5%
Neukölln	99,5%	0,5%
Friedrichshain-Kreuzberg	98,8%	1,2%
Steglitz-Zehlendorf	97,8%	2,2%
Pankow	95,8%	4,2%
Marzahn-Hellersdorf	87,9%	12,1%
Spandau	84,5%	15,5%
Gesamt	96,5%	3,5%

Tabelle 2 Zielerreichung Clusterung Bezirke

3.1.2. Hauptverwaltungen

509 Objekte liegen in der Zuständigkeit der Hauptverwaltungen (Vermögen SILB, der Hauptverwaltungen und der GSE). Diese sind ebenfalls fast vollständig (92 %) votiert. Die Innenverwaltung, die Bildungsverwaltung und die Kulturverwaltung hatten den überwiegenden Anteil an der Votierung. Für 453 Objekte (89%) konnte bereits ein Beschluss gefasst werden. 39 Objekte (8 %) befinden sich derzeit noch im Objektpool. Eine Erstvotierung steht hierfür noch aus.

3.2. Auswertung Beschlüsse

Per 31.12.2019 hat der Portfolioausschuss im Rahmen von 48 Sitzungen für 5.003 der votierten Objekte einen Beschluss gefasst. Diese Objekte umfassen insgesamt rund 45 Mio. m² Fläche.

Der Hauptanteil der bisher gefassten Beschlüsse entfällt mit rund 65 % der Objekte auf das Cluster Fachvermögen. Am zweithäufigsten wurde das Cluster Vermarktungsperspektive I beschlossen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Arrondierungs-/Splitterflächen sowie Einfamilienhaus- sowie Erholungsgrundstücke.

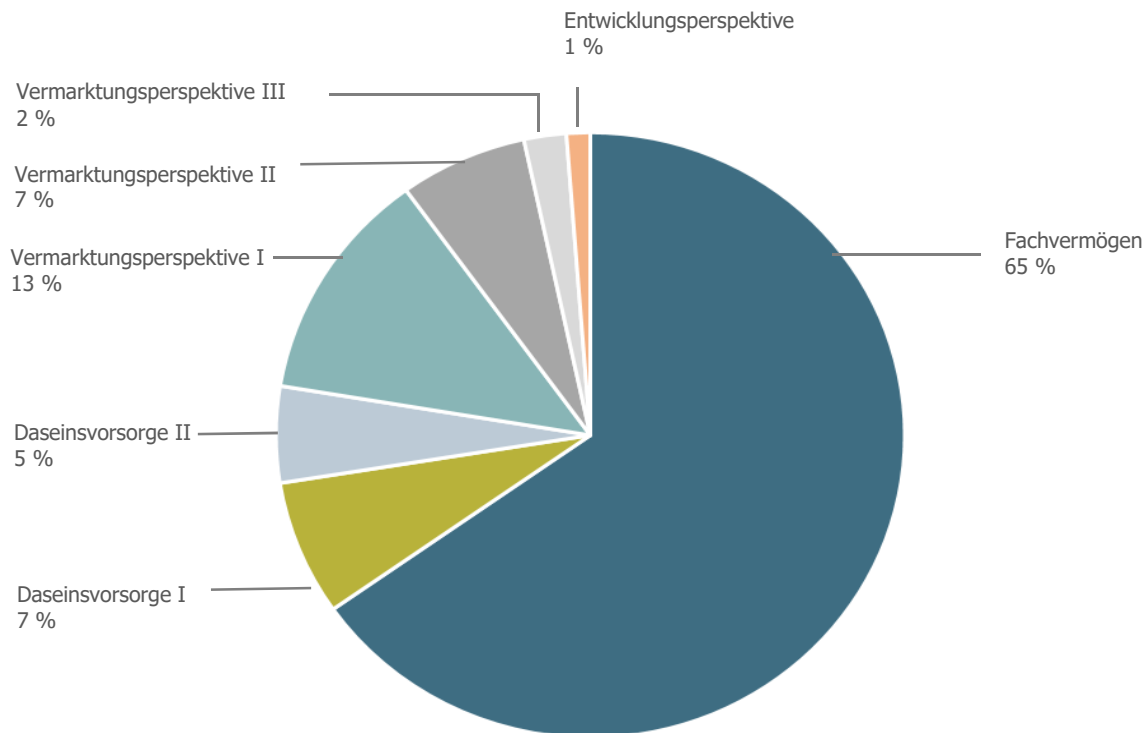


Abbildung 2 Übersicht über die Beschlüsse je Cluster

Bei Betrachtung der beschlossenen Cluster kann festgestellt werden, dass das Cluster Fachvermögen mit ca. 38 Mio. m² mit Abstand den größten Flächenanteil einnimmt, gefolgt vom Cluster Vermarktungsperspektive II. Den geringsten Flächenanteil besitzt das Cluster Entwicklungsperspektive mit ca. 634.000 m².

Clusterbeschluss	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	3.264	37.796.457
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	361	1.726.965
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	257	1.406.920
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	621	1.127.497
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	329	1.824.350
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	110	595.151
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	61	634.379
Gesamtergebnis	5.003	45.111.719

Tabelle 3 Übersicht über Beschlüsse und Grundstücksfläche

Die beschlossenen Objekte weisen unterschiedliche Nutzungsarten auf, welche in Hauptnutzungskategorien eingeteilt werden können:

Bildung, Sport, Soziales, Wohnen, Verwaltungsgebäude, Kulturelle Nutzung, Gewerbe, Mehrfachnutzung und sonstige Nutzungen. Unter sonstige Nutzungen wurden beispielsweise Flächen für technische Anlagen oder Beherbergungsgebäude, vereinzelt Grün- oder Forst- und Landwirtschaftsflächen bzw. Nutzungen, die keine nennenswerten Mehrfachnennungen hatten, aber auch Arrondierungs- und Splitterflächen sowie Erholungsgrundstücke subsumiert.

Überwiegend wurden Objekte der Hauptnutzungskategorie Bildung (36 %), Sport (9%) und Soziales (9%) geclustert.

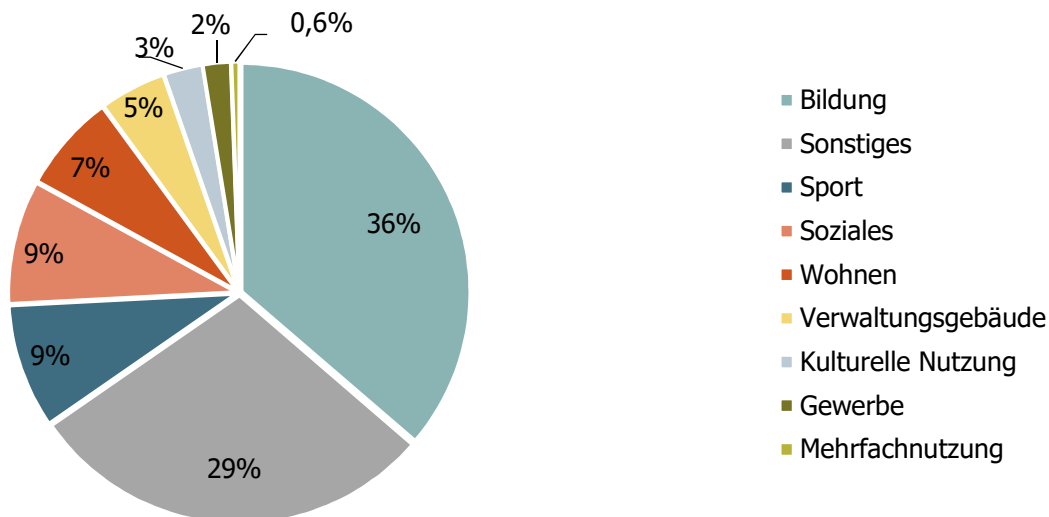


Abbildung 3 Übersicht aller Beschlüsse, Ausweisung Nutzungskategorien

Die Nutzungskategorien verteilen sich insgesamt auf die Bezirke wie folgt¹⁸:

Nutzungskategorie / Bezirk	Bildung	Sonstiges	Sport	Soziales	Wohnen	Verwaltungsgebäude	Kulturelle Nutzung	Gewerbe	Mehrfach-nutzung	Gesamtergebnis
Charlottenburg-Wilmersdorf	96	49	28	35	8	23	18	4	-	261
Friedrichshain-Kreuzberg	135	18	28	41	8	14	13	-	4	261
Lichtenberg	203	229	32	23	65	13	6	19	2	592
Marzahn-Hellersdorf	201	112	47	33	48	14	9	11	3	478
Mitte	177	48	28	53	23	39	36	5	6	415
Neukölln	132	151	24	24	32	19	4	7	2	395
Pankow	225	179	31	51	25	16	8	10	1	546
Reinickendorf	113	52	32	22	5	11	-	4	2	241
Spandau	120	89	34	22	37	17	4	13	-	336
Steglitz-Zehlendorf	133	89	46	45	24	27	13	6	4	387
Tempelhof-Schöneberg	111	63	29	35	12	22	5	5	3	285
Treptow-Köpenick	170	375	82	56	62	22	22	15	2	806
Gesamtergebnis	1.816	1.454	441	440	349	237	138	99	29	5.003

Tabelle 4 Übersicht aller Bezirke, Ausweisung Nutzungskategorien

¹⁸ Vgl. Kapitel 4. ff

Die Nutzungskategorien verteilen sich nach Fläche in m² insgesamt auf die Bezirke wie folgt:

Gesamtergebnis	Mehrfachnutzung	Gewerbe	Kulturelle Nutzung	Soziales	Wohnen	Verwaltungsgebäude	Sonstiges	Sport	Bildung	Bezirk / Nutzungskategorie
3.923.787	-	15.716	680.102	244.749	31.350	633.318	391.917	896.096	1.030.539	Charlottenburg-Wilmersdorf
1.804.900	14.168	-	166.943	129.342	26.836	195.196	22.266	227.459	1.022.690	Friedrichshain-Kreuzberg
3.742.647	5.434	158.778	34.759	101.380	114.597	169.818	1.078.250	425.078	1.654.553	Lichtenberg
3.303.463	23.210	59.896	54.753	173.002	119.323	271.551	426.070	557.364	1.618.294	Marzahn-Hellersdorf
3.725.995	21.659	13.314	320.061	148.458	38.939	423.685	137.936	1.499.145	1.122.798	Mitte
6.638.576	16.524	46.097	9.546	115.524	1.407.818	84.260	2.208.136	930.381	1.820.290	Neukölln
4.342.401	4.264	285.257	26.655	225.387	29.630	51.176	851.062	1.202.287	1.666.683	Pankow
3.001.159	364.020	17.180	-	84.476	6.054	98.385	377.008	729.834	1.324.202	Reinickendorf
3.207.903	-	110.449	24.276	129.670	276.746	380.737	547.476	571.237	1.167.312	Spandau
4.232.384	123.331	24.466	315.495	376.159	76.943	262.699	335.366	730.309	1.987.616	Steglitz-Zehlendorf
2.971.844	1.439	20.163	28.161	74.496	410.922	137.025	652.854	521.263	1.125.521	Tempelhof-Schöneberg
4.216.785	2.034	358.123	178.428	452.261	89.735	110.886	560.609	1.155.171	1.309.538	Treptow-Köpenick
45.111.844	576.083	1.109.439	1.839.179	2.254.904	2.628.893	2.818.736	7.588.950	9.445.624	16.850.036	Gesamtergebnis

Tabelle 5 Übersicht aller Bezirke, Ausweisung Nutzungskategorien nach Fläche

3.2.1. Erneute Beschlussbefassung

Von den 5.003 gefassten Beschlüssen wurden 67 Objekte erneut in einer Sitzung des Portfolioausschusses vorgelegt, um einen geänderten Beschluss herbeizuführen. Zum einen handelt es sich dabei um Grundstücke, deren langfristiger Fachbedarf nunmehr früher realisiert werden kann und aus diesem Grund der zu veranlassende Vermögenstransfer einer geänderten Beschlussfassung bedarf. Zum anderen betrifft dies Grundstücke, bei denen sich die vorgesehene Nutzung im Nachgang nicht realisieren lässt. Auch hierfür ist eine erneute Befassung im Portfolioausschuss notwendig. Pro Objekt wurde nur die jüngste Beschlussfassung in die Auswertung einbezogen.

3.2.2. Objekte mit fehlender Beschlussreife

Nach Abschluss der 48.PFA Sitzung befinden sich aktuell 229 Beschlüsse aufgrund weiterer Abstimmungsbedarfe in Rückstellung und 220 Fälle sind aufgrund noch ungeklärten Sachstands für eine spätere Befassung vorgesehen.

Bei 24% dieser Rückstellungen handelt es sich um Einfamilienhaus- und Erholungsgrundstücke, sowie bei 20% um Grundstücke mit aufstehenden technischen Anlagen. Für beide Objektarten ist eine Grundsatzklärung erforderlich. Die Grundsatzklärung hinsichtlich der Einfamilienhaus- und Erholungsgrundstücke wird im ersten Halbjahr 2020 angestrebt. Die größte Anzahl der zurückgestellten Objekte befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf; die geringste Anzahl im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

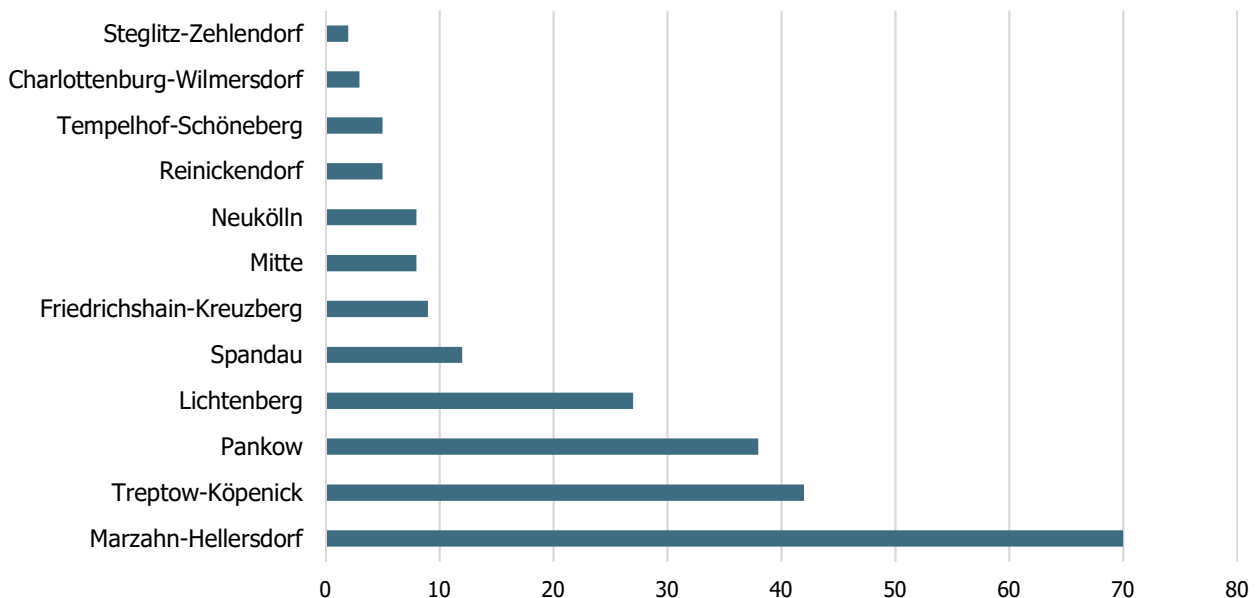


Abbildung 4 Anzahl der Rückstellung pro Bezirk

Weiterhin sind 220 Objekte für eine spätere Befassung in Portfolioausschuss vorgesehen. Dabei handelt es sich u.a. um Objekte, die aufgrund noch offener Machbarkeitsstudien nicht beschlussfähig sind oder der Flächenzuschnitt nicht abschließend geklärt werden konnte.

3.2.3. Dissensgrundstücke

Im Rahmen der 48 durchgeführten Sitzungen hat sich lediglich ein Dissensfall ergeben. Eine Klärung konnte bis zum avisierten Abschluss der Clusterung nicht erzielt werden.

3.3. Auswertung Ad-hoc-Anträge

Wie bereits im Kapitel 2.3.3 ausgeführt, wurde der sogenannte Ad-hoc-Antrag vermehrt genutzt, um Flächen in die Clusterung einzubringen, die gemäß den Ausschlussgründen¹⁹ nicht Bestandteil der Clusterung sind.

Für insgesamt 665 Flächen wurde zur Initiierung des Prozesses ein Ad-hoc-Antrag gestellt. 503 Anträge (76 %) konnten als Auftrag zur Clusterung bestätigt werden.

Aufgrund einer geringen Grundstücksgröße und einer eingeschränkten Nutzung als Arrondierungsfläche konnten weitere 130 Flächen (19 %) direkt als Vermarktungsauftrag klassifiziert werden, sodass eine Clusterung nicht erforderlich war. Für 10 Anträge (1 %) steht die abschließende Prüfung noch aus.

In 22 Fällen (3 %) wurde eine Clusterung abgelehnt, davon hatten u.a. 14 Grundstücke eine gültige Beschlusslage aus dem ehemaligen Steuerungsausschuss.

Die Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der eingereichten Ad-hoc-Anträge zwischen 2015 und 2019, unterschieden nach Clusterungs- (blaue Linie) und Vermarktungsauftrag (rote Linie). Die Anzahl der Clusterungsaufträge hatte zwischen 2015 und 2016 ihren bislang höchsten Stand erreicht, was auf den Beginn der Clusterung im Jahr 2015 zurückzuführen ist. Nach Abschluss der Anfangsphase sank die Anzahl der Anträge zunächst bis zum Jahr 2018, um im vergangenen Jahr (2018-2019) wieder leicht anzusteigen.

Die Anzahl der Vermarktungsaufträge ist seit Einführung im Jahr 2017 auf einem gleichbleibenden Niveau.

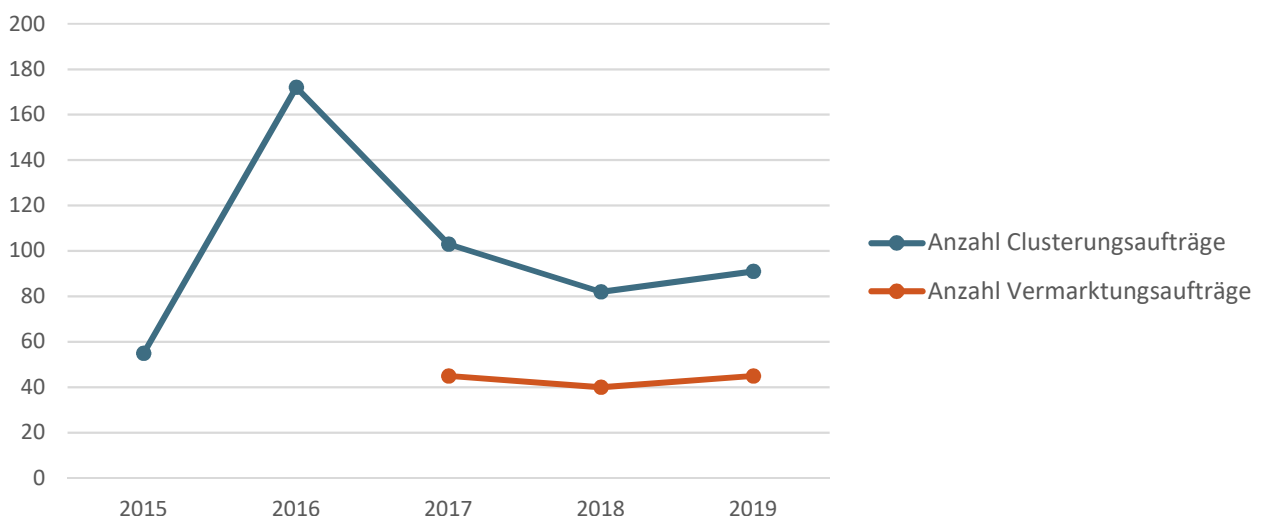


Abbildung 5 Entwicklung der Anzahl der Ad-hoc-Anträge zwischen 2015 und 2019

¹⁹ Vgl. Kapitel 2.2.4

Der Bezirk Lichtenberg hat mit 109 am meisten Ad-hoc-Anträge gestellt. Davon wurden 86 Flächen für die Clusterung angemeldet und 19 Flächen wurden als Vermarktungsauftrag gewertet. Lediglich drei Ad-hoc-Anträge wurden abgelehnt und ein Antrag steht aufgrund noch ungeklärten Sachstands aus.

Der Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf hat mit insgesamt 19 am wenigsten Ad-hoc-Anträge gestellt. 14 Ad-hoc-Anträge wurden als Vermarktungsauftrag gewertet, die restlichen fünf Anträge wurden für die Clusterung angemeldet.

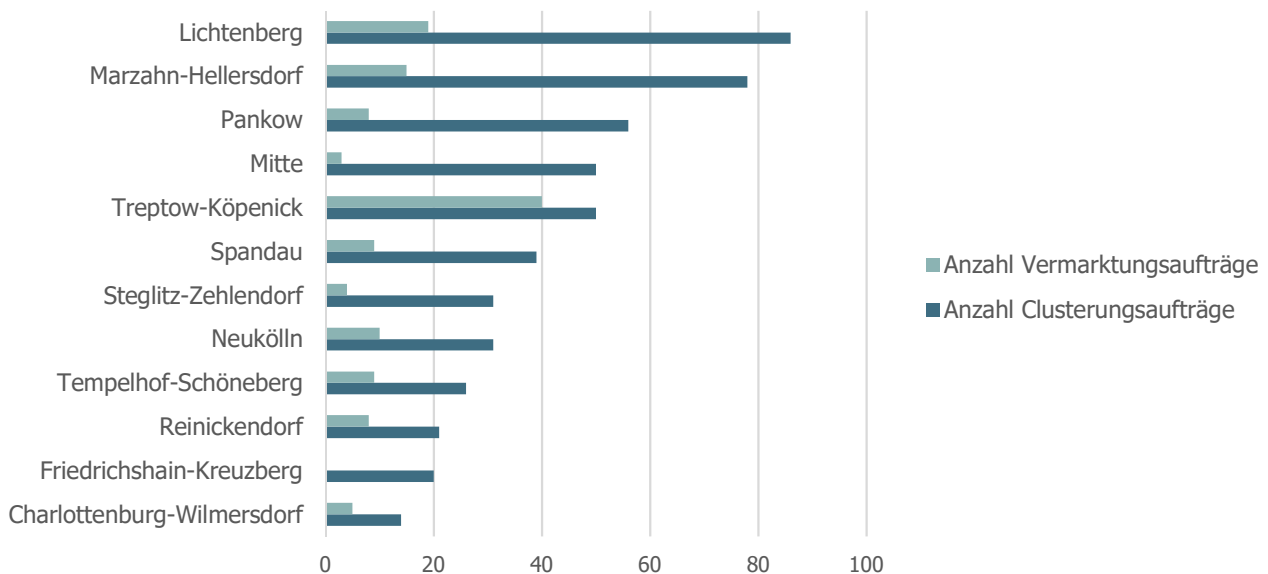


Abbildung 6 Anzahl Ad-hoc-Anträge pro Bezirk

3.4. Vermögensänderungen

Von den insgesamt 5.003 beschlossenen Objekten (s. Tabelle) ist für rund 83 % kein Vermögenstransfer erforderlich, für rund 11 % wurde dieser bereits abgeschlossen und für rund 5 % ist dieser noch zu veranlassen. Dies kann sowohl eine Herauslösung aus dem Treuhandvermögen und Rückübertragung an die Bezirke, eine Zuweisung oder Entnahme aus dem SILB oder eine Zuweisung zum SODA bedeuten.

Vermögenstransfer	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m²
Nicht erforderlich	4.152	83,0%	40.519.905
Abgeschlossen	539	10,8%	2.961.916
Erforderlich	258	5,2%	952.589
Abgelehnt	28	0,6%	404.755
Veranlasst	26	0,5%	182.833
Gesamtergebnis	5.003	100%	45.021.998

Tabelle 6 Übersicht über die Vermögensänderungen

Die nachfolgende Abbildung stellt die beschlossenen Grundstücke des Treuhandvermögens und ihre Zielvermögen dar. Im Rahmen der Clusterung wurden insgesamt 729 THV-Grundstücke für eine Herauslösung aus dem THV und eine Zuweisung in die vier Zielvermögen SODA, Bezirk, Hauptverwaltungen und SILB beschlossen. Rund 67 % (488 Objekte) der im THV befindlichen Clusterobjekte wurden oder werden dem SODA zugewiesen. Diese bilden insgesamt eine Fläche von rd. 2.420.000 m².

Für weitere rd. 30 % (214 Objekte) ist eine Rückübertragung an die Bezirke vorgesehen bzw. bereits umgesetzt. Dies entspricht einer Fläche von ca. 945.000 m², die aus dem ehem. Verkaufsportfolio des THV für fachliche Zwecke an die Bezirke rückübertragen wurden bzw. werden. Rund 4 % der THV Grundstücke sind oder werden noch an die Hauptverwaltungen oder den SILB übertragen.

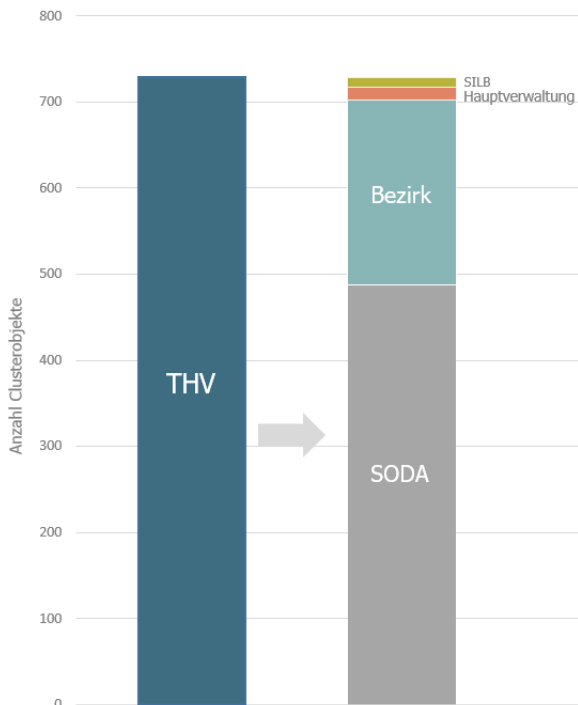


Abbildung 7 Herauslösung THV in die Zielvermögen nach Clusterung

Die folgende Tabelle zeigt die Herkunft der Clusterobjekte im SODA-Bestand zum 31.12.2019 und sowohl die abgeschlossenen, als auch die im Prozess befindlichen und noch durchzuführenden Vermögenswechsel. Wie ersichtlich, bildet sich das SODA mit 488 Clusterobjekten aus Grundstücken des ehemaligen THV-Vermögens. Weitere ca. 60 Objekte werden oder wurden dem SODA aus den Bezirken, Hauptverwaltungen und dem SILB zugewiesen.

Herkunft SODA-Bestand	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Treuhandvermögen des LFB	488	89,2%	2.446.897
Land Berlin - Bezirk	54	9,9%	309.964
Land Berlin - SILB	3	0,5%	12.886
Land Berlin - Hauptverwaltungen	2	0,4%	8.776
Gesamtergebnis	547	100%	2.778.523

Tabelle 7 Herkunft der Clusterobjekte im SODA Bestand

4. Auswertung der Bezirke

Im Folgenden werden die Ergebnisse der ersten gesamtstädtischen Bestandsaufnahme mit Stand 31.12.2019 bezirksweise ausgewertet. Maßgeblich ist die Verortung der Objekte in einem der zwölf Bezirke, unabhängig vom Vermögensträger.

Die bezirkliche Auswertung folgt einer grundsätzlichen Systematik:

- Pro Bezirk wird einleitend eine Gesamtübersicht erstellt. Hierbei wird jeweils die Gesamtanzahl der befassten Objekte nach Art des Beschlusses und nach Hauptnutzungskategorien analysiert. Letztgenannte beziehen sich nicht zwingend auf ganze Liegenschaften, da ebenso Teilflächen geclustert worden sind.
- Es wird für folgende Flächentypen jeweils eine Auswertung nach Hauptnutzungskategorien und Grundstücksfläche vorgenommen:
 - Flächen mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung (Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I & II)
 - Flächen mit einem strategischen Potenzial, die somit im Landesbesitz gehalten werden (Cluster Vermarktungsperspektive II & III, Entwicklungsperspektive) sowie
 - Fläche ohne Bedarf an fachlicher Nutzung (Cluster Vermarktungsperspektive I).
- Nach der Auswertung der Fachbedarfs- sowie der strategischen Potentialflächen erfolgt jeweils eine kartografische Zusammenfassung der Cluster sowie der Nutzungskategorien.
- Die Einteilung nach Hauptnutzungskategorien folgt der Systematik aus Kapitel 3.3 Auswertung der Beschlüsse. Hauptnutzungskategorien bilden folgende Nutzungen:
 - Bildung, Sport, Soziales, Wohnen, Verwaltungsgebäude, Kulturelle Nutzung, Gewerbe und Mehrfachnutzung.
 - Unter sonstige Nutzungen fallen beispielsweise Flächen für technische Anlagen, aber auch Arrondierungs- und Splitterflächen sowie Erholungsgrundstücke sowie Nutzungen ohne nennenswerte Mehrfachnennung.

Die Anzahl der benannten Clusterobjekte entspricht nicht der Gesamtanzahl des im Bezirks befindlichen Landesgrundvermögens. Durch die genannten Ausschlussgründe²⁰ ist nicht für alle im Landesbesitz befindlichen Flächen die Clusterung eingeleitet worden.

²⁰ Vgl. Kapitel 2.2.4

4.1. Bezirk Charlottenburg - Wilmersdorf

4.1.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind insgesamt 261 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,92 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	215	82,4%	3.778.648
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	24	9,2%	64.878
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	2	0,8%	6.826
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	9	3,4%	18.068
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	10	3,8%	53.646
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	1	0,4%	1.721
Cluster IV – Entwicklungsperspektive	-	0%	-
Gesamtergebnis	261	100%	3.923.787

Tabelle 8 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 215 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 26 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 11 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 9 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

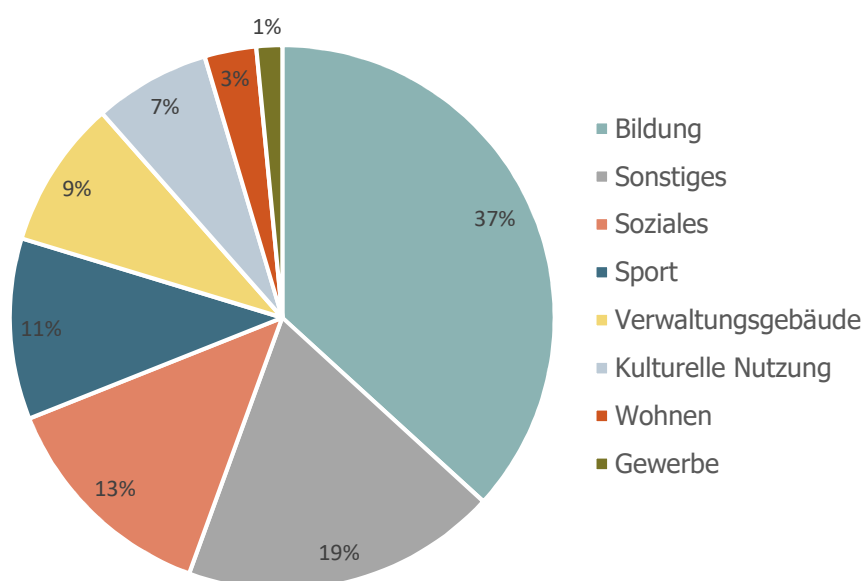


Abbildung 8 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	96	1.030.539
Sonstiges	49	391.917
Soziales	35	244.749
Sport	28	896.096
Verwaltungsgebäude	23	633.318
Kulturelle Nutzung	18	680.102
Wohnen	8	31.350
Gewerbe	4	15.716
Gesamtergebnis	261	3.923.787

Tabelle 9 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

4.1.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.1.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 215 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

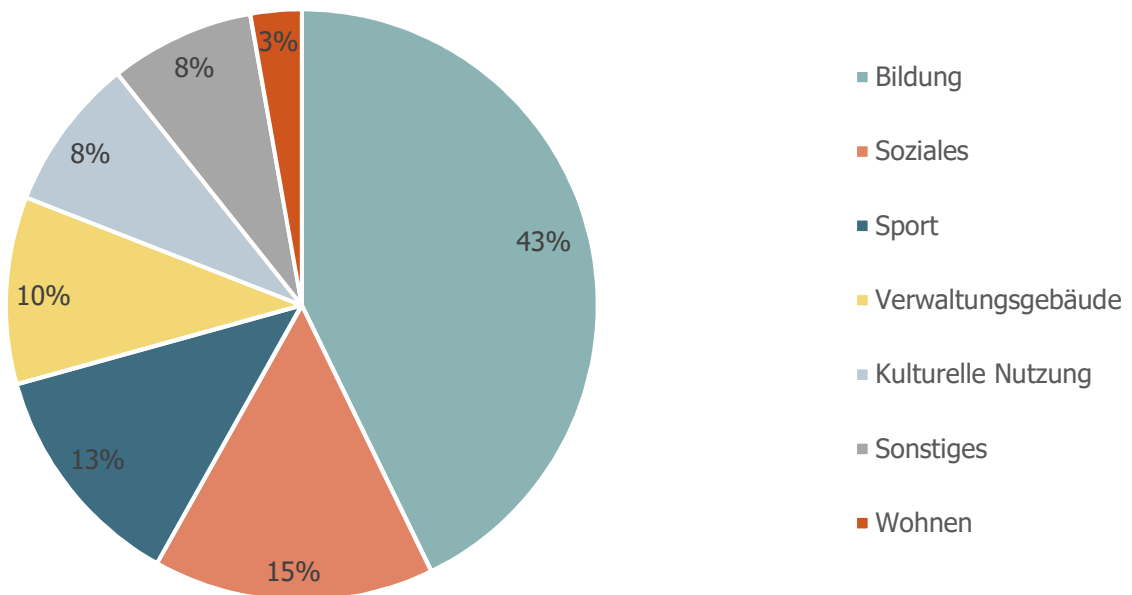


Abbildung 9 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	92	1.022.719
Soziales	33	227.475
Sport	27	892.306
Verwaltungsgebäude	22	631.150
Kulturelle Nutzung	18	680.102
Sonstiges	17	297.301
Wohnen	6	27.595
Gesamtergebnis	215	3.778.648

Tabelle 10 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

4.1.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf insgesamt 26 Flächen gesichert werden. Davon 24 Grundstücke für eine kurzfristige, 2 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 26 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

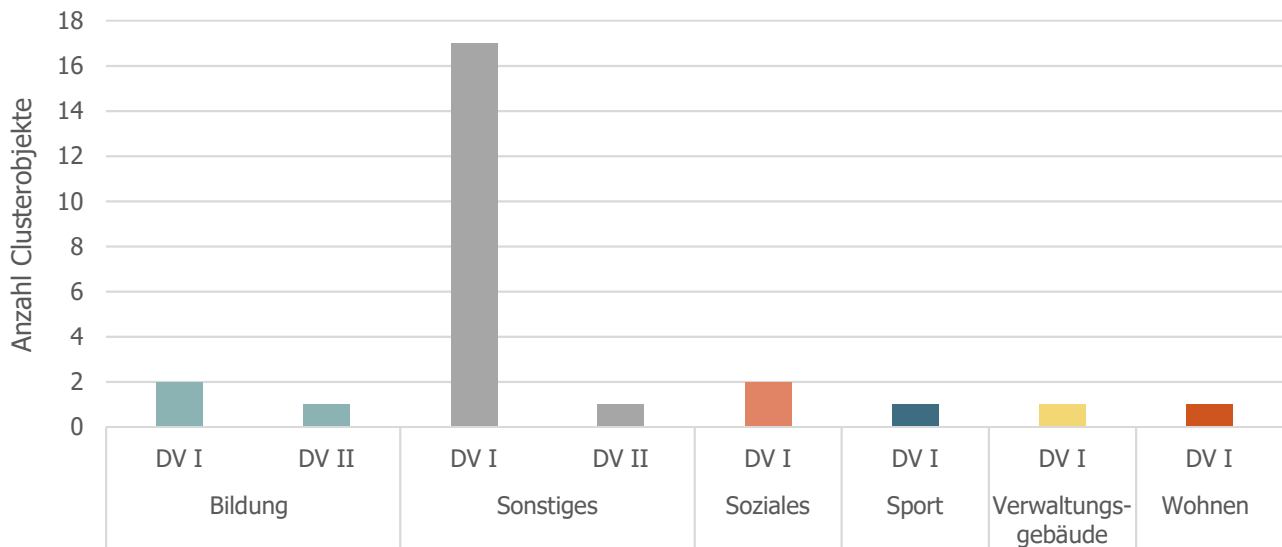


Abbildung 10 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	2	4.312
Bildung Daseinsvorsorge II	1	3.160
Sonstiges Daseinsvorsorge I	17	35.300
Sonstiges Daseinsvorsorge II	1	3.666
Soziales Daseinsvorsorge I	2	17.274
Sport Daseinsvorsorge I	1	3.790
Verwaltungsgebäude Daseinsvorsorge I	1	2.168
Wohnen Daseinsvorsorge I	1	2.034
Gesamtergebnis	26	71.704

Tabelle 11 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

4.1.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf werden 92,4% aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 215 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 26 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

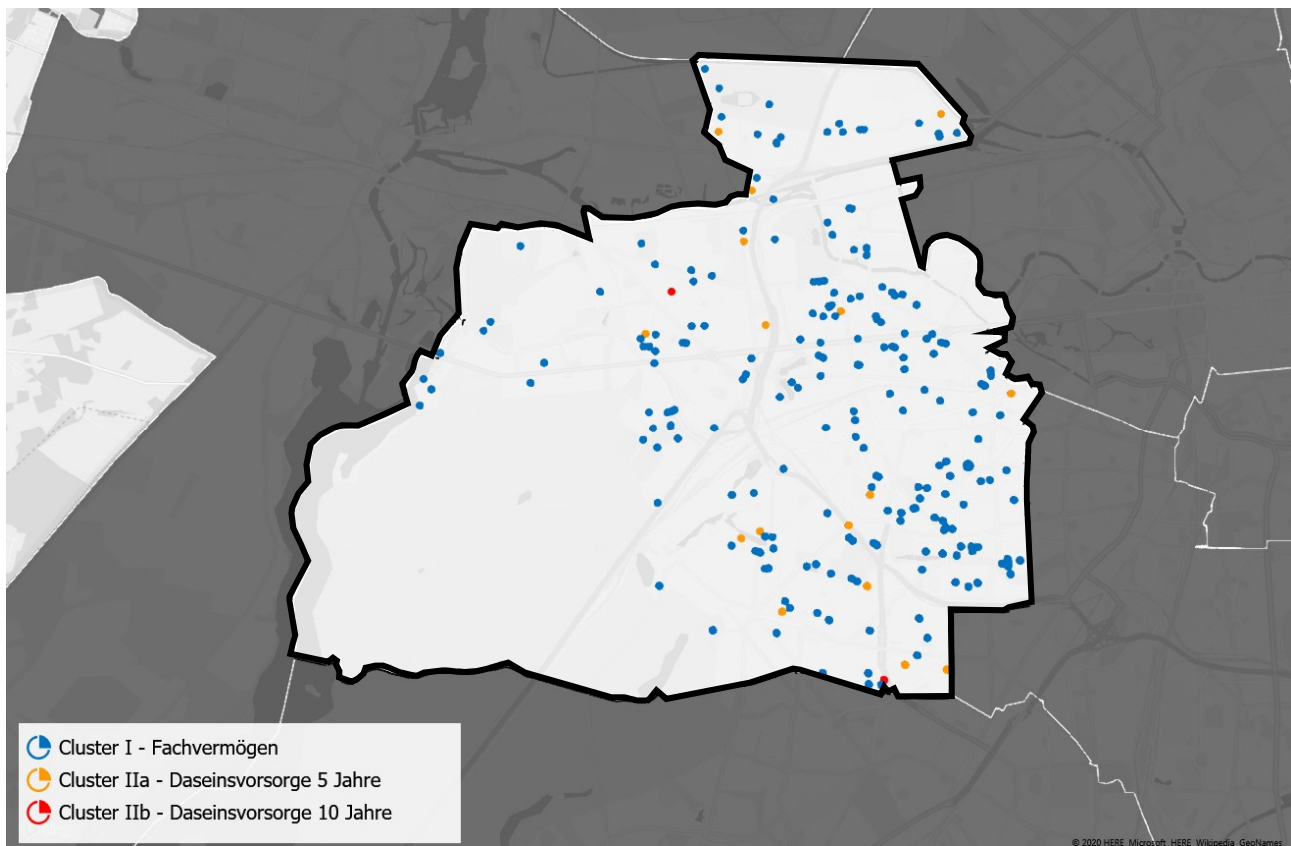
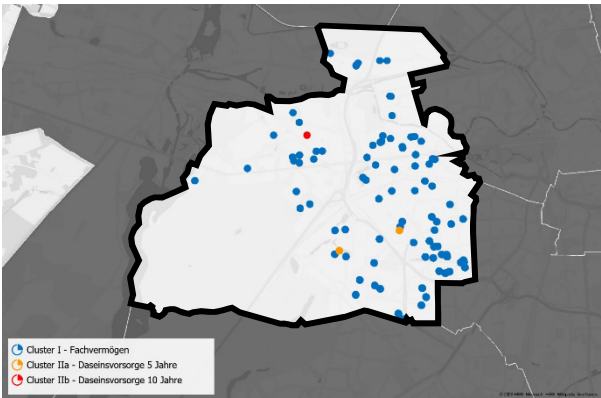


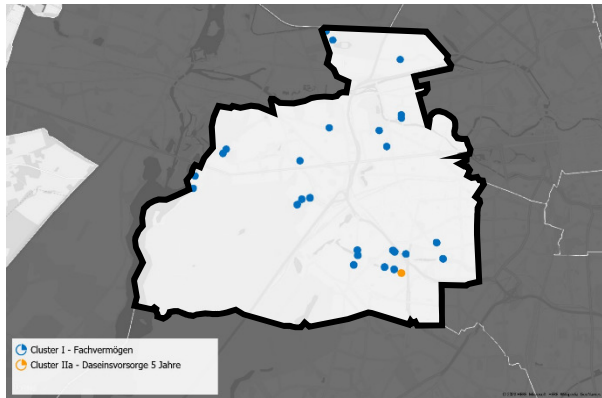
Abbildung 11 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

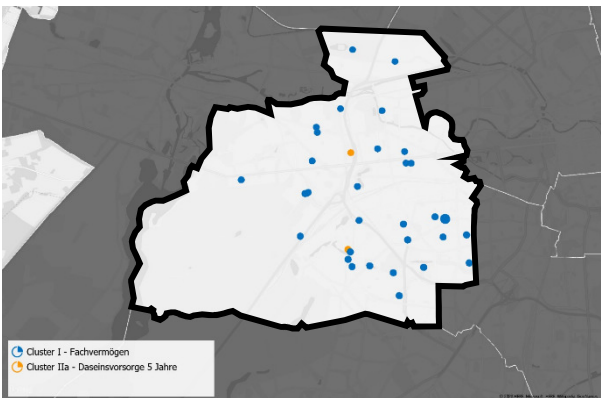
Bildung



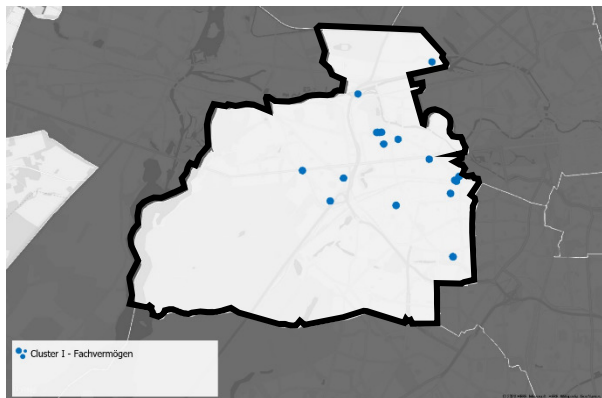
Sport



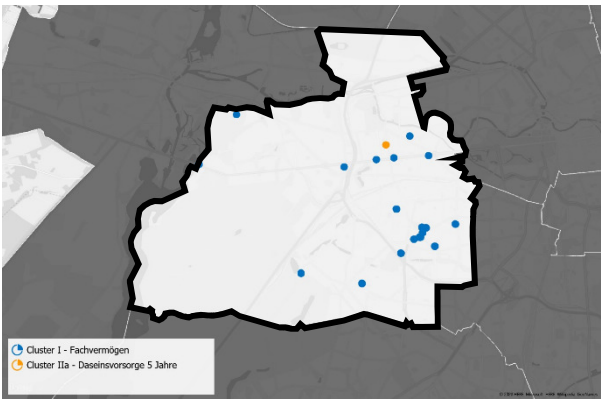
Soziales



Kultur



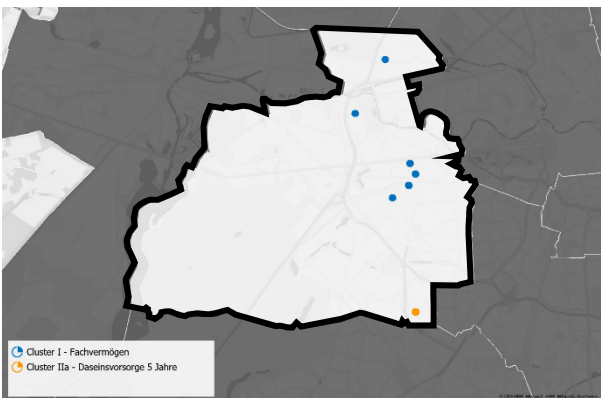
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 12 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien © Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.1.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf insgesamt 11 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.1.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

10 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 54.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

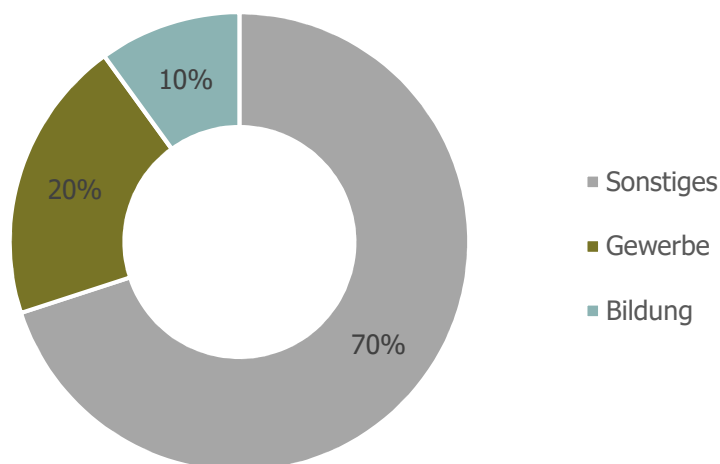


Abbildung 13 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	7	49.319
Gewerbe	2	3.979
Bildung	1	348
Gesamtergebnis	10	53.646

Tabelle 12 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

4.1.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf insgesamt ein²¹ Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.721 m² identifiziert werden, bei dem beabsichtigt ist, dieses im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Das für eine Einbringung vorgesehene Grundstück umfasst folgende Grundstücksflächen:

Vergabe an städt. WBG nach Ortsteil	Anzahl	Grundfläche in m ²
Charlottenburg	1	1.721
Gesamtergebnis	1	1.721

Tabelle 13 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Charlotten-burg-Wilmersdorf

4.1.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

-entfällt-

²¹ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.1.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf werden 4,2% aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

10 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. Ein Objekt ist in Hinblick einer Einbringung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft beschlossen worden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III dargestellt:

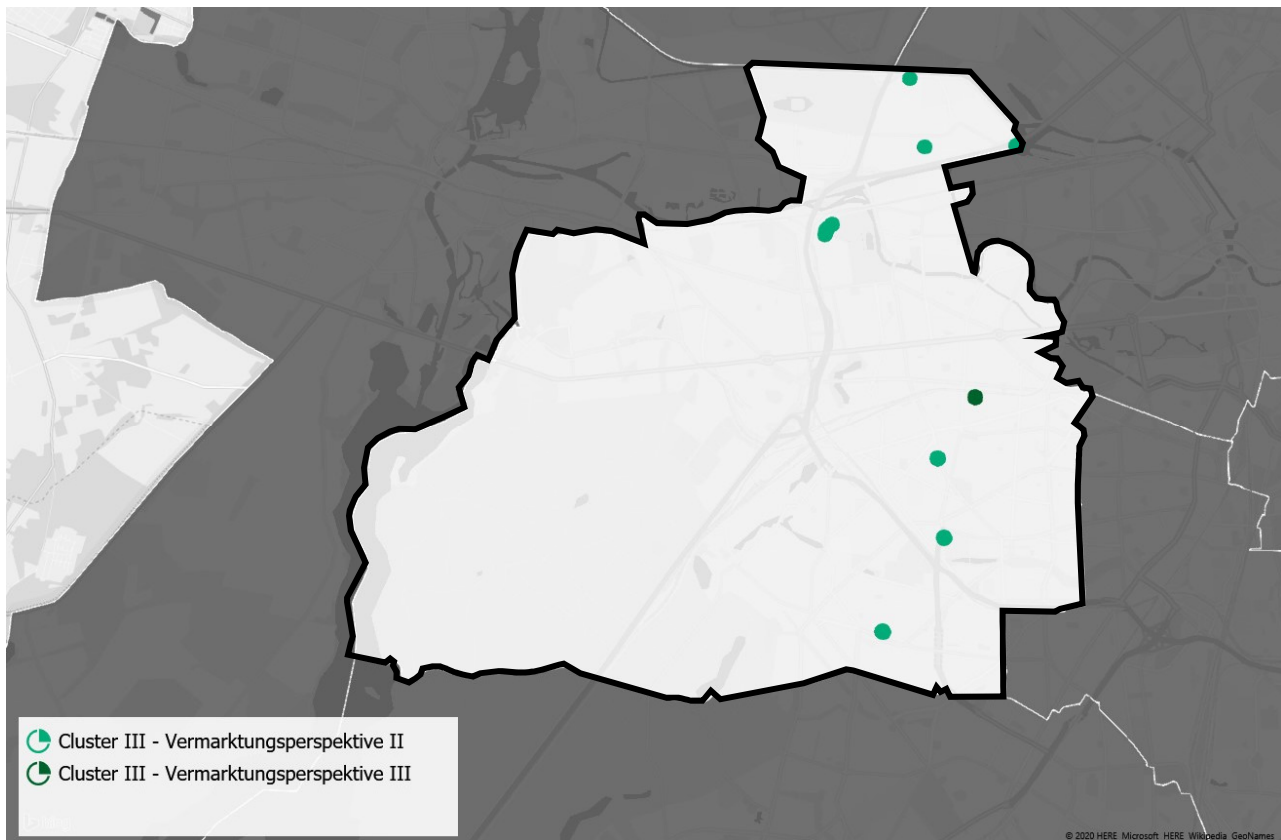
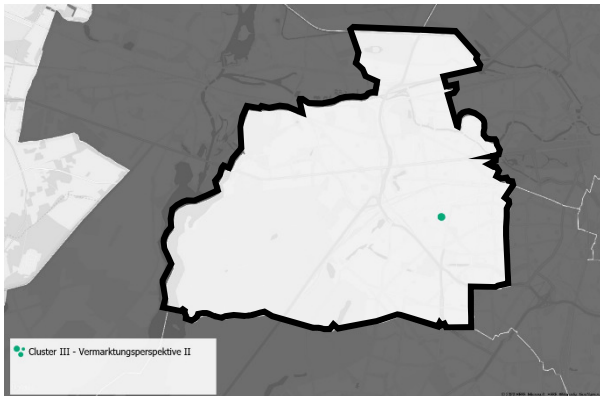


Abbildung 14 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

Bildung



Sport - entfällt



Soziales - entfällt



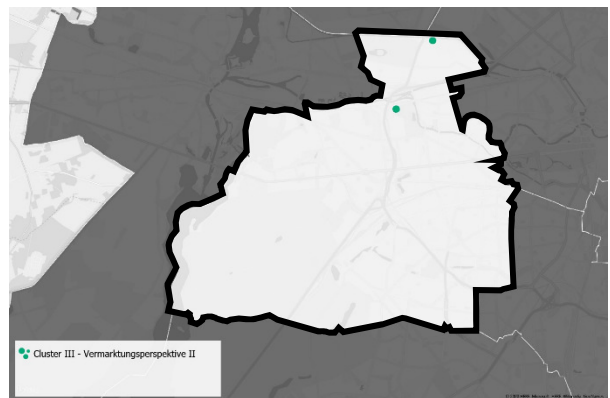
Kultur - entfällt



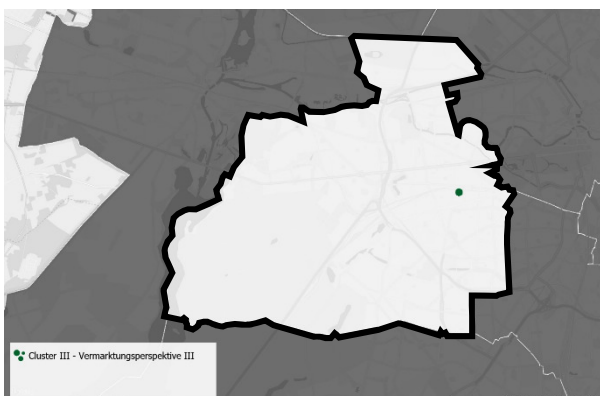
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 15 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.1.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf werden 3,4 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 9 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 9 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

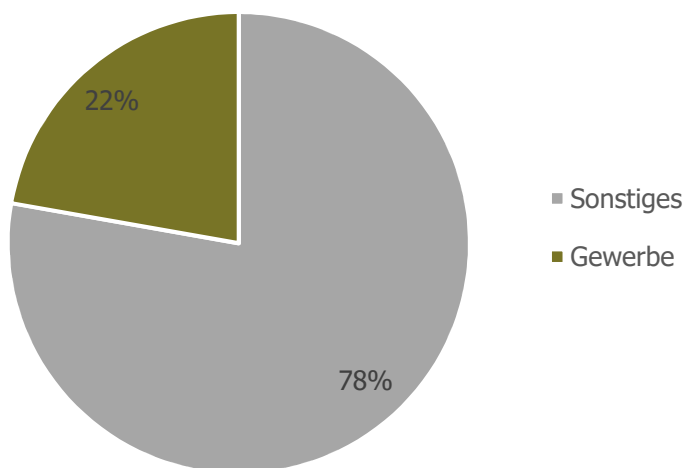


Abbildung 16 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundfläche in m²
Sonstiges	7	6.331
Gewerbe	2	11.737
Gesamtergebnis	9	18.068

Tabelle 14 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

4.2. Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg

4.2.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind insgesamt 261 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1,8 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	229	87,7%	1.727.851
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	9	3,4%	9.538
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	7	2,7%	33.334
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	4	1,5%	2.200
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	7	2,7%	9.505
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	3	1,2%	21.304
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	2	0,8%	1.168
Gesamtergebnis	261	100%	1.804.900

Tabelle 15 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 229 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 16 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 12 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischem Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 4 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

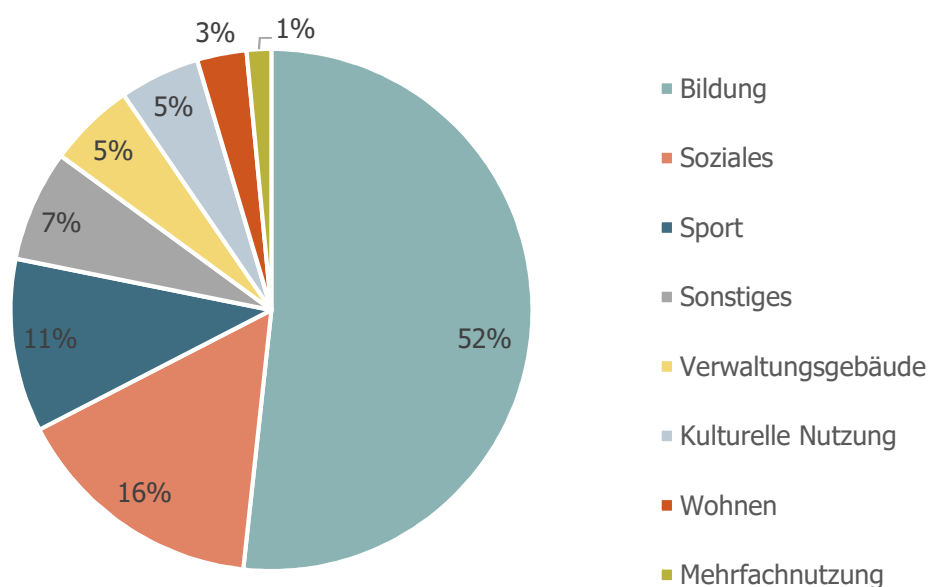


Abbildung 17 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	135	1.022.690
Soziales	41	129.342
Sport	28	227.459
Sonstiges	18	22.266
Verwaltungsgebäude	14	195.196
Kulturelle Nutzung	13	166.943
Wohnen	8	26.836
Mehrfachnutzung	4	14.168
Gesamtergebnis	261	1.804.900

Tabelle 16 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.2.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.2.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 229 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

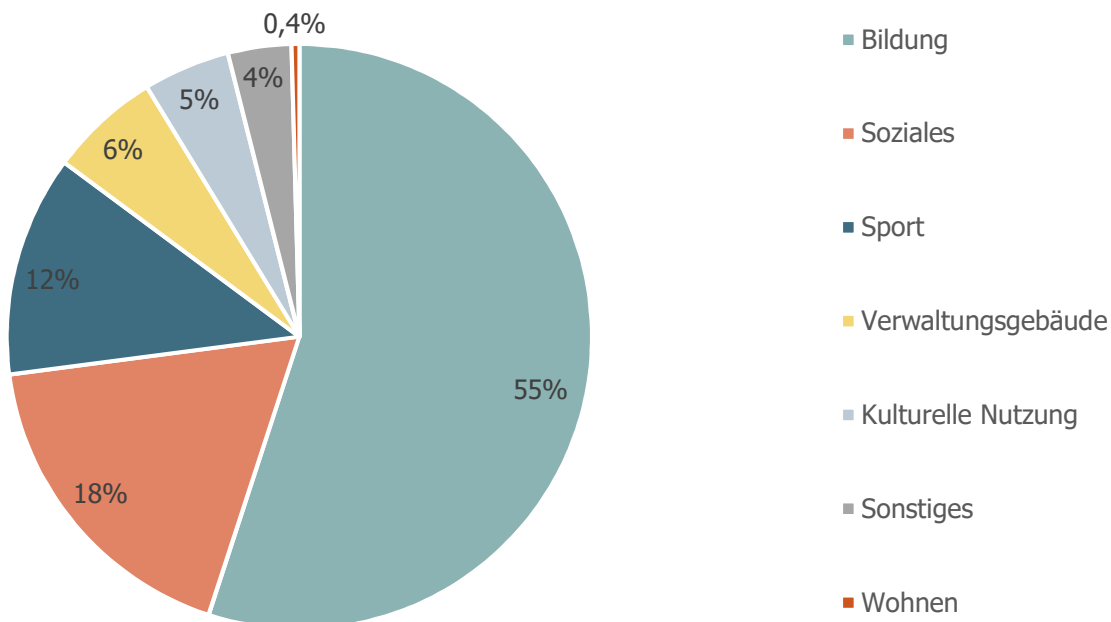


Abbildung 18 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	126	995.967
Soziales	41	129.342
Sport	28	227.459
Verwaltungsgebäude	14	195.196
Kulturelle Nutzung	11	164.800
Sonstiges	8	13.626
Wohnen	1	1.461
Gesamtergebnis	229	1.727.851

Tabelle 17 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.2.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt 16 Flächen gesichert werden. Davon 9 Grundstücke für eine kurzfristige, 7 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 16 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

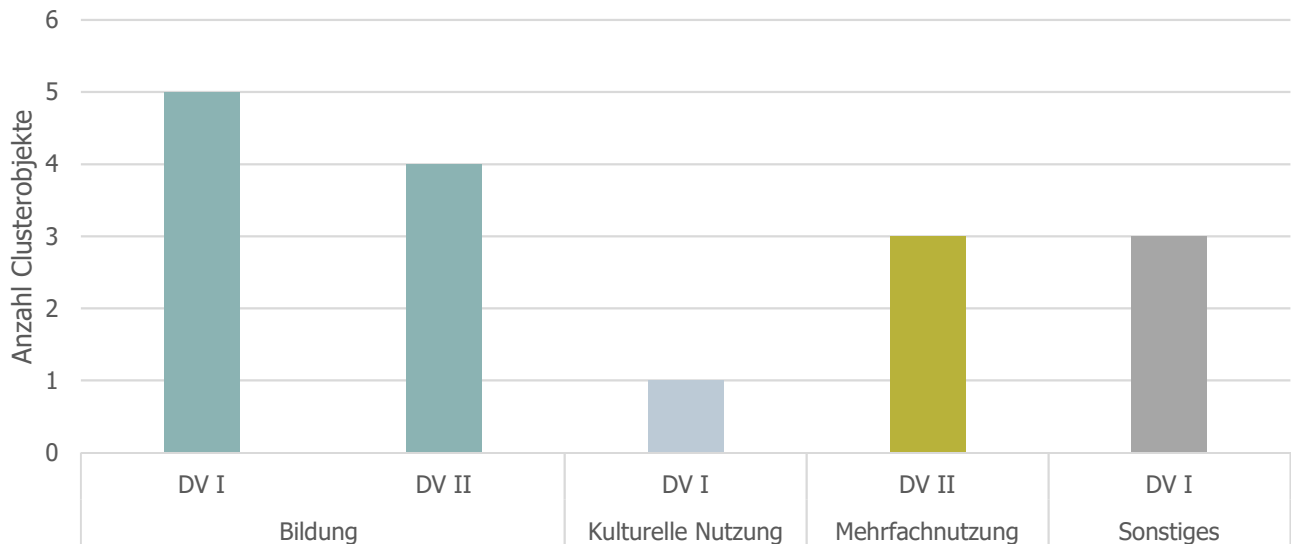


Abbildung 19 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	5	7.188
Bildung Daseinsvorsorge II	4	19.535
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge I	1	954
Mehrfachnutzung Daseinsvorsorge II	3	13.799
Sonstiges Daseinsvorsorge I	3	1.396
Gesamtergebnis	16	42.872

Tabelle 18 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.2.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden 93,8 % aller im Rahmen der ersten Bestandsaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 229 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 16 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

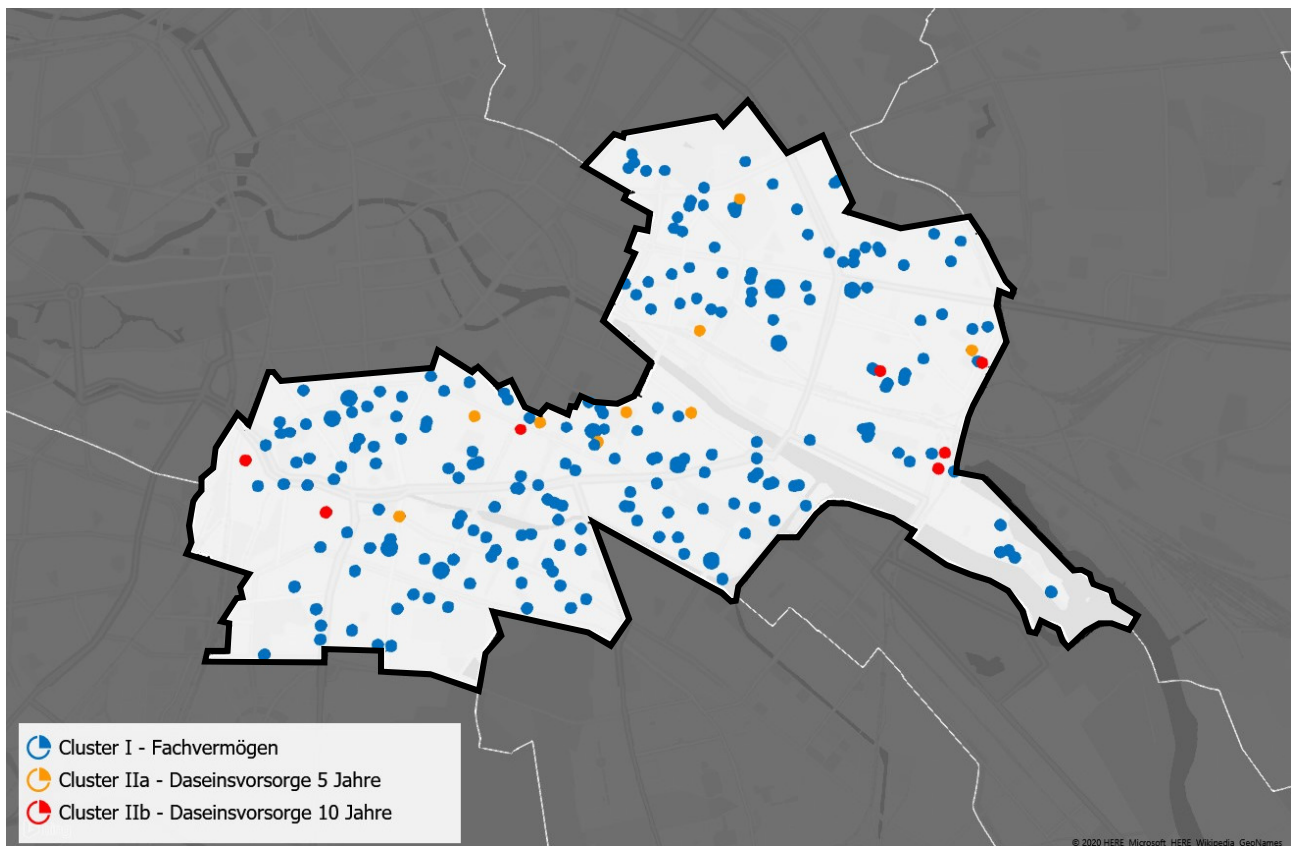
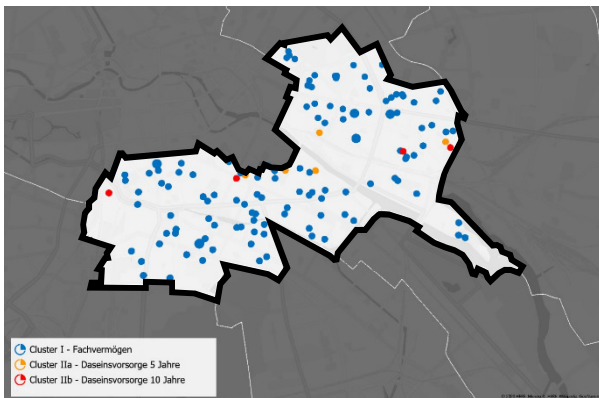


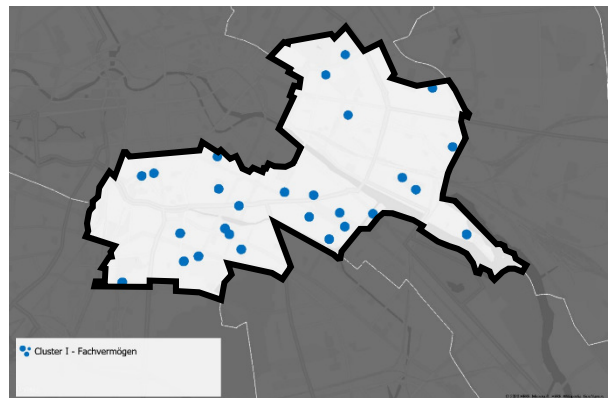
Abbildung 20 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

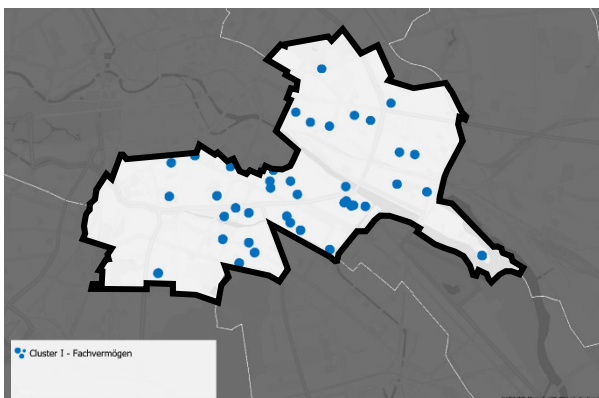
Bildung



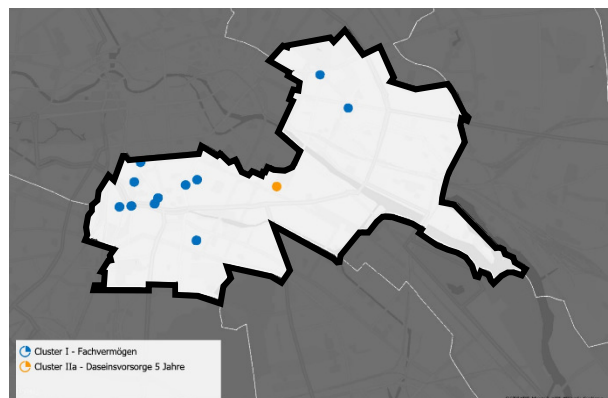
Sport



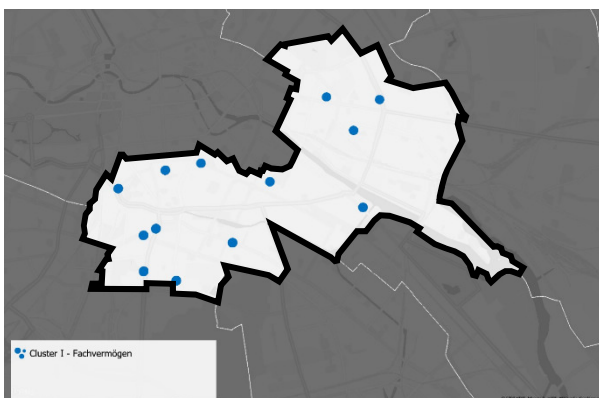
Soziales



Kultur



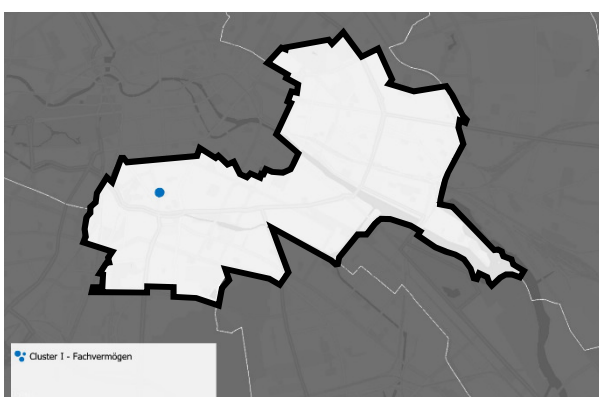
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung



Abbildung 21 Flächen zum strategisch halten und entwickeln © Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.2.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt 12 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.2.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

7 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.505 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

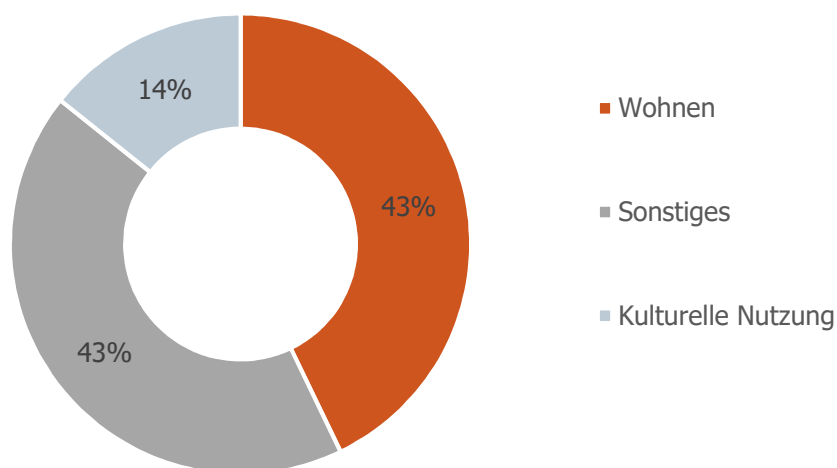


Abbildung 23 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Wohnen	3	3.272
Sonstiges	3	5.044
Kulturelle Nutzung	1	1.189
Gesamtergebnis	7	9.505

Tabelle 19 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.2.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt 3²² Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 21.304 m² identifiziert werden, bei denen beabsichtigt ist, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Auf den Flächen sollen entweder Neubauvorhaben realisiert werden oder die auf den Grundstücken vorhandene Bebauung ist durch Erwerb des am Grundstück bestehenden Erbbaurechtes bereits im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Die für eine Einbringung vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteilen, folgende Grundstücksflächen:

Vergabe an städt. WBG nach Ortsteil	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Kreuzberg	3	21.304
Gesamtergebnis	3	21.304

Tabelle 20 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.2.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestand bei 2 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

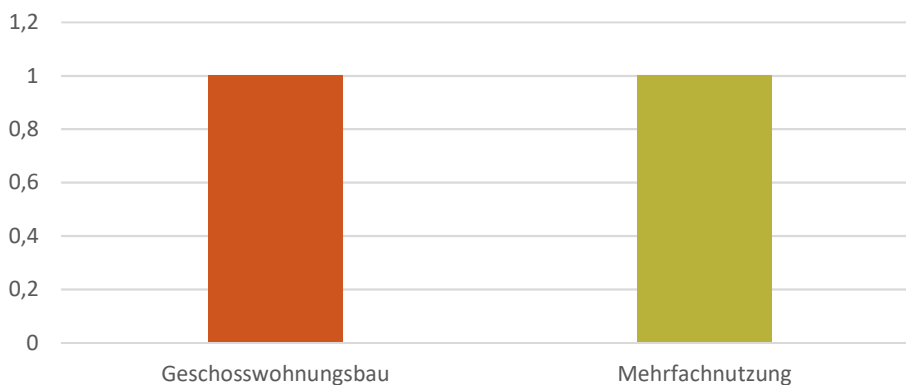


Abbildung 24 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Geschosswohnungsbau	1	799
Mehrfachnutzung	1	369
Gesamtergebnis	2	1.168

Tabelle 21 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

²² Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.2.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden 4,7% aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

7 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 3 Objekte sind in Hinblick einer Einbringung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft beschlossen worden. Für weitere 2 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

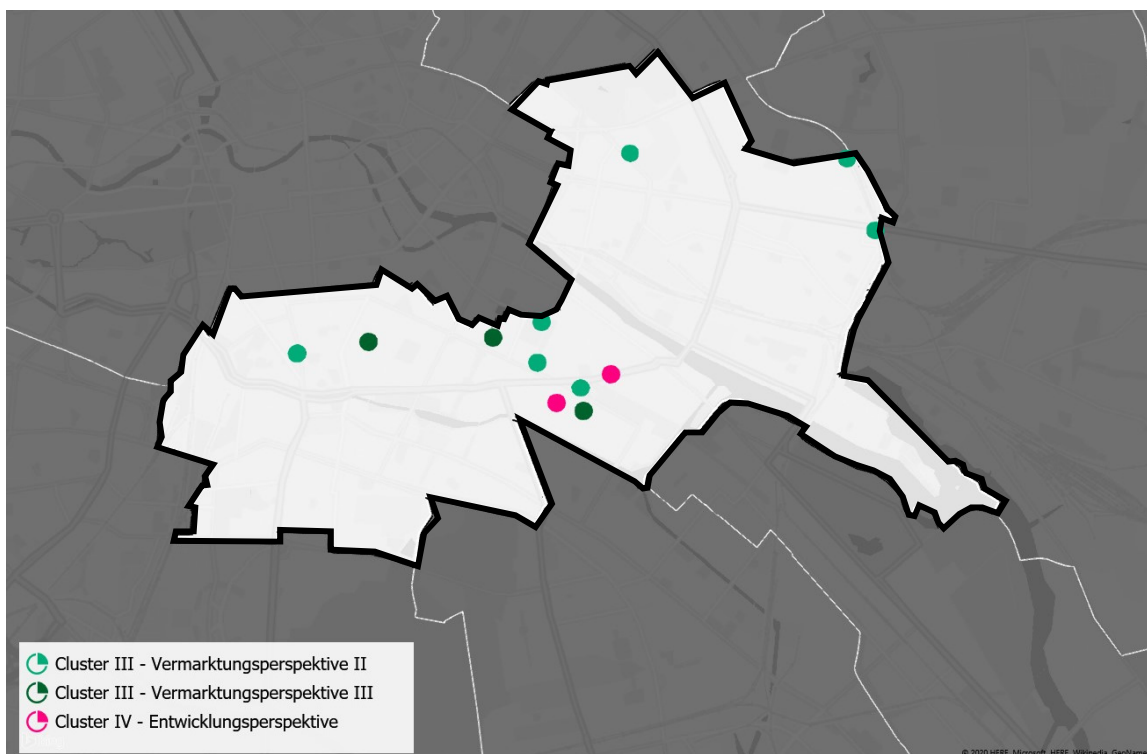


Abbildung 25 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

Bildung - entfällt



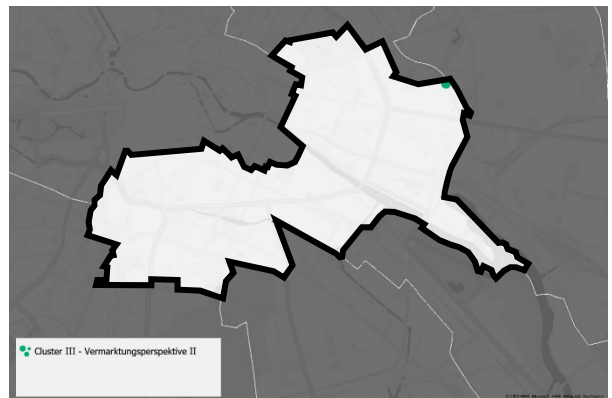
Sport - entfällt



Soziales -entfällt



Kultur



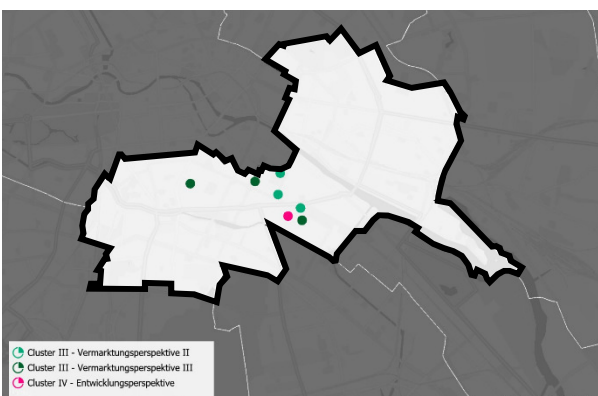
Verwaltung - entfällt



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung

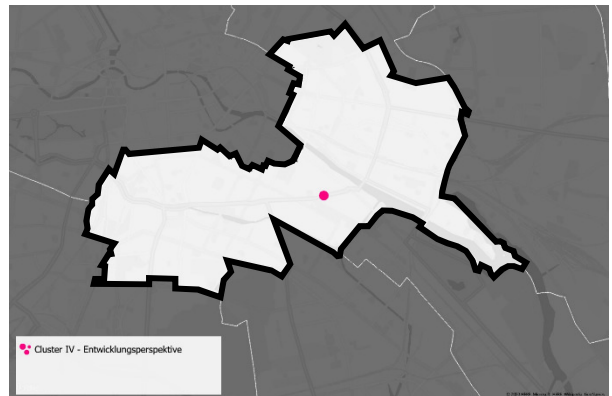


Abbildung 26 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.2.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden 1,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 4 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 4 für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	4	2.200
Gesamtergebnis	4	2.200

Tabelle 22 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

4.3. Bezirk Lichtenberg

4.3.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Lichtenberg sind insgesamt 592 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,74 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	298	50,3%	2.850.195
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	69	11,7%	202.591
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	21	3,5%	99.846
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	118	20,0%	218.030
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	50	8,4%	256.373
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	23	3,9%	80.387
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	13	2,2%	35.225
Gesamtergebnis	592	100%	3.742.647

Tabelle 23 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 298 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 90 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 86 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 118 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

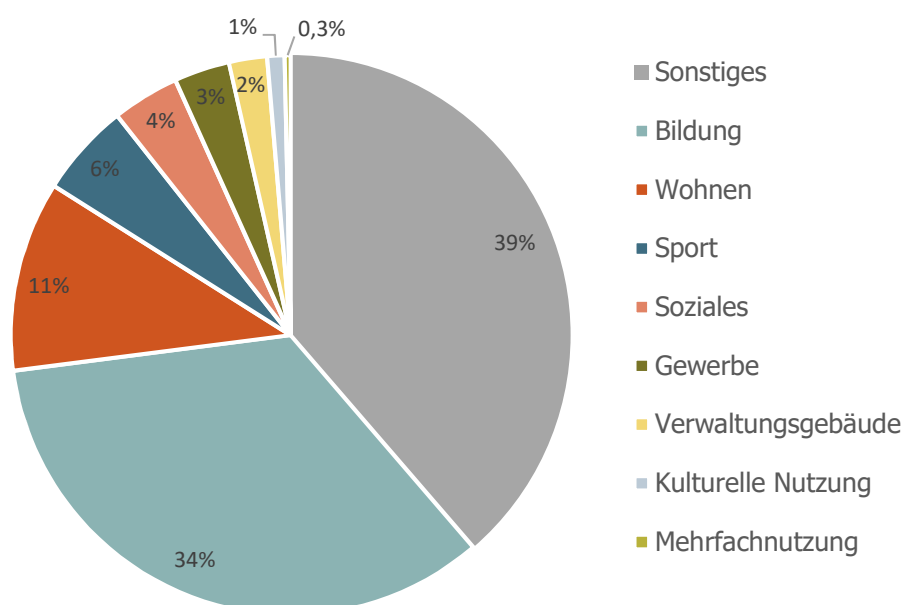


Abbildung 27 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	229	1.078.250
Bildung	203	1.654.553
Wohnen	65	114.597
Sport	32	425.078
Soziales	23	101.380
Gewerbe	19	158.778
Verwaltungsgebäude	13	169.818
Kulturelle Nutzung	6	34.759
Mehrfachnutzung	2	5.434
Gesamtergebnis	592	3.742.647

Tabelle 24 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Lichtenberg

4.3.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.3.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 298 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

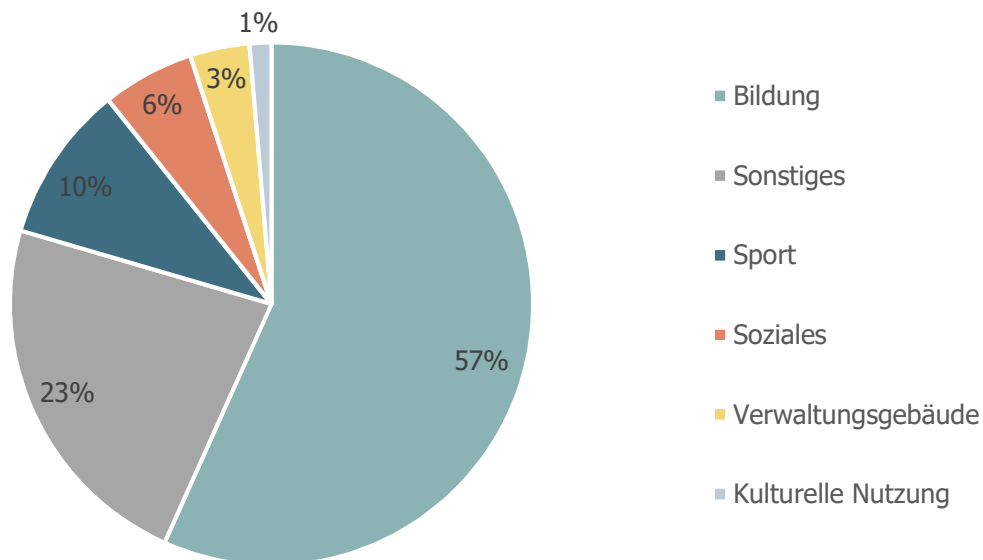


Abbildung 28 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	169	1.489.341
Sonstiges	68	695.689
Sport	29	399.430
Soziales	17	83.307
Verwaltungsgebäude	11	149.427
Kulturelle Nutzung	4	33.001
Gesamtergebnis	298	2.850.195

Tabelle 25 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Lichtenberg

4.3.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Lichtenberg insgesamt 90 Flächen gesichert werden. Davon 69 Grundstücke für eine kurzfristige, 21 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 90 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

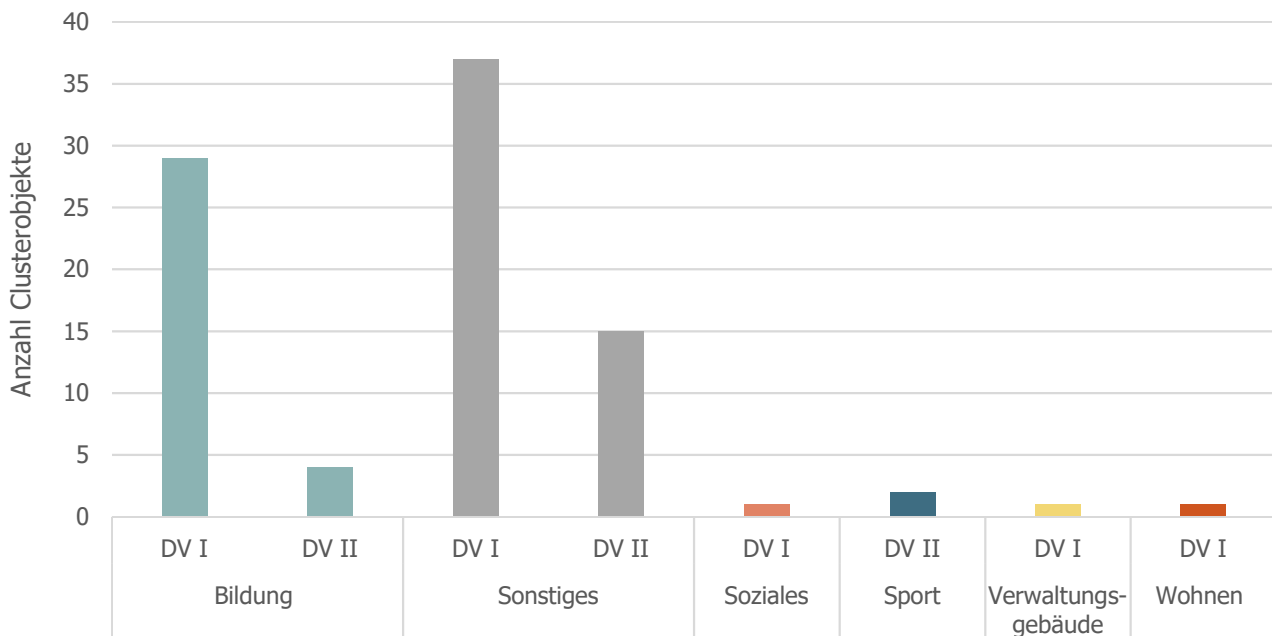


Abbildung 29 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	29	129.566
Bildung Daseinsvorsorge II	4	23.545
Sonstiges Daseinsvorsorge I	37	51.201
Sonstiges Daseinsvorsorge II	15	54.864
Soziales Daseinsvorsorge I	1	6.204
Sport Daseinsvorsorge II	2	21.437
Verwaltungsgebäude Daseinsvorsorge I	1	14.924
Wohnen Daseinsvorsorge I	1	696
Gesamtergebnis	90	302.437

Tabelle 26 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Lichtenberg

4.3.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Lichtenberg werden 65,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 298 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 90 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

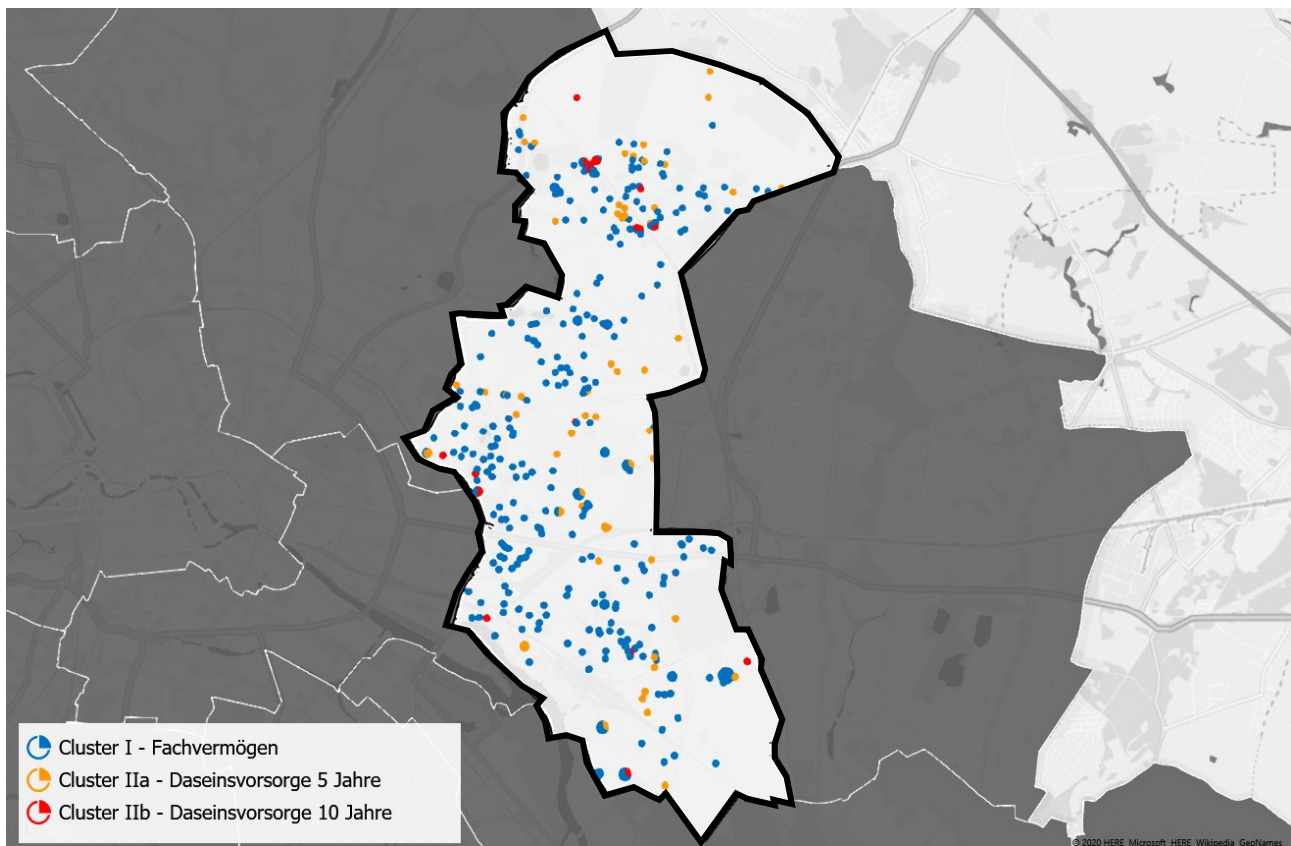
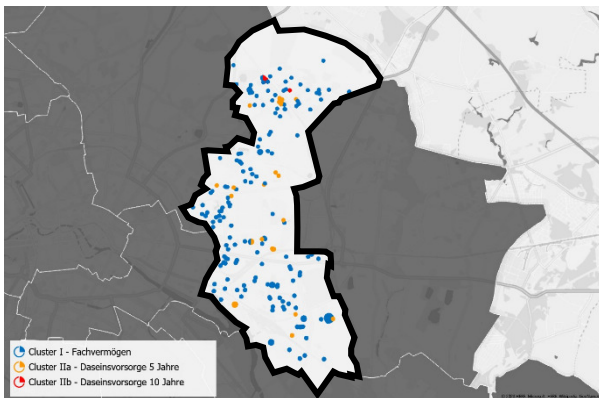


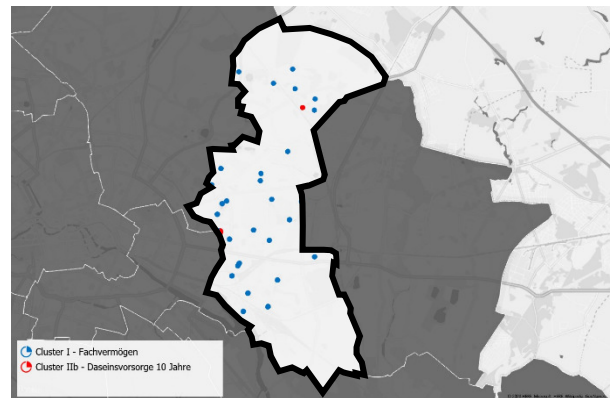
Abbildung 30 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

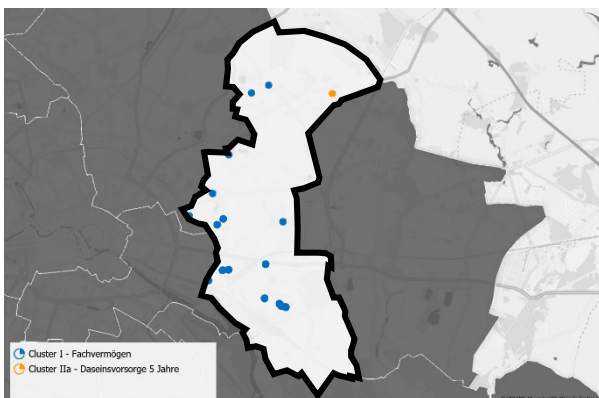
Bildung



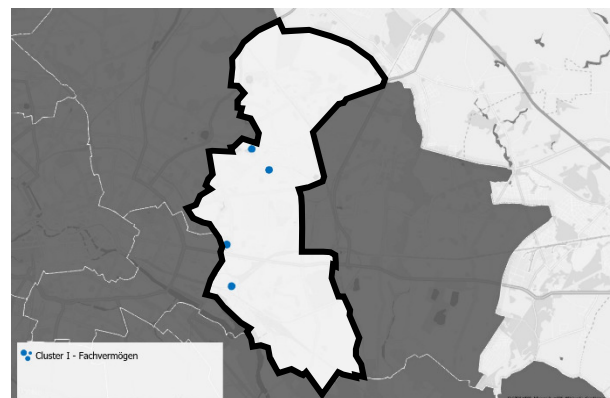
Sport



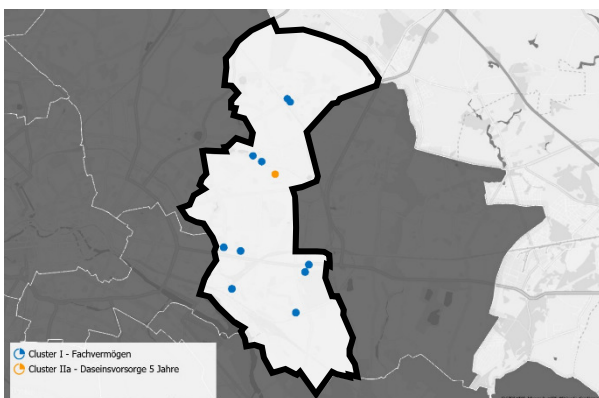
Soziales



Kultur



Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 31 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.3.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Lichtenberg insgesamt 86 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.3.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

50 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 256.373 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

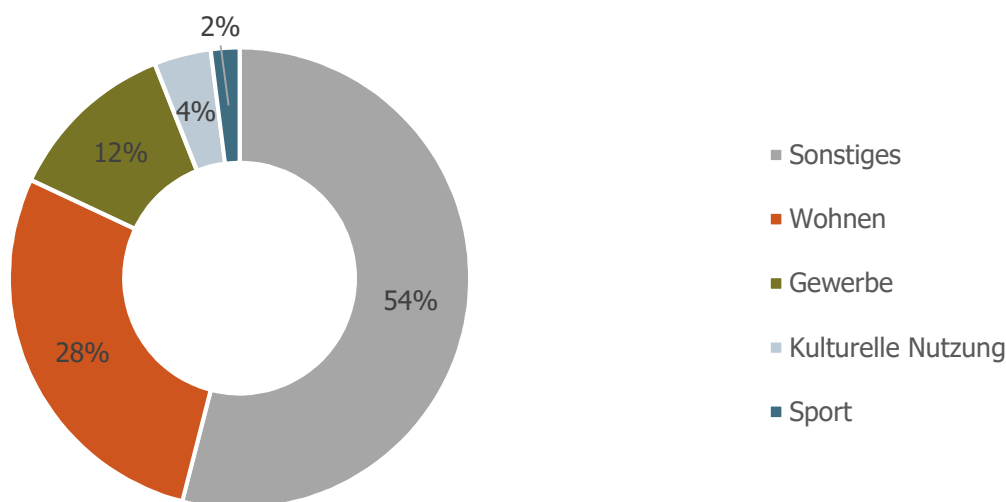


Abbildung 32 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	27	140.421
Wohnen	14	9.518
Gewerbe	6	100.465
Kulturelle Nutzung	2	1.758
Sport	1	4.211
Gesamtergebnis	50	256.373

Tabelle 27 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Lichtenberg

4.3.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Lichtenberg insgesamt 23 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 80.000 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 15²³ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Direktvergabe an Dritte	4	20.730
Lichtenberg	1	16.635
Neu-Hohenschönhausen	2	4.047
Rummelsburg	1	48
Vergabe an sozialen Träger	4	10.576
Friedrichsfelde	1	7.238
Karlshorst	3	3.338
Vergabe an städt. WBG	15	49.081
Falkenberg	2	8.974
Fennpfuhl	2	10.259
Friedrichsfelde	4	7.151
Lichtenberg	3	6.840
Neu-Hohenschönhausen	3	15.295
Rummelsburg	1	562
Gesamtergebnis	23	80.387

Tabelle 28 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Lichtenberg

²³ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.3.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Lichtenberg bestand bei 13 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

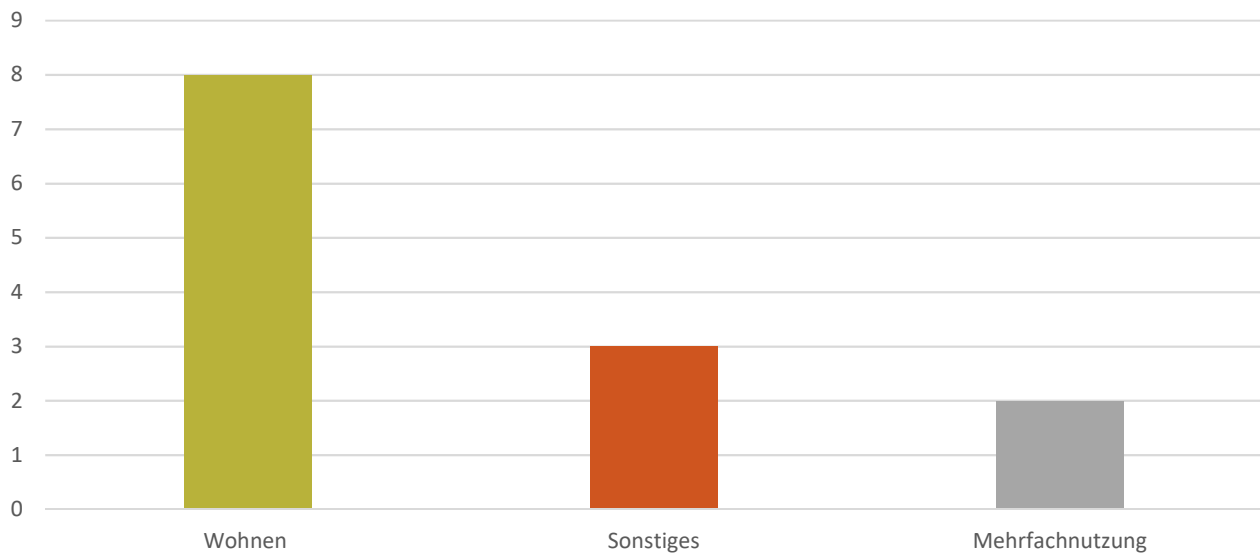


Abbildung 33 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorien	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Wohnen	8	19.381
Sonstiges	3	10.410
Mehrfachnutzung	2	5.434
Gesamtergebnis	13	35.225

Tabelle 29 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Lichtenberg

4.3.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Lichtenberg werden 14,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

50 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 23 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 13 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

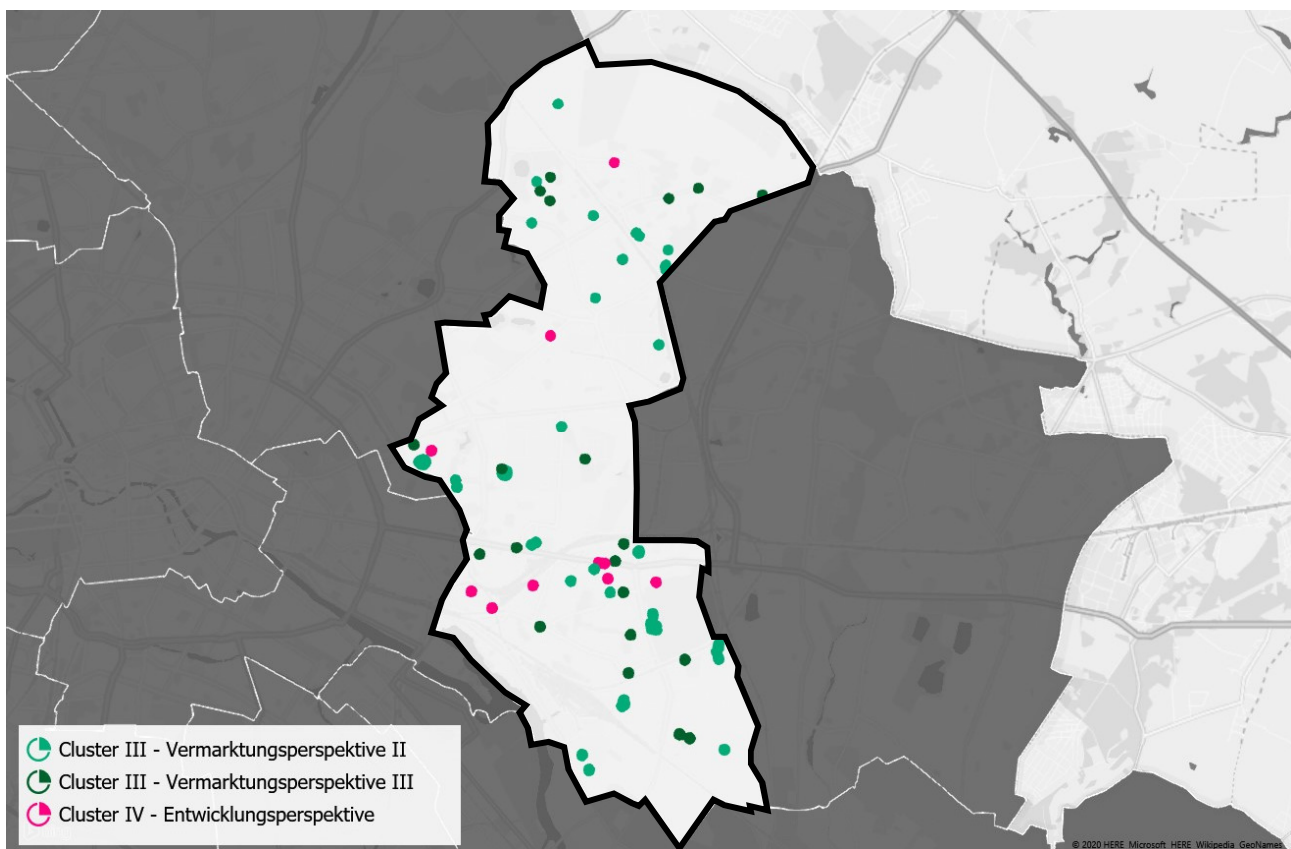


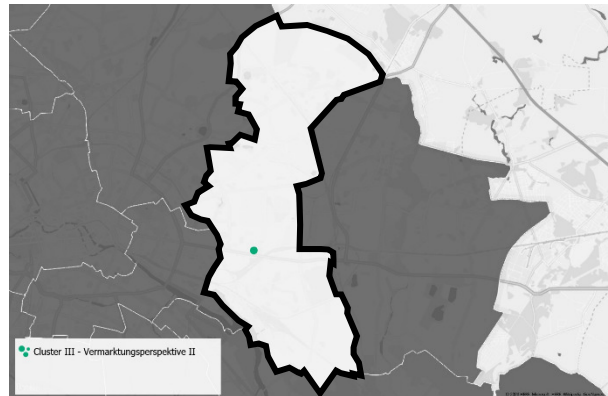
Abbildung 34 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

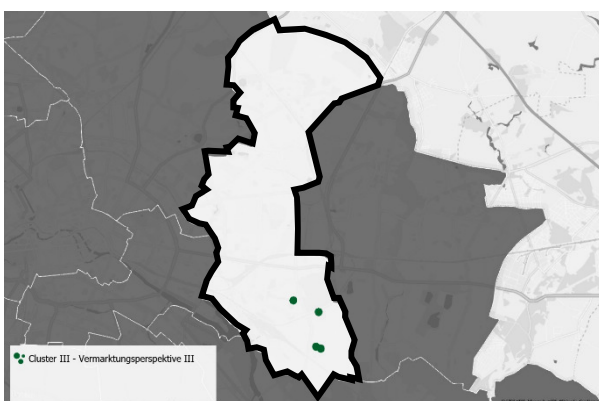
Bildung - entfällt



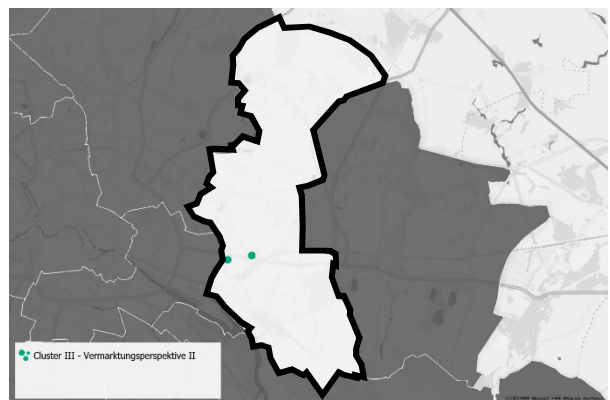
Sport



Soziales



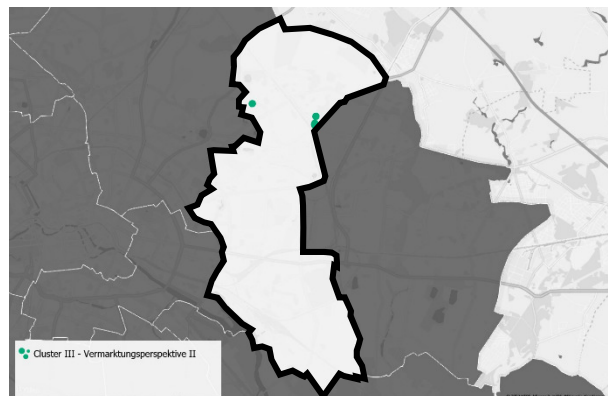
Kultur



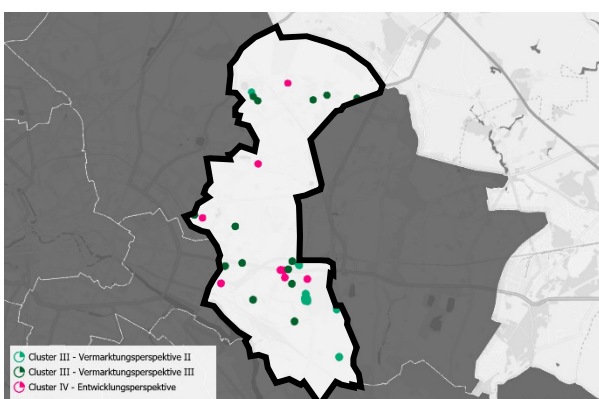
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

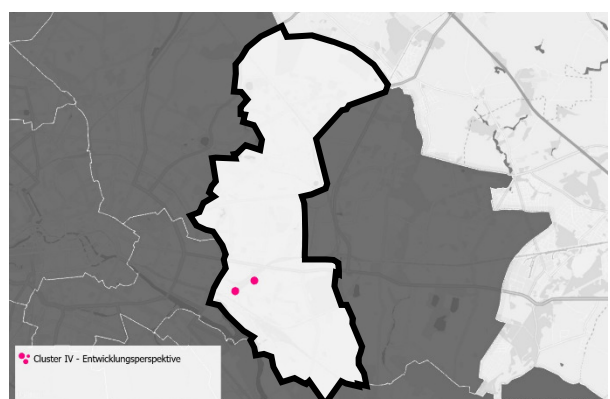


Abbildung 35 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.3.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Lichtenberg werden 20,0 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 118 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 118 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

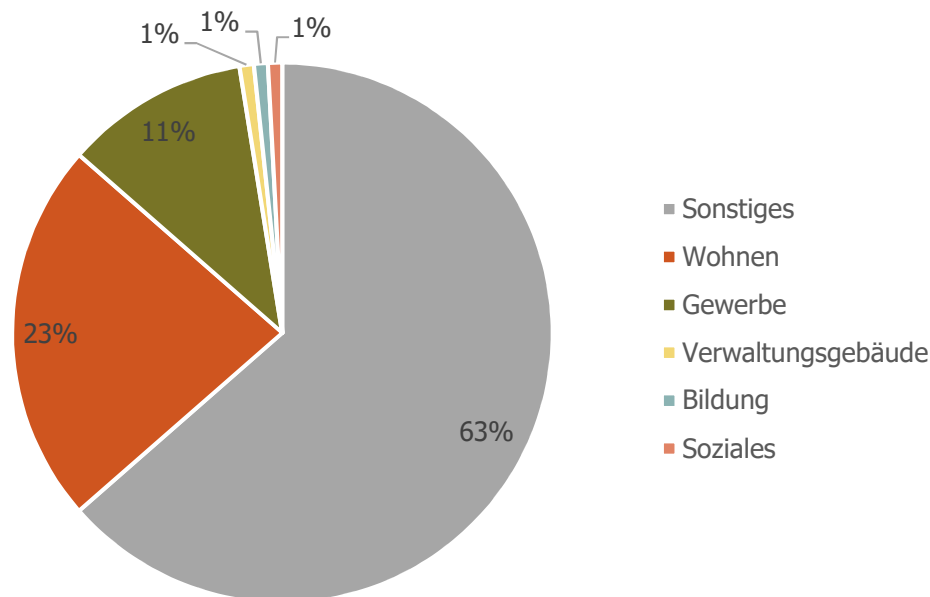


Abbildung 36 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Lichtenberg

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	75	104.935
Wohnen	27	35.921
Gewerbe	13	58.313
Verwaltungsgebäude	1	5.467
Bildung	1	12.101
Soziales	1	1.293
Gesamtergebnis	118	218.030

Tabelle 30 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Lichtenberg

4.4. Bezirk Marzahn - Hellersdorf

4.4.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind insgesamt 478 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.3 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	271	56,7%	2.625.133
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	28	5,9%	158.962
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	48	10,0%	216.858
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	59	12,3%	52.303
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	43	9,0%	135.921
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	21	4,4%	76.488
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	8	1,7%	37.798
Gesamtergebnis	478	100%	3.303.463

Tabelle 31 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 271 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 76 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 72 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 59 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

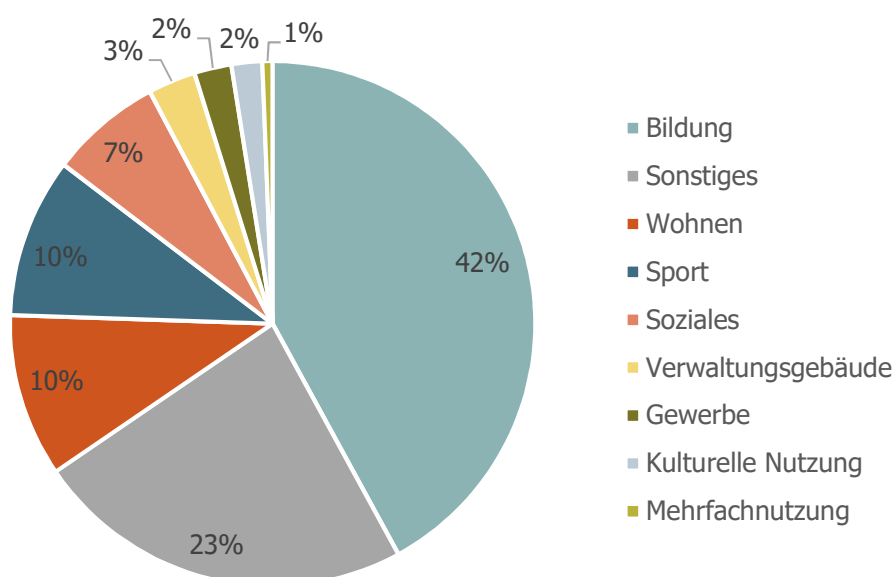


Abbildung 37 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	201	1.618.294
Sport	47	557.364
Sonstiges	112	426.070
Verwaltungsgebäude	14	271.551
Soziales	33	173.002
Wohnen	48	119.323
Gewerbe	11	59.896
Kulturelle Nutzung	9	54.753
Mehrfachnutzung	3	23.210
Gesamtergebnis	478	3.303.463

Tabelle 32 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.4.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.4.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 271 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

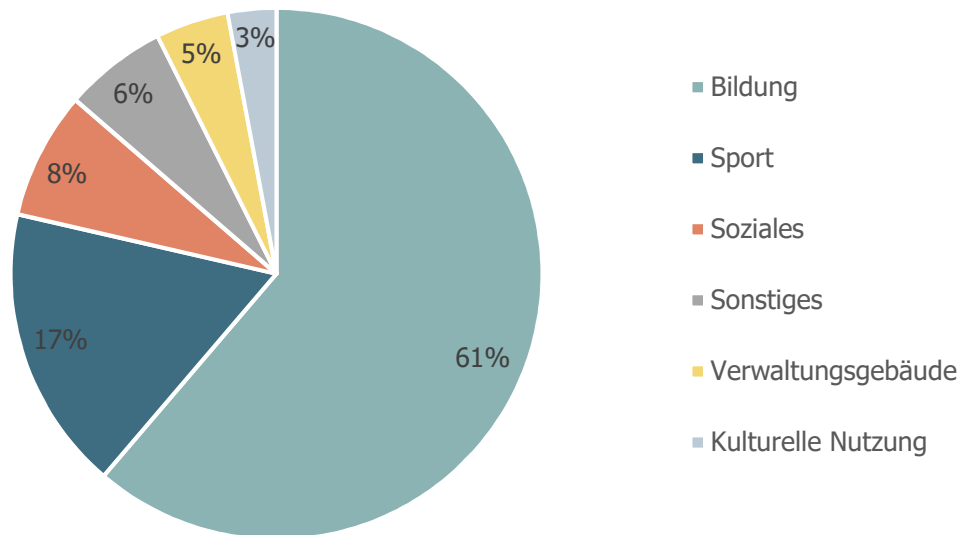


Abbildung 38 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	166	1.398.421
Sport	47	557.364
Soziales	21	112.936
Sonstiges	17	240.835
Verwaltungsgebäude	12	266.495
Kulturelle Nutzung	8	49.082
Gesamtergebnis	271	2.625.133

Tabelle 33 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.4.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf insgesamt 76 Flächen gesichert werden. Davon 28 Grundstücke für eine kurzfristige, 48 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 76 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

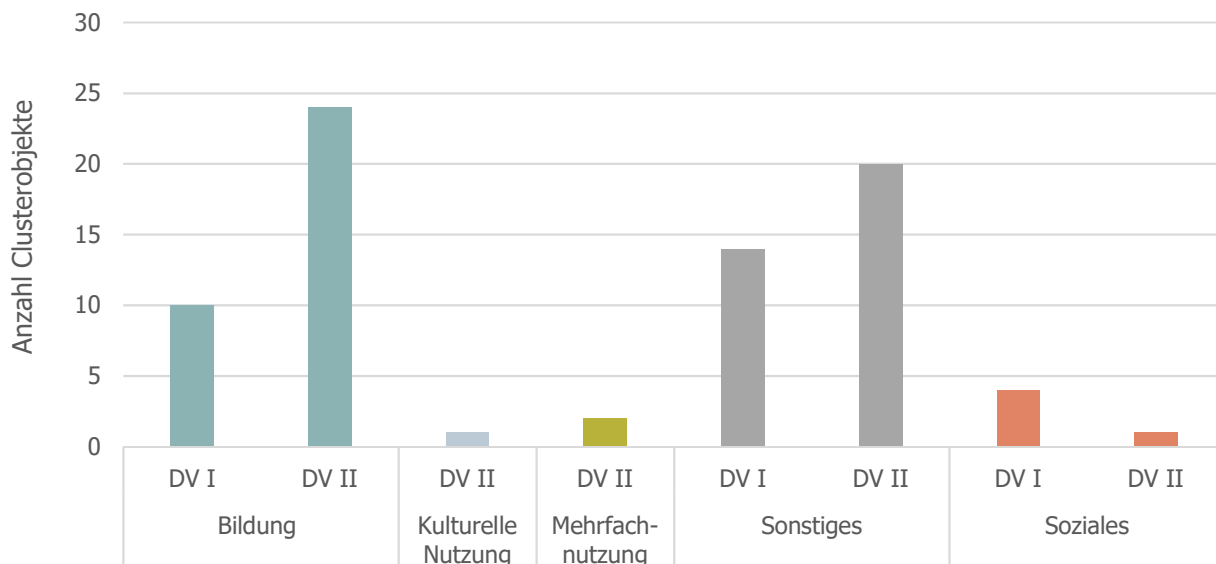


Abbildung 39 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	10	82.217
Bildung Daseinsvorsorge II	24	129.552
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge II	1	5.671
Mehrfachnutzung Daseinsvorsorge II	2	20.978
Sonstiges Daseinsvorsorge I	14	45.592
Sonstiges Daseinsvorsorge II	20	56.274
Soziales Daseinsvorsorge I	4	31.153
Soziales Daseinsvorsorge II	1	4.383
Gesamtergebnis	76	375.820

Tabelle 34 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.4.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden 72,6 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 271 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 76 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

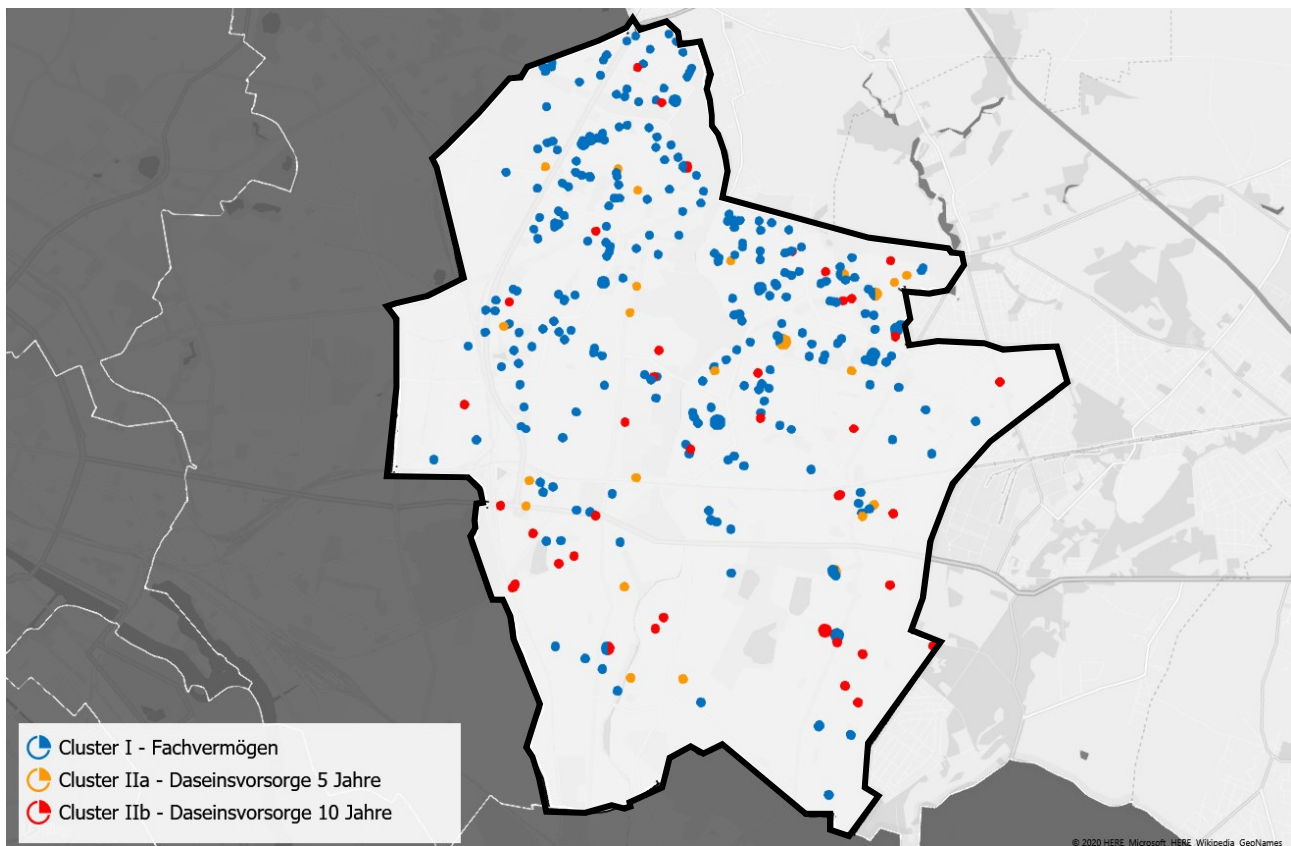
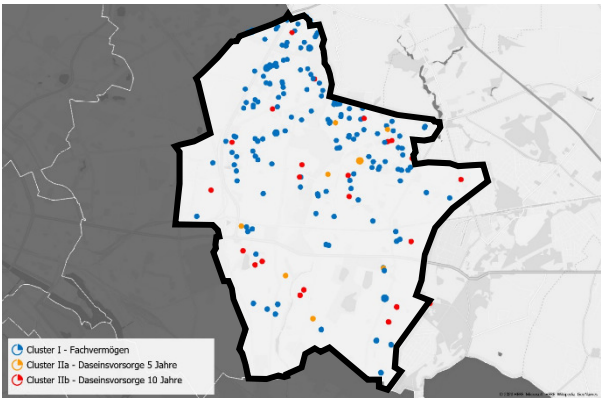


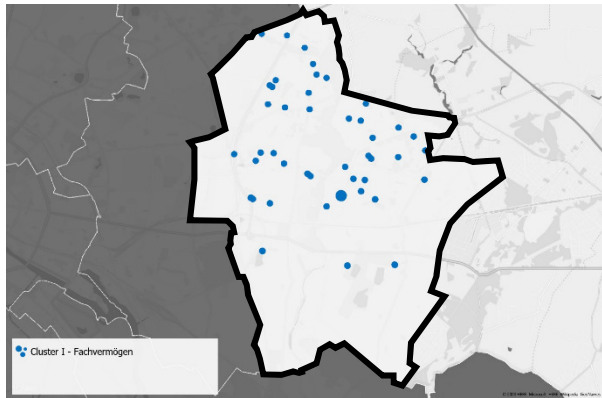
Abbildung 40 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

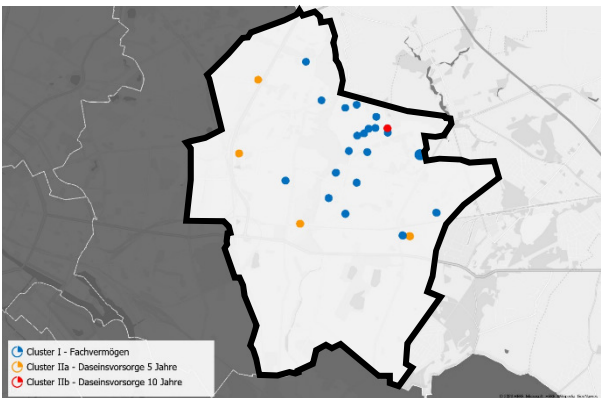
Bildung



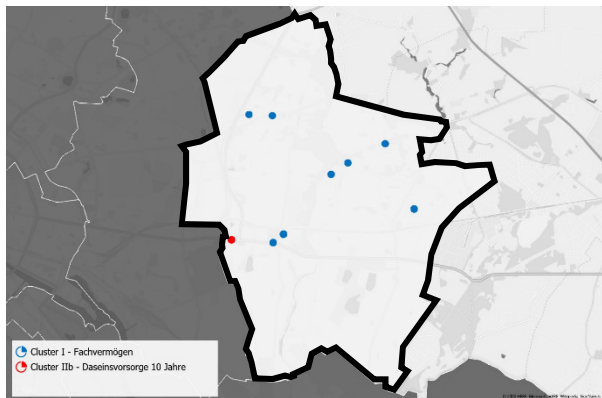
Sport



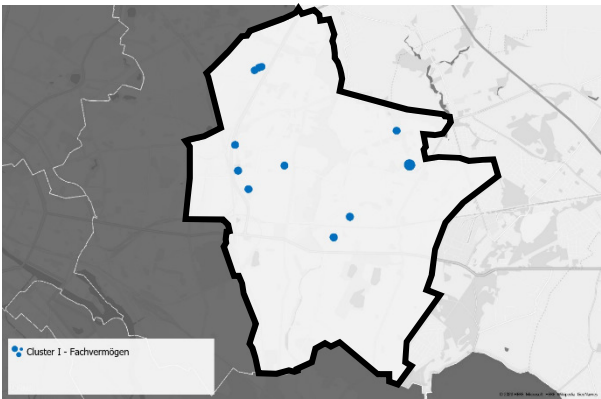
Soziales



Kultur



Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen - entfällt



Mehrfachnutzung

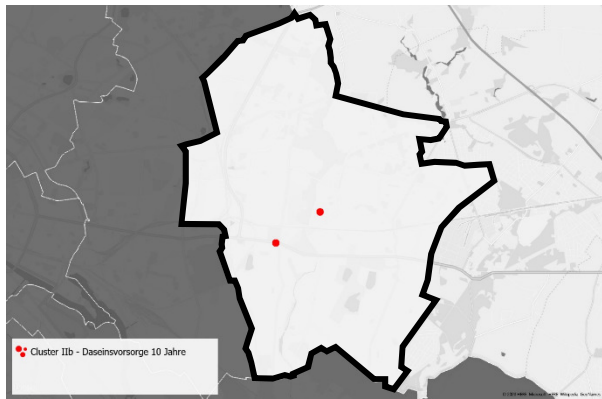


Abbildung 41 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.4.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf insgesamt 72 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.4.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

43 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 136.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

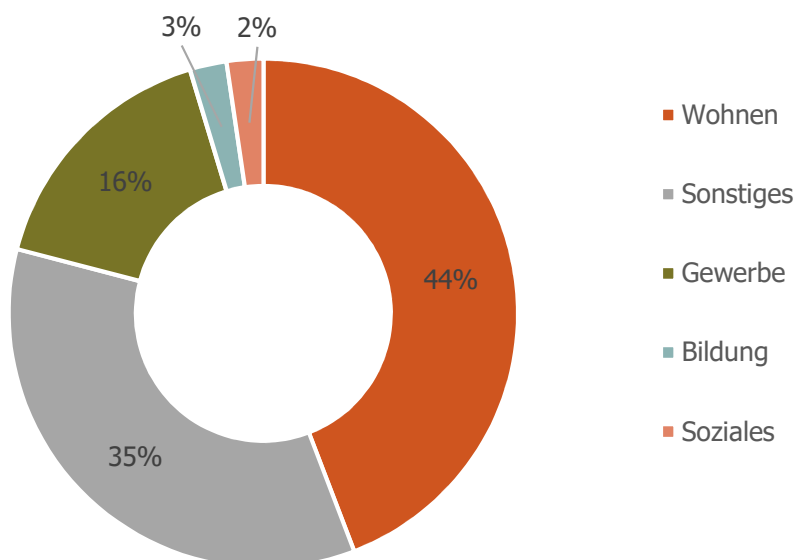


Abbildung 42 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Wohnen	19	23.445
Sonstiges	15	54.698
Gewerbe	7	44.964
Bildung	1	8.104
Soziales	1	4.710
Gesamtergebnis	43	135.921

Abbildung 43 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.4.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf insgesamt 21 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 76.500 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 16²⁴ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Vergabe an sozialen Träger	5	17.668
Biesdorf	1	2.244
Hellersdorf	3	15.099
Marzahn	1	325
Vergabe an städt. WBG	16	58.820
Biesdorf	1	1.683
Hellersdorf	7	28.444
Marzahn	8	28.693
Gesamtergebnis	21	76.488

Tabelle 35 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

²⁴ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.4.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bestand bei 8 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

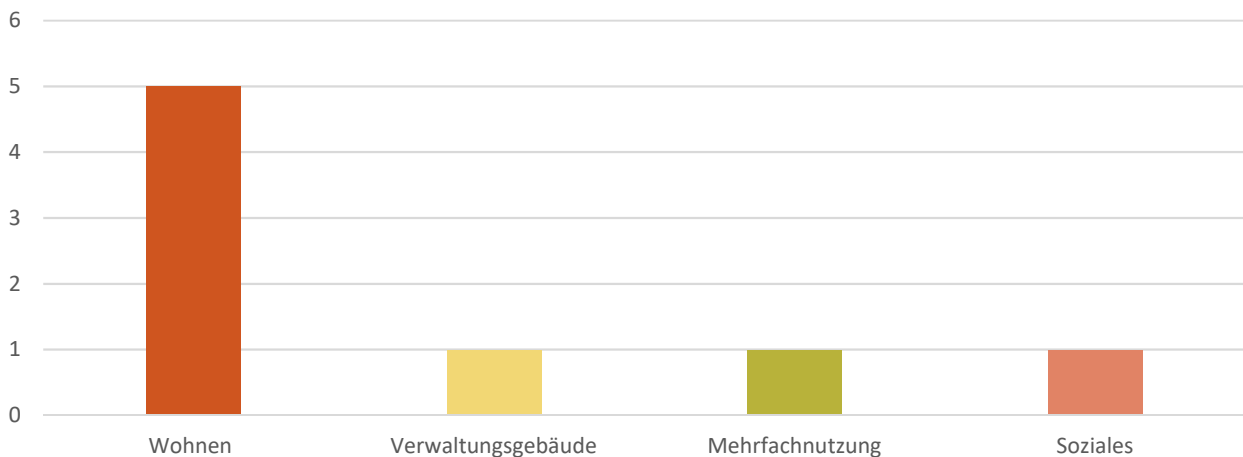


Abbildung 44 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Wohnen	5	29.305
Verwaltungsgebäude	1	4.109
Mehrfachnutzung	1	2.232
Soziales	1	2.152
Gesamtergebnis	8	37.798

Tabelle 36 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.4.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden 15,1 % aller im Rahmen der ersten Bestandsaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

43 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 21 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 8 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

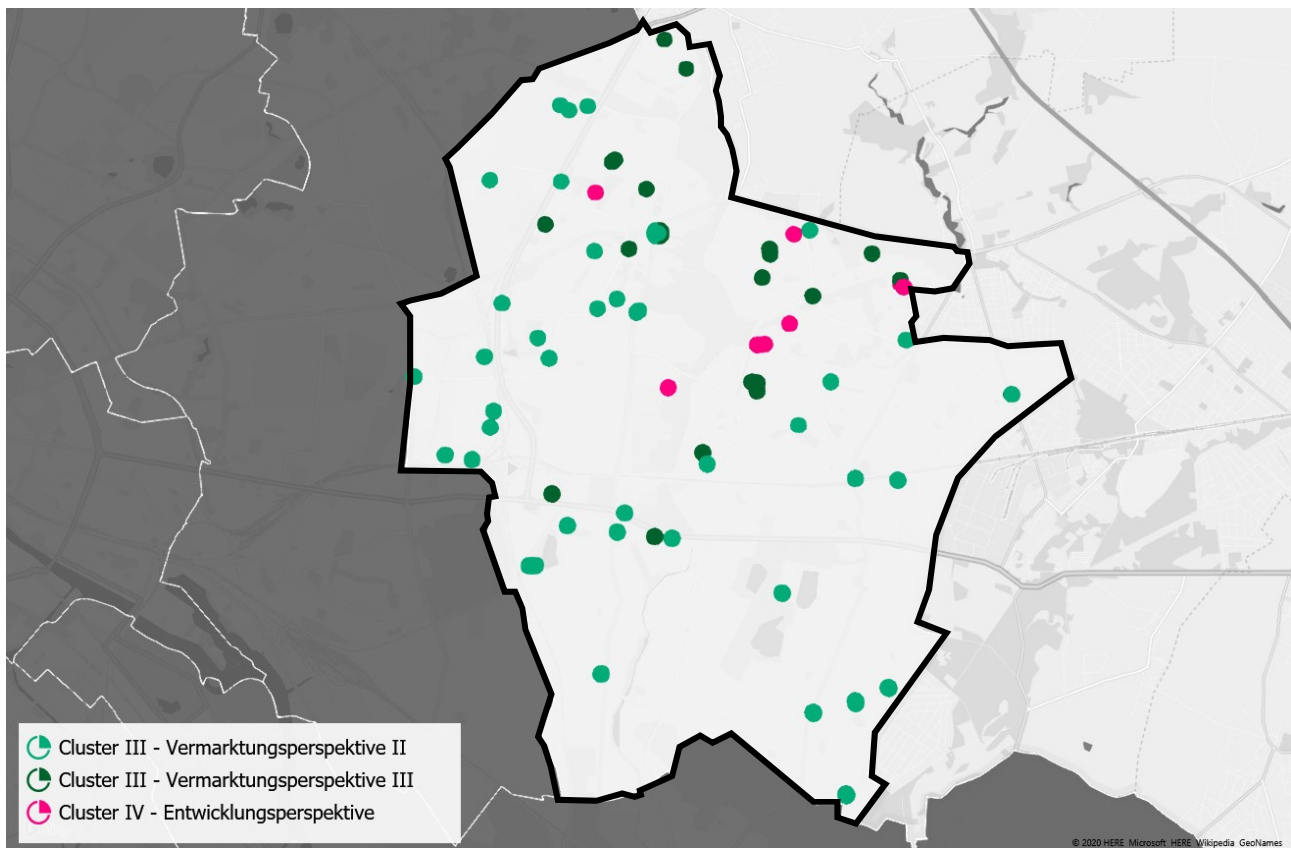
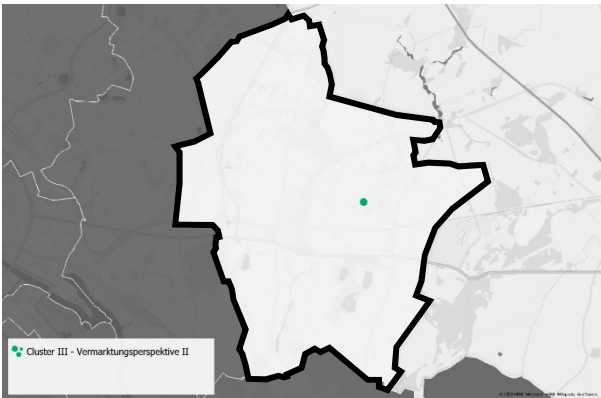


Abbildung 45 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

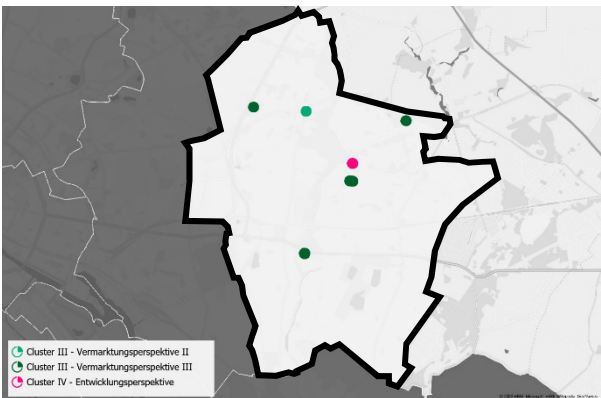
Bildung



Sport - entfällt



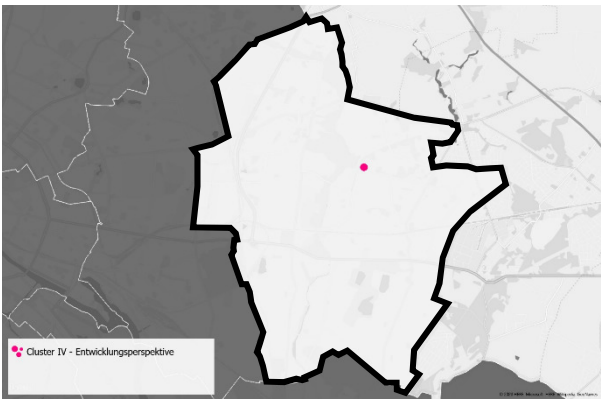
Soziales



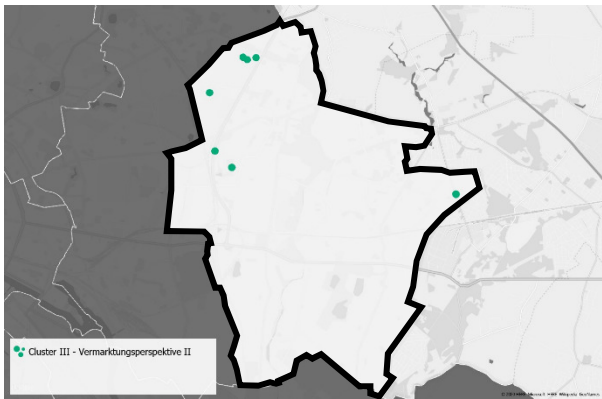
Kultur - entfällt



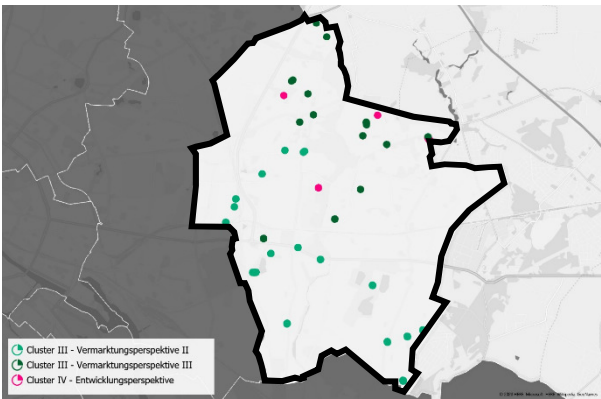
Verwaltung



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

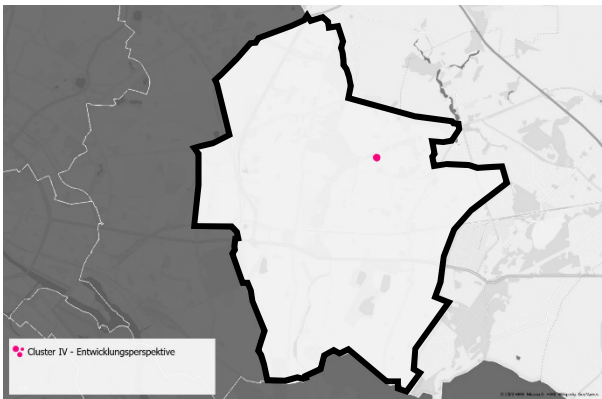


Abbildung 46 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.4.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf werden 12,3 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 59 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 59 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

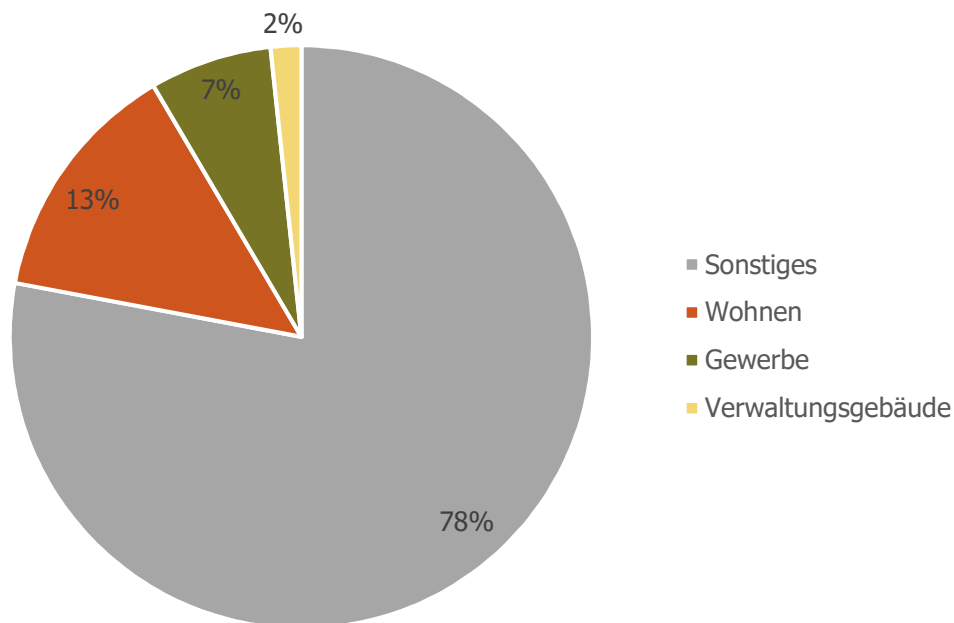


Abbildung 47 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	46	28.671
Wohnen	8	7.753
Gewerbe	4	14.932
Verwaltungsgebäude	1	947
Gesamtergebnis	59	52.303

Tabelle 37 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

4.5. Bezirk Mitte

4.5.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Mitte sind insgesamt 415 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,73 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	334	80,5%	3.511.513
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	18	4,3%	80.998
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	4	1,0%	9.219
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	23	5,6%	37.901
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	15	3,6%	32.821
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	13	3,1%	28.213
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	8	1,9%	25.330
Gesamtergebnis	415	100%	3.725.995

Tabelle 38 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 334 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 22 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 36 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischem Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 23 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

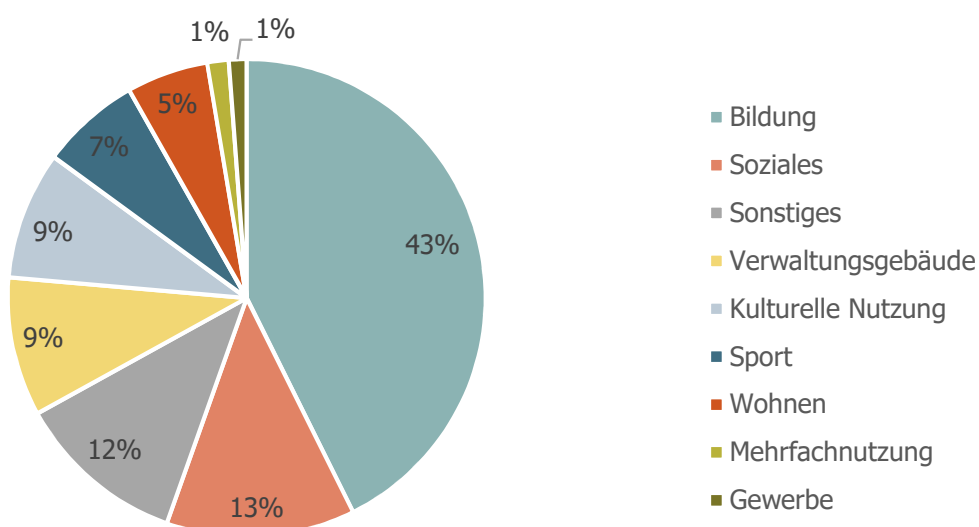


Abbildung 48 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	177	1.122.798
Soziales	53	148.458
Sonstiges	48	137.936
Verwaltungsgebäude	39	423.685
Kulturelle Nutzung	36	320.061
Sport	28	1.499.145
Wohnen	23	38.939
Mehrfachnutzung	6	21.659
Gewerbe	5	13.314
Gesamtergebnis	415	3.725.995

Tabelle 39 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Mitte

4.5.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.5.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 334 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

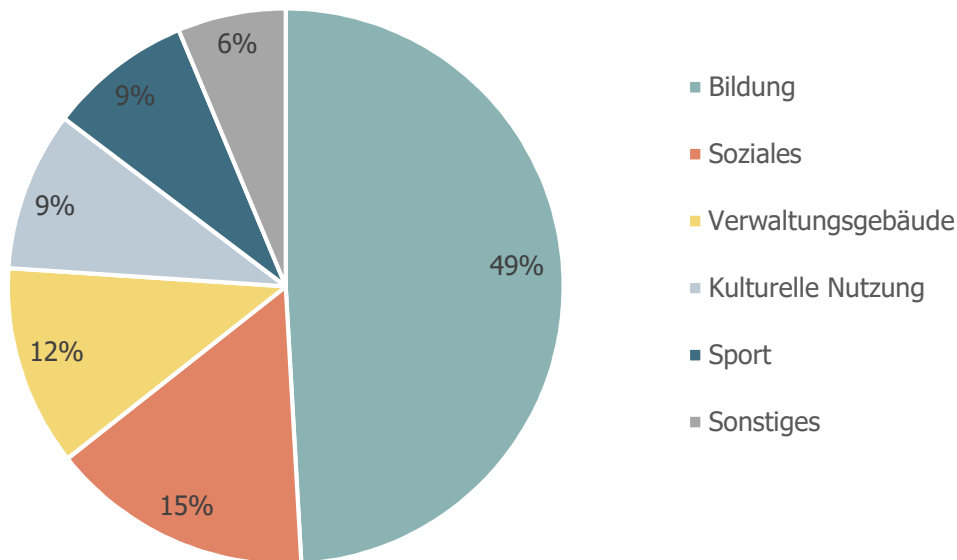


Abbildung 49 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	164	1.060.880
Soziales	51	131.815
Verwaltungsgebäude	39	423.685
Kulturelle Nutzung	31	297.889
Sport	28	1.499.145
Sonstiges	21	98.099
Gesamtergebnis	334	3.511.513

Tabelle 40 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Mitte

4.5.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Mitte insgesamt 22 Flächen gesichert werden. Davon 18 Grundstücke für eine kurzfristige, 4 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 22 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

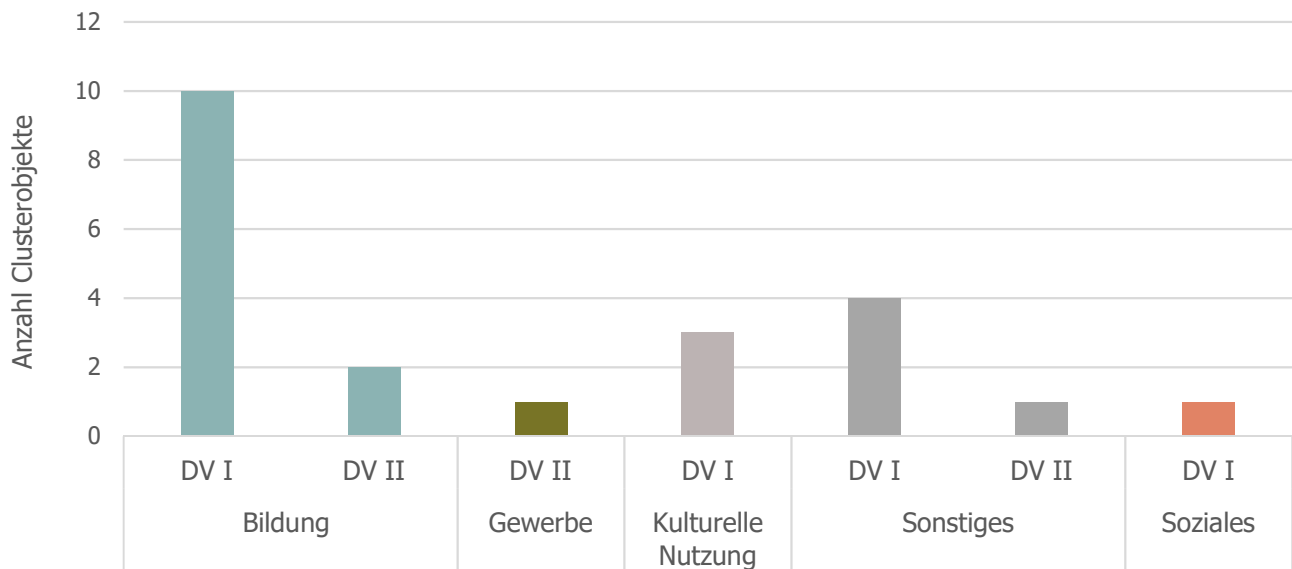


Abbildung 50 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	10	51.903
Bildung Daseinsvorsorge II	2	2.358
Gewerbe Daseinsvorsorge II	1	6.242
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge I	3	9.091
Sonstiges Daseinsvorsorge I	4	17.938
Sonstiges Daseinsvorsorge II	1	619
Soziales Daseinsvorsorge I	1	2.066
Gesamtergebnis	22	90.217

Tabelle 41 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Mitte

4.5.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Mitte werden 86 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 334 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 22 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

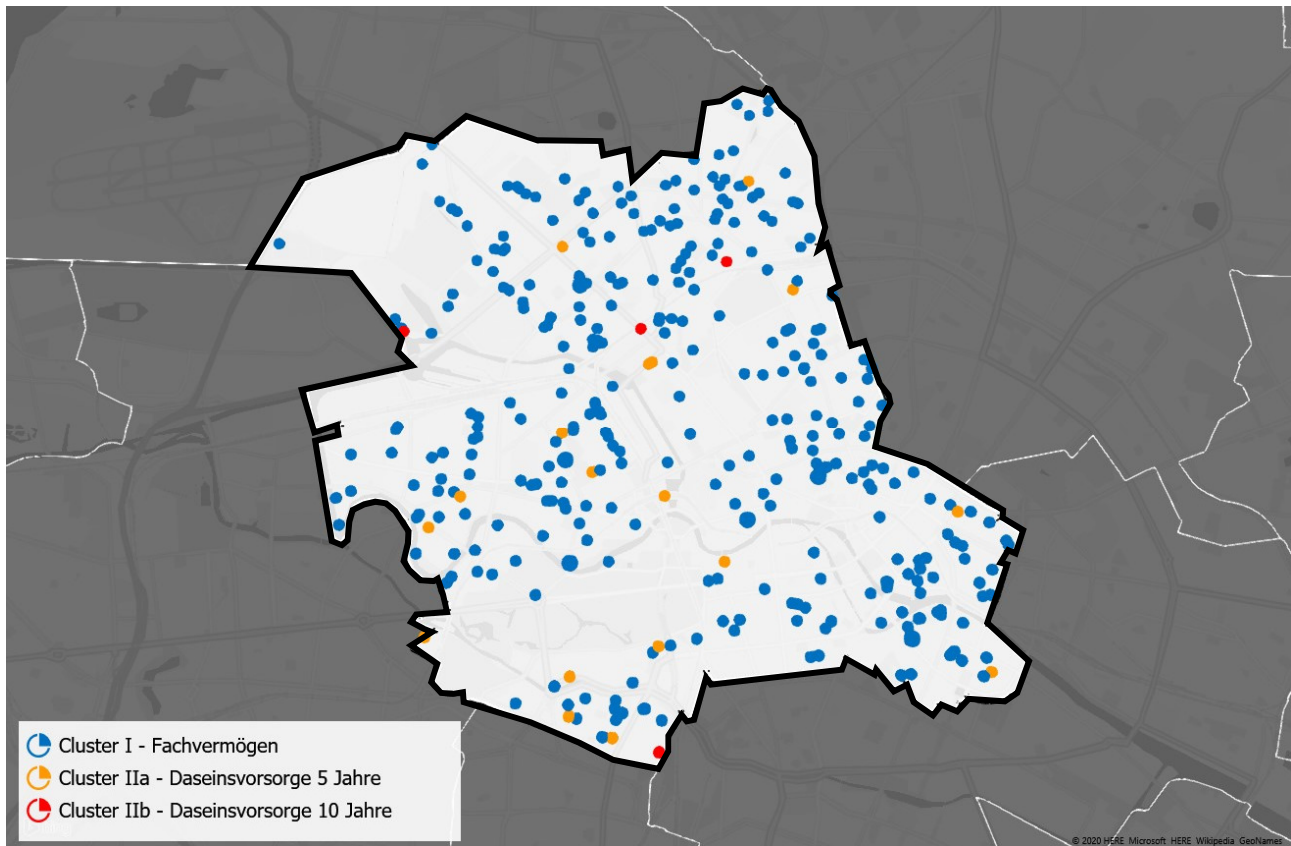
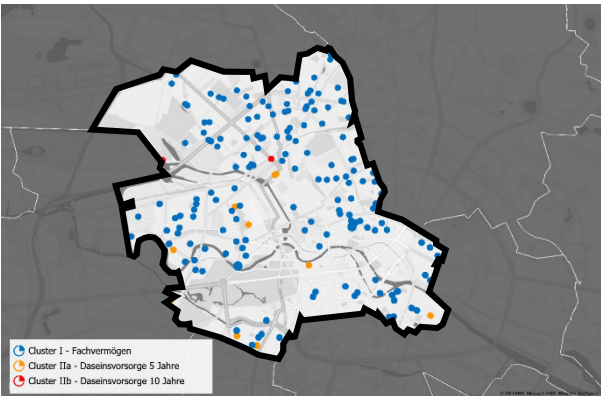


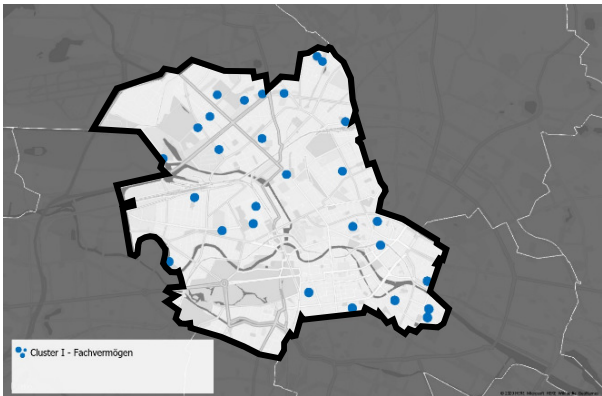
Abbildung 51 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

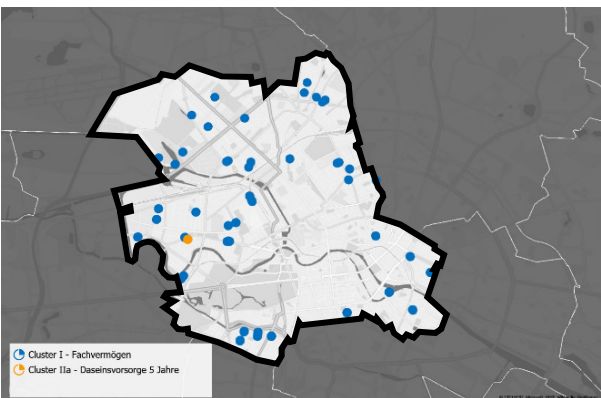
Bildung



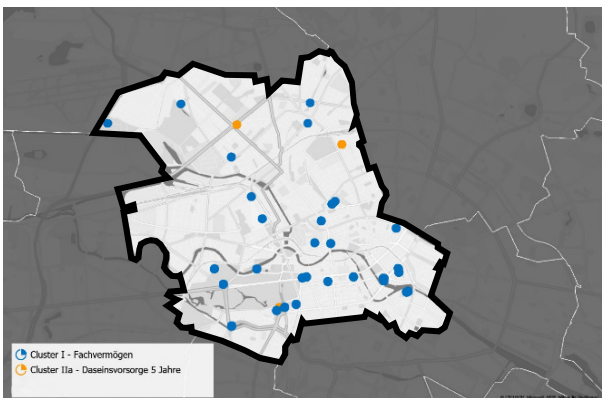
Sport



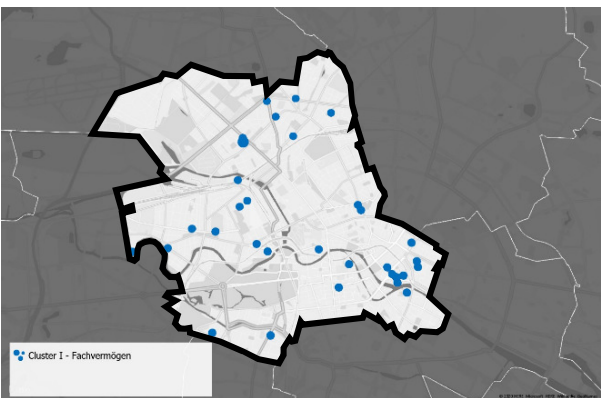
Soziales



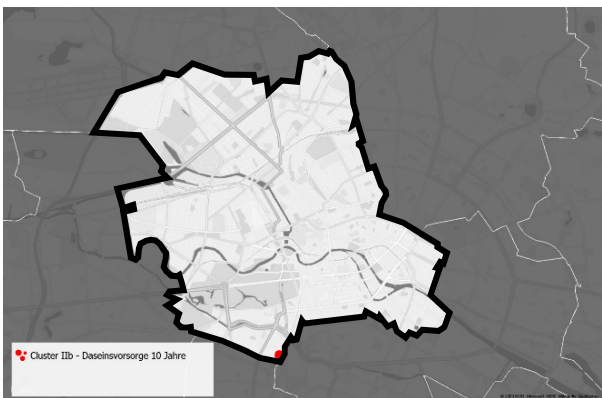
Kultur



Verwaltung



Gewerbe



Wohnen - entfällt



Gewerbe - entfällt



Abbildung 52 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.5.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Mitte insgesamt 36 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.5.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

15 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 33.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

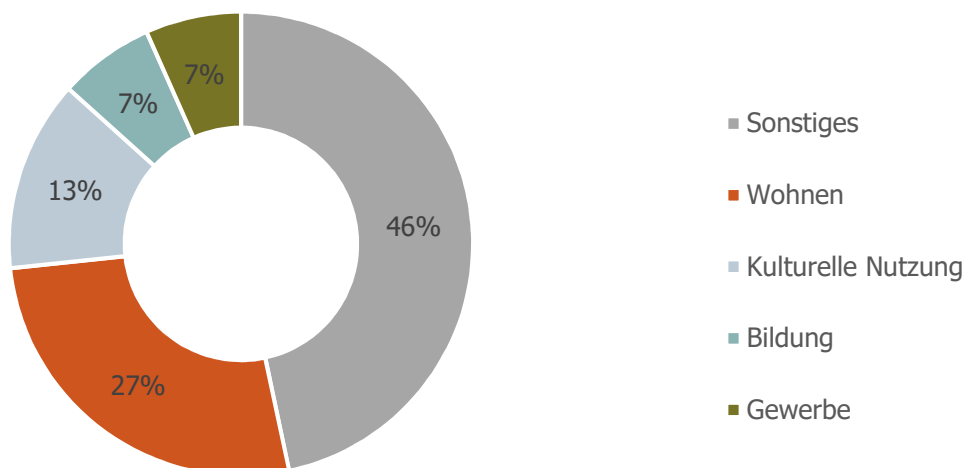


Abbildung 53 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	7	9.305
Wohnen	4	1.691
Kulturelle Nutzung	2	13.081
Bildung	1	7.657
Gewerbe	1	1.087
Gesamtergebnis	15	32.821

Tabelle 42 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Mitte

4.5.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Mitte insgesamt 13²⁵ Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 28.000 m² identifiziert werden, bei denen beabsichtigt ist, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Auf den Flächen sollen entweder Neubauvorhaben realisiert werden oder die auf den Grundstücken vorhandene Bebauung ist durch Erwerb des am Grundstück bestehenden Erbbaurechtes bereits im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Die für eine Einbringung vorgesehenen Grundstücke umfassen unterteilt nach Ortsteile folgende Grundstücksflächen:

Vergabe an städt. WBG nach Ortsteil	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Mitte	4	7.869
Moabit	3	13.177
Wedding	3	4.317
Gesundbrunnen	1	1.788
Hansaviertel	1	579
Tiergarten	1	483
Gesamtergebnis	13	28.213

Tabelle 43 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Mitte

²⁵ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.5.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Mitte bestand bei 8 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

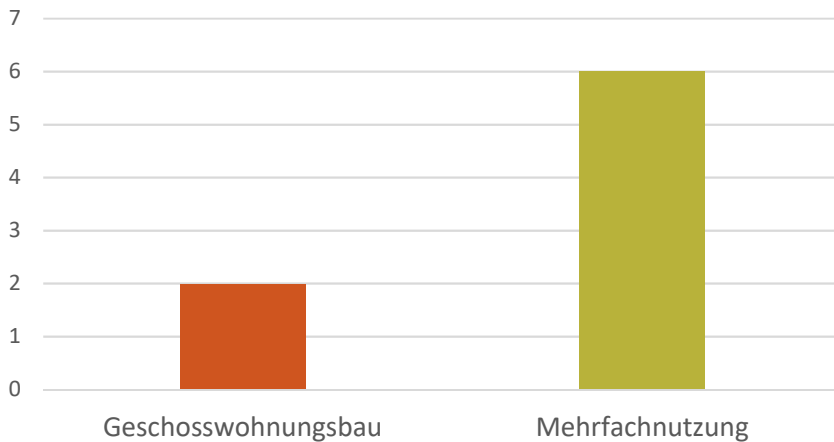


Abbildung 54 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Mehrfachnutzung	6	21.659
Geschosswohnungsbau	2	3.671
Gesamtergebnis	8	25.330

Tabelle 44 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Mitte

4.5.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Mitte werden 8,6 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

15 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 13 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 8 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

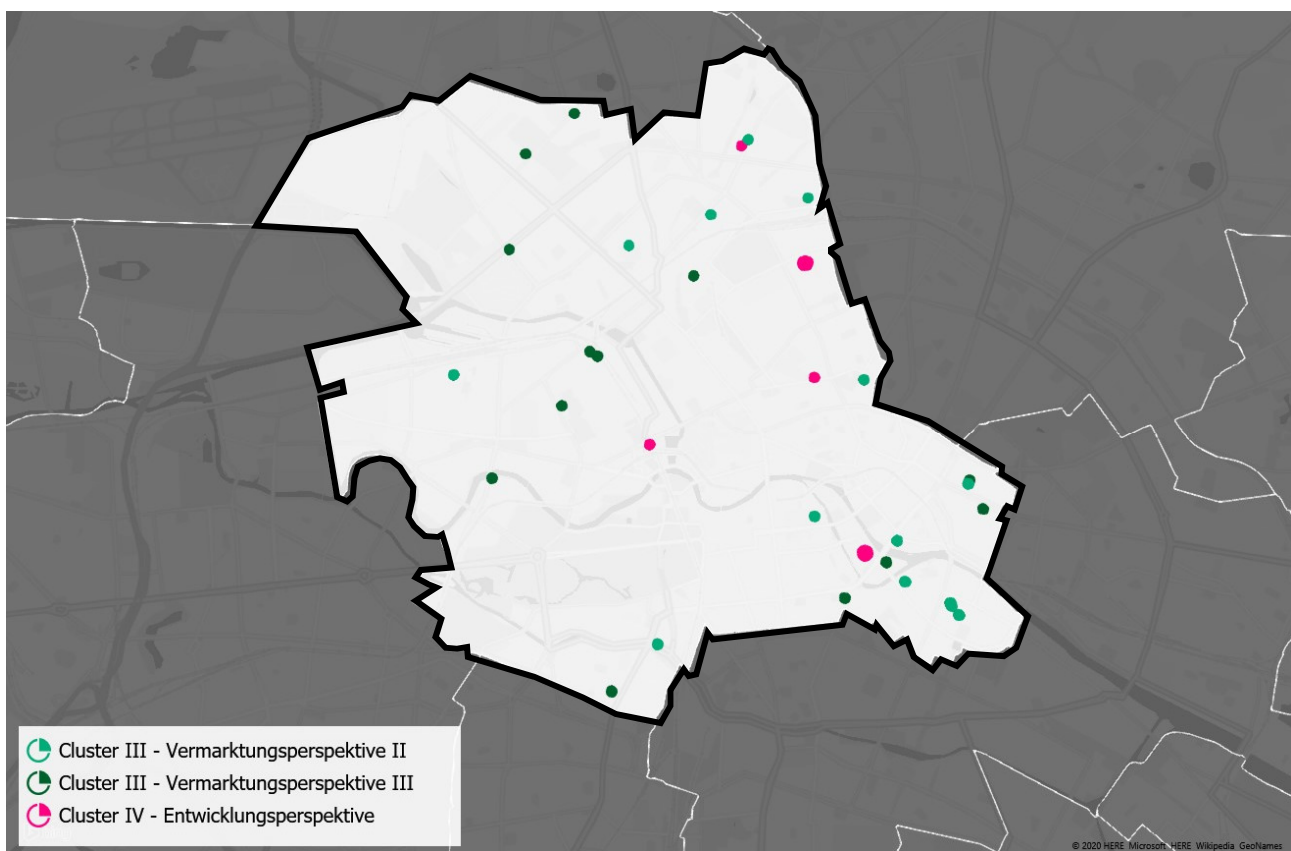
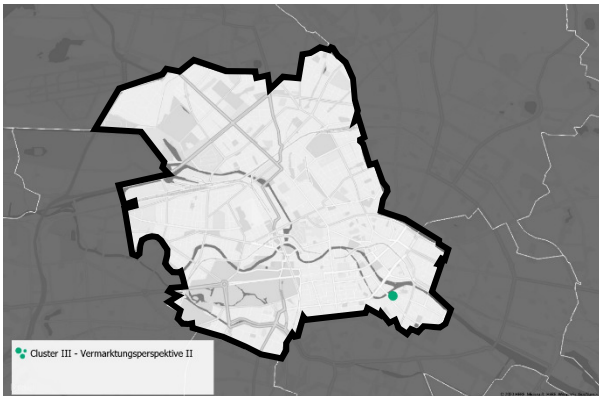


Abbildung 55 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

Bildung



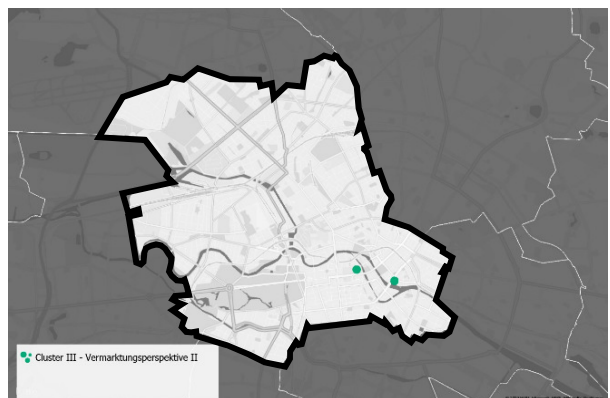
Sport - entfällt



Soziales - entfällt



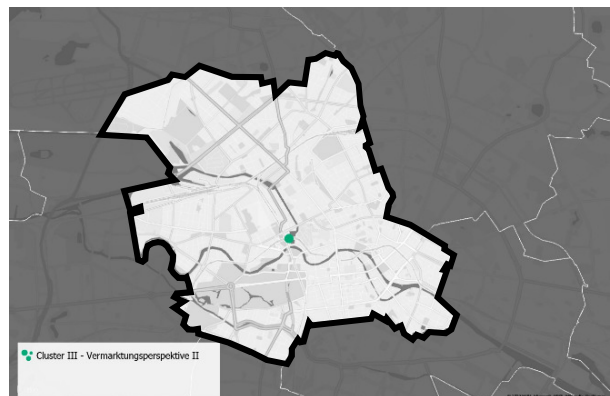
Kultur



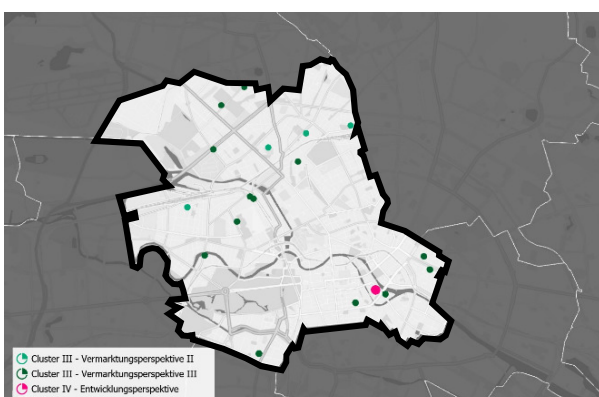
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

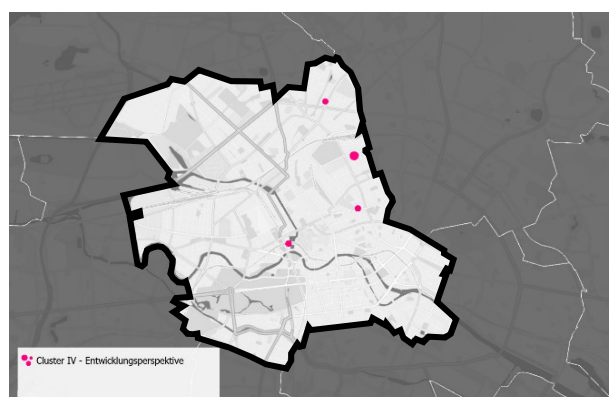


Abbildung 56 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.5.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Mitte werden 5,6 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 23 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 23 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

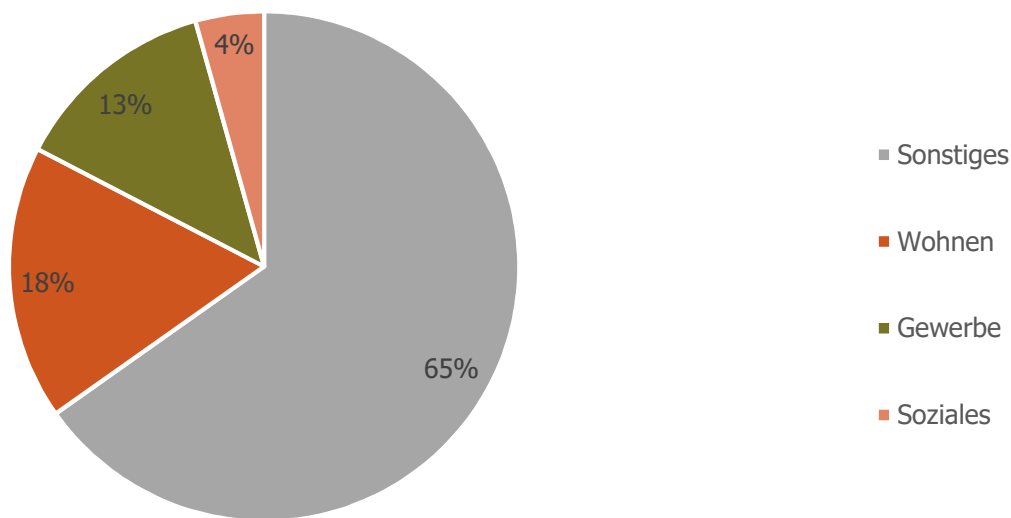


Abbildung 57 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Mitte

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	15	11.975
Wohnen	4	5.364
Gewerbe	3	5.985
Soziales	1	14.577
Gesamtergebnis	23	37.901

Tabelle 45 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Mitte

4.6. Bezirk Neukölln

4.6.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Neukölln sind insgesamt 395 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 6,6 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	309	78,2%	6.045.170
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	10	2,5%	47.978
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	11	2,8%	32.844
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	48	12,2%	470.805
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	10	2,5%	20.898
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	4	1,0%	3.526
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	3	0,8%	17.355
Gesamtergebnis	395	100%	6.638.576

Tabelle 46 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 309 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 21 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 17 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 48 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

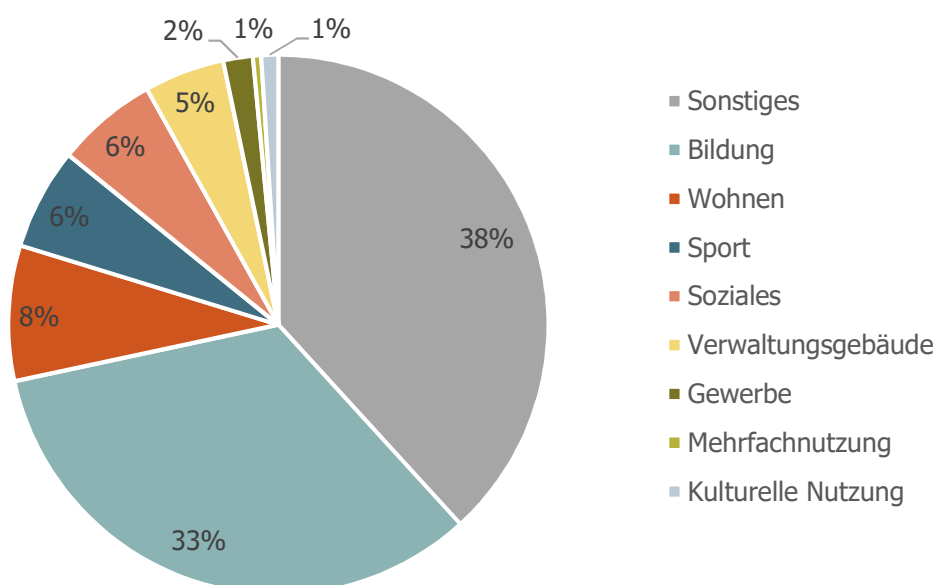


Abbildung 58 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	151	2.208.136
Bildung	132	1.820.290
Wohnen	32	1.407.818
Sport	24	930.381
Soziales	24	115.524
Verwaltungsgebäude	19	84.260
Gewerbe	7	46.097
Mehrfachnutzung	2	16.524
Kulturelle Nutzung	4	9.546
Gesamtergebnis	395	6.638.576

Tabelle 47 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Neukölln

4.6.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.6.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 309 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

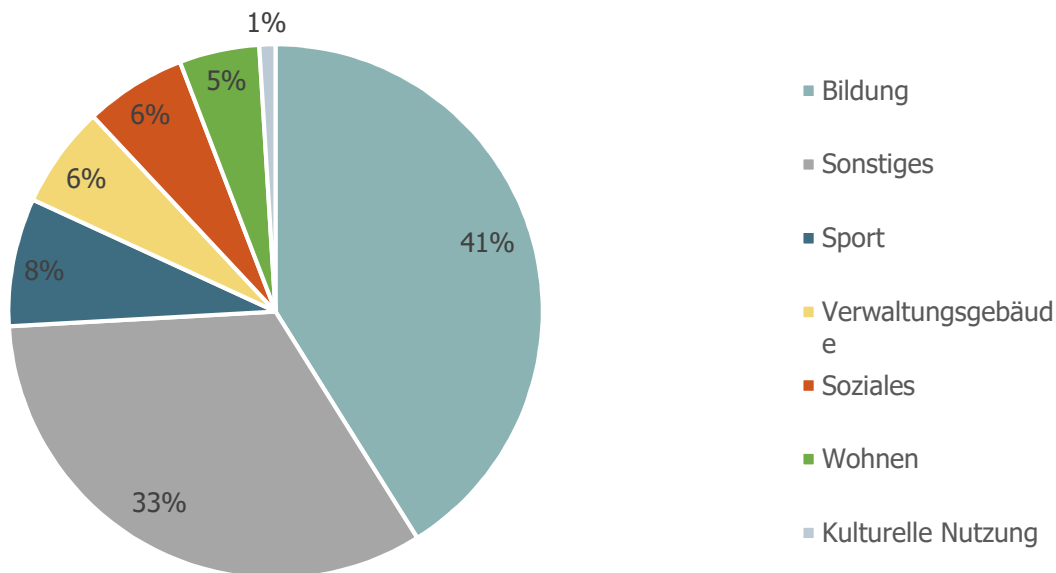


Abbildung 59 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	127	1.776.488
Sonstiges	102	2.104.670
Sport	24	930.381
Verwaltungsgebäude	19	84.260
Soziales	19	95.301
Wohnen	15	1.047.740
Kulturelle Nutzung	3	6.330
Gesamtergebnis	309	6.045.170

Tabelle 48 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Neukölln

4.6.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Neukölln insgesamt 21 Flächen gesichert werden. Davon 10 Grundstücke für eine kurzfristige, 11 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 21 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

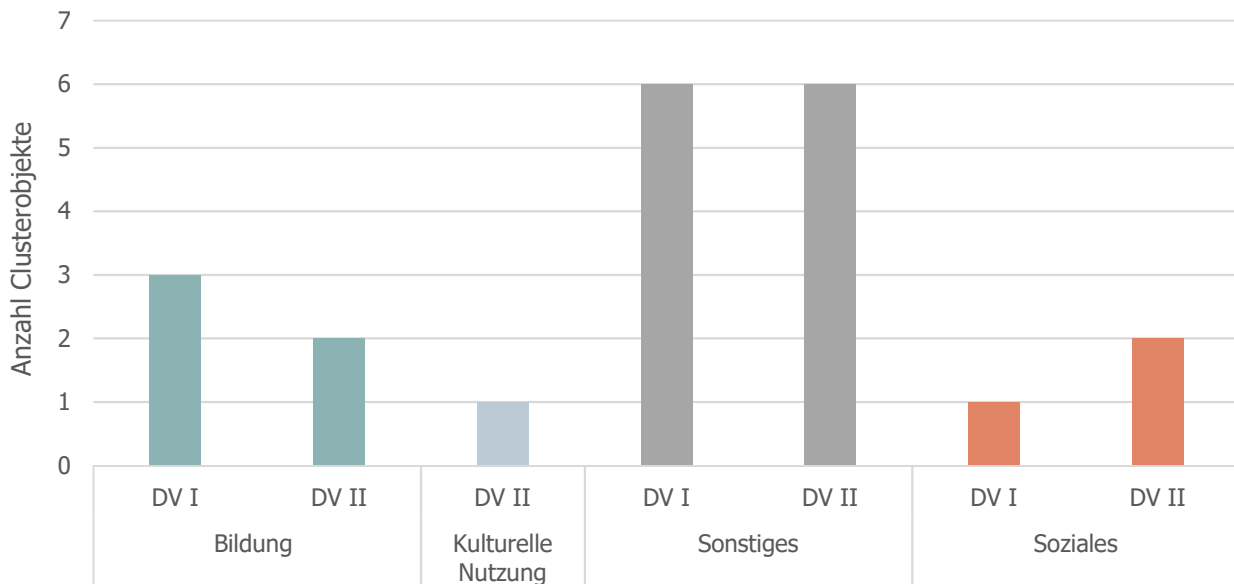


Abbildung 60 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	3	38.097
Bildung Daseinsvorsorge II	2	5.705
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge II	1	3.216
Sonstiges Daseinsvorsorge I	6	3.870
Sonstiges Daseinsvorsorge II	6	17.119
Soziales Daseinsvorsorge I	1	6.011
Soziales Daseinsvorsorge II	2	6.804
Gesamtergebnis	21	80.822

Tabelle 49 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Neukölln

4.6.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Neukölln werden 83,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 309 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 21 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

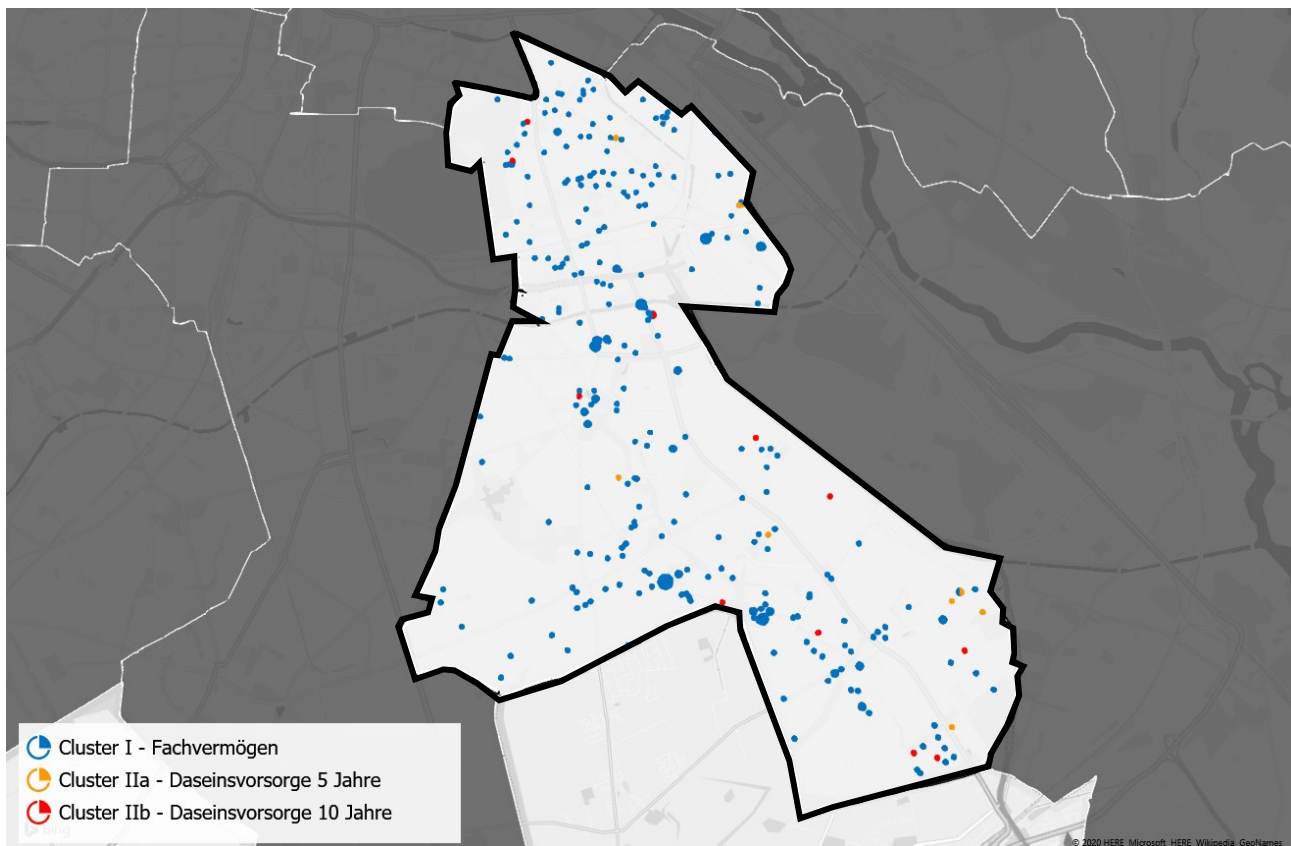
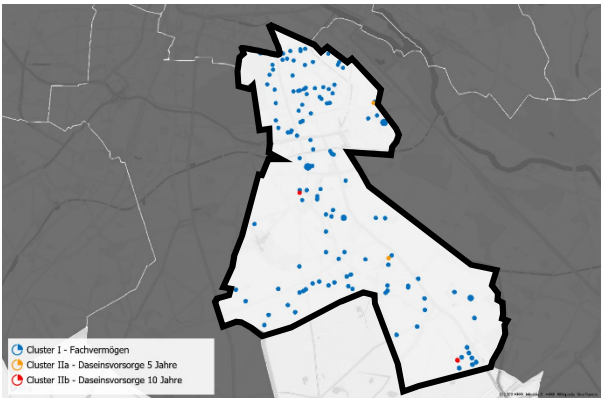


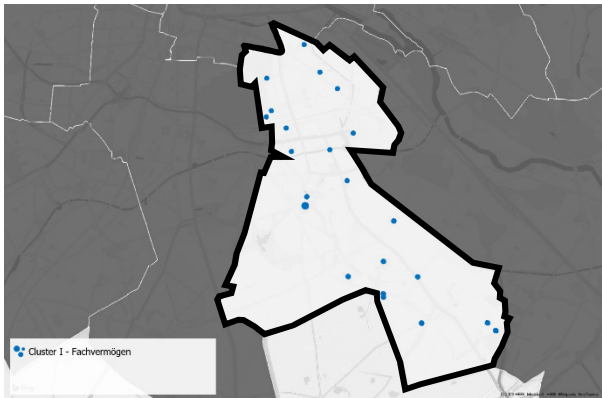
Abbildung 61 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

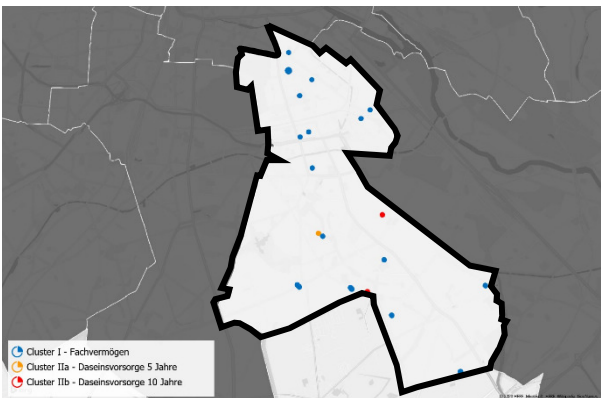
Bildung



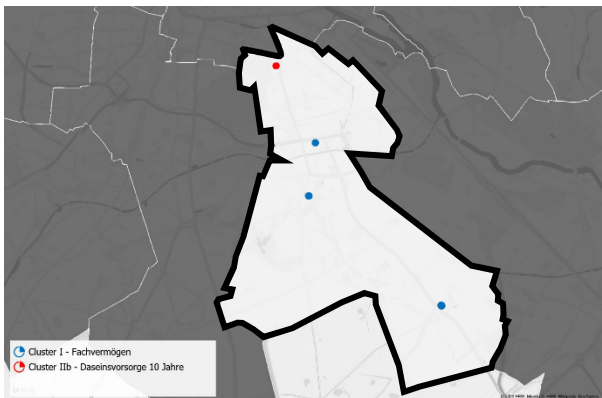
Sport



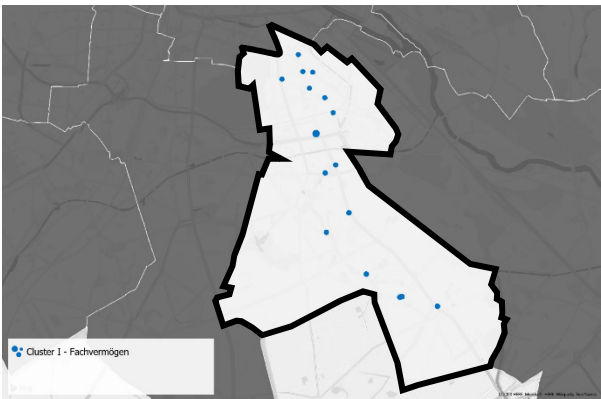
Soziales



Kultur



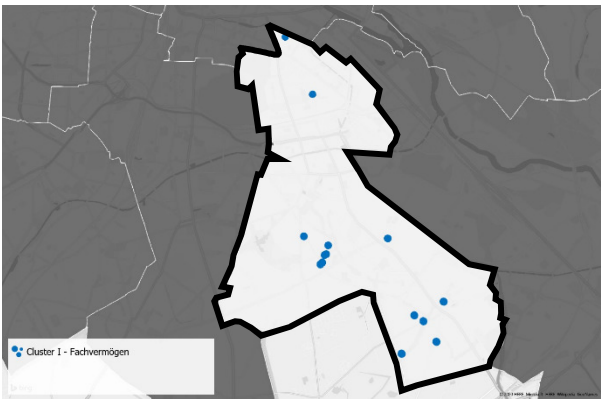
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 62 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.6.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Neukölln insgesamt 17 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.6.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

10 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 20.900 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

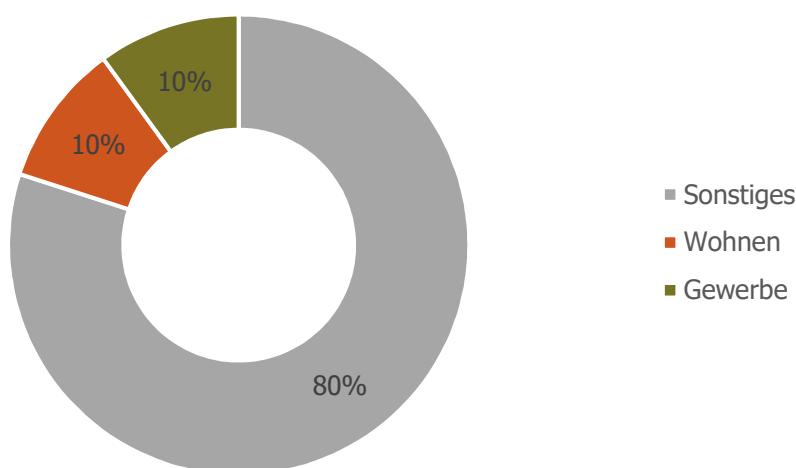


Abbildung 63 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	8	19.297
Wohnen	1	698
Gewerbe	1	903
Gesamtergebnis	10	20.898

Tabelle 50 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Neukölln

4.6.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Neukölln insgesamt 4²⁶ Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m² identifiziert werden, bei denen beabsichtigt ist, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Auf den Flächen sollen entweder Neubauvorhaben realisiert werden oder die auf den Grundstücken vorhandene Bebauung ist durch Erwerb des am Grundstück bestehenden Erbbaurechtes bereits im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Die für eine Einbringung vorgesehenen Grundstücke umfassen unterteilt nach Ortsteile folgende Grundstücksflächen:

Vergabe an städt. WBG nach Ortsteil	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Buckow	1	623
Neukölln	3	2.903
Gesamtergebnis	4	3.526

Tabelle 51 Vergabe an städt. WBG und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Neukölln

²⁶ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.6.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Neukölln bestand bei 3 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

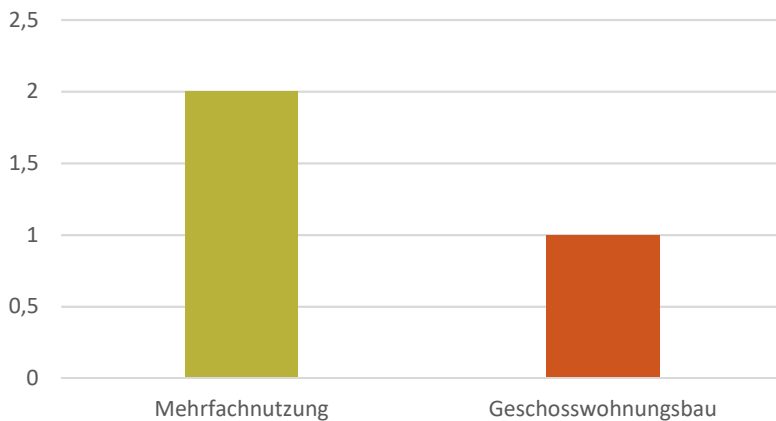


Abbildung 64 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Mehrfachnutzung	2	16.524
Geschosswohnungsbau	1	831
Gesamtergebnis	3	17.355

Tabelle 52 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Neukölln

4.6.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Neukölln werden 4,3 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

10 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 4 Objekte sind in Hinblick einer Einbringung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft beschlossen worden. Für weitere 3 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

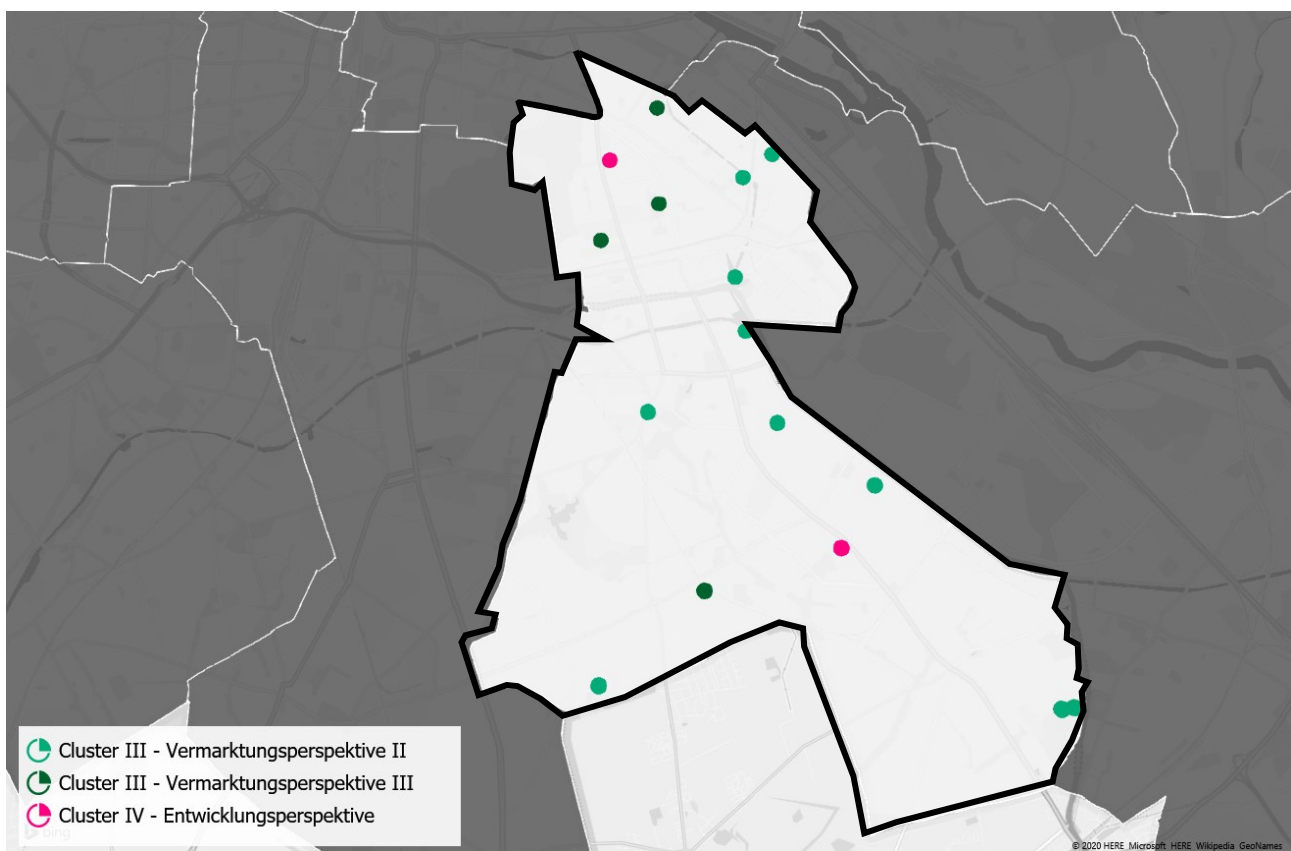


Abbildung 65 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

Bildung - entfällt



Sport - entfällt



Soziales - entfällt



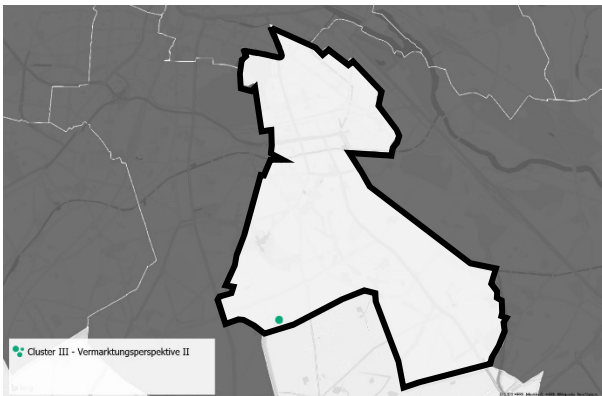
Kultur - entfällt



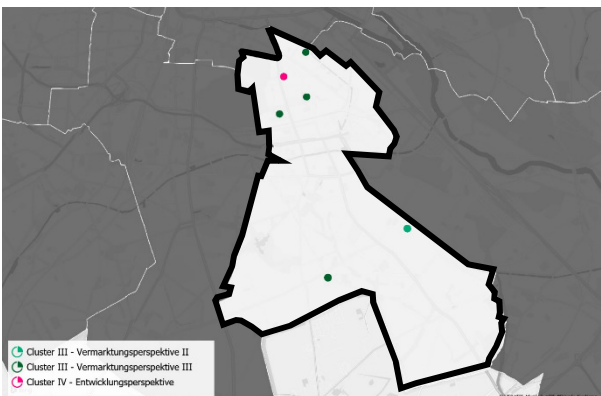
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

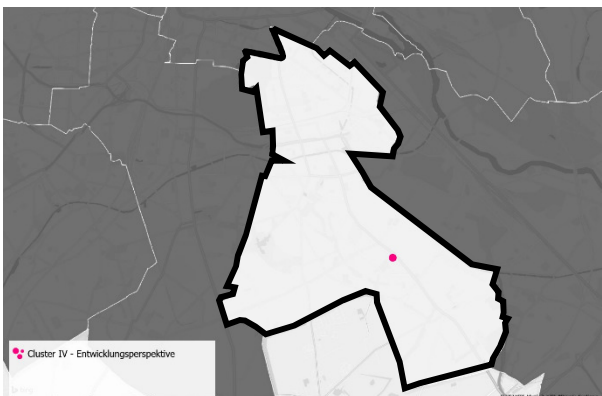


Abbildung 66 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.6.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Neukölln werden 12,2 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 48 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 48 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

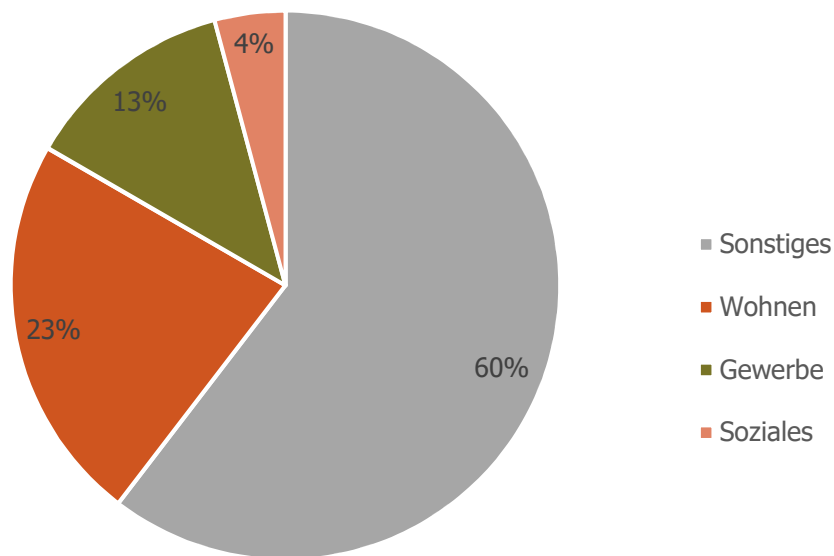


Abbildung 67 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Neukölln

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m2
Sonstiges	29	63.180
Wohnen	11	355.023
Gewerbe	6	45.194
Soziales	2	7.408
Gesamtergebnis	48	470.805

Tabelle 53 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Neukölln

4.7. Bezirk Pankow

4.7.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Pankow sind insgesamt 546 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4,34 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	323	59,2%	3.128.677
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	44	8,1%	175.625
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	80	14,7%	577.713
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	54	9,9%	42.021
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	31	5,7%	391.833
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	14	2,6%	26.532
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	-	-	-
Gesamtergebnis	546	100%	4.342.401

Tabelle 54 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 323 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 124 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 45 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischem Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 54 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

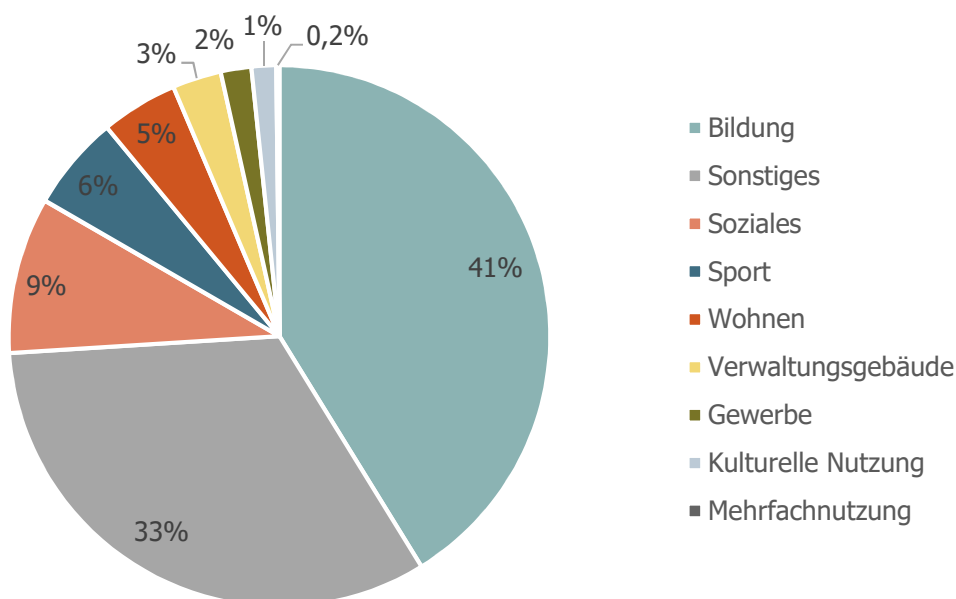


Abbildung 68 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Pankow

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	225	1.666.683
Sonstiges	179	851.062
Soziales	51	225.387
Sport	31	1.202.287
Wohnen	25	29.630
Verwaltungsgebäude	16	51.176
Gewerbe	10	285.257
Kulturelle Nutzung	8	26.655
Mehrfachnutzung	1	4.264
Gesamtergebnis	546	4.342.401

Tabelle 55 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Pankow

4.7.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.7.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 323 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

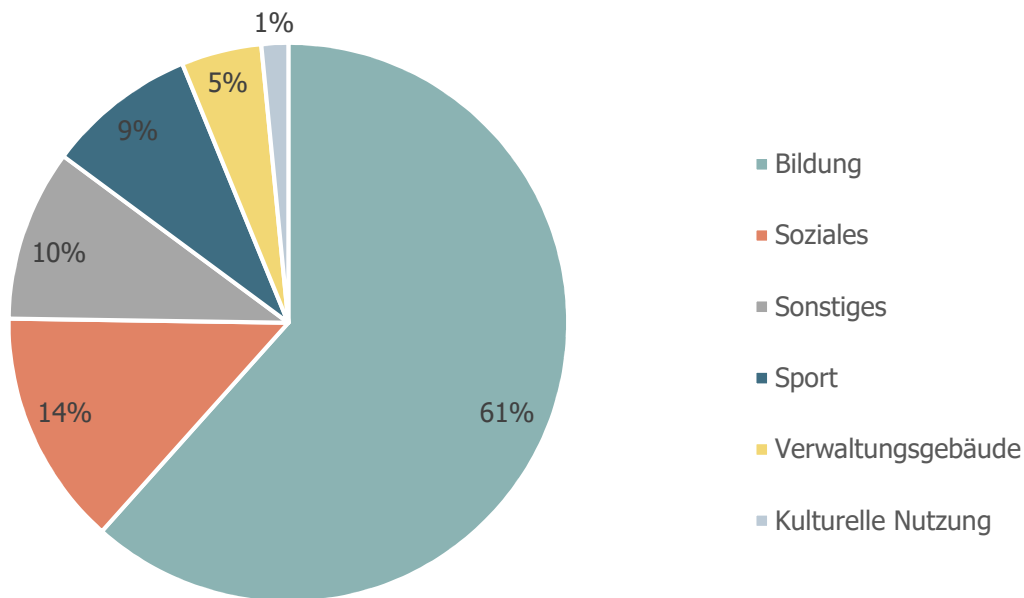


Abbildung 69 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Pankow

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	199	1.568.603
Soziales	44	173.563
Sonstiges	32	135.353
Sport	28	1.185.964
Verwaltungsgebäude	15	50.501
Kulturelle Nutzung	5	14.693
Gesamtergebnis	323	3.128.677

Tabelle 56 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Pankow

4.7.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Pankow insgesamt 124 Flächen gesichert werden. Davon 44 Grundstücke für eine kurzfristige, 80 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 124 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

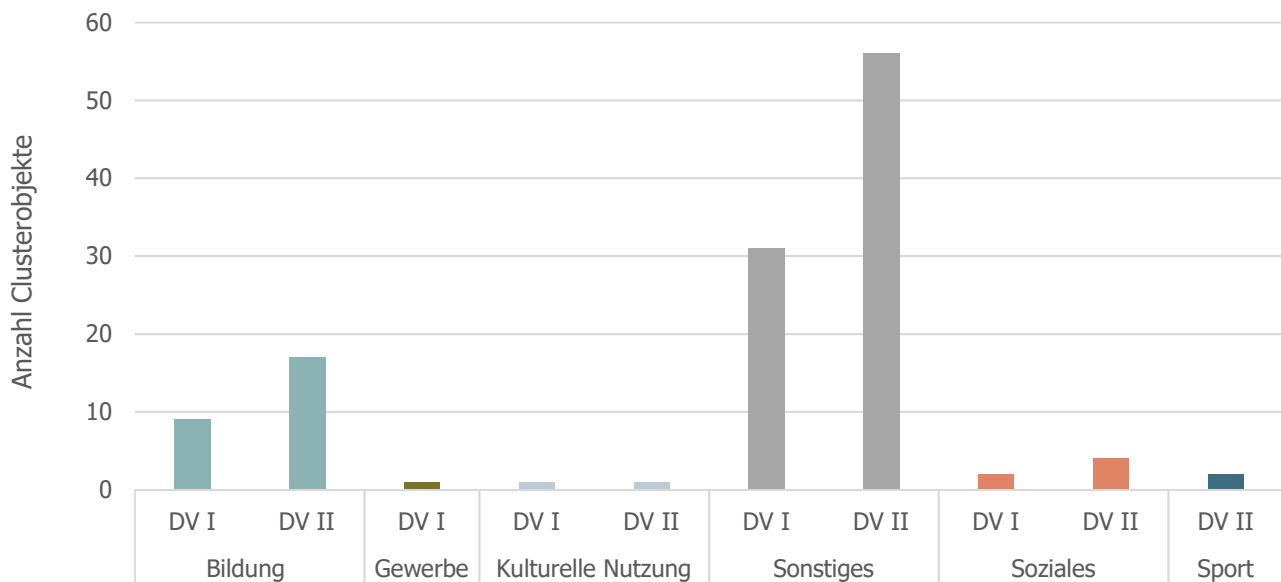


Abbildung 70 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Pankow

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	9	18.236
Bildung Daseinsvorsorge II	17	79.844
Gewerbe Daseinsvorsorge II	1	74.315
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge I	1	9.429
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge II	1	214
Sonstiges Daseinsvorsorge I	31	60.678
Sonstiges Daseinsvorsorge II	56	457.931
Soziales Daseinsvorsorge I	2	12.967
Soziales Daseinsvorsorge II	4	29.341
Sport Daseinsvorsorge II	2	10.383
Gesamtergebnis	124	753.338

Tabelle 57 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Pankow

4.7.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Pankow werden 82 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 323 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 124 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

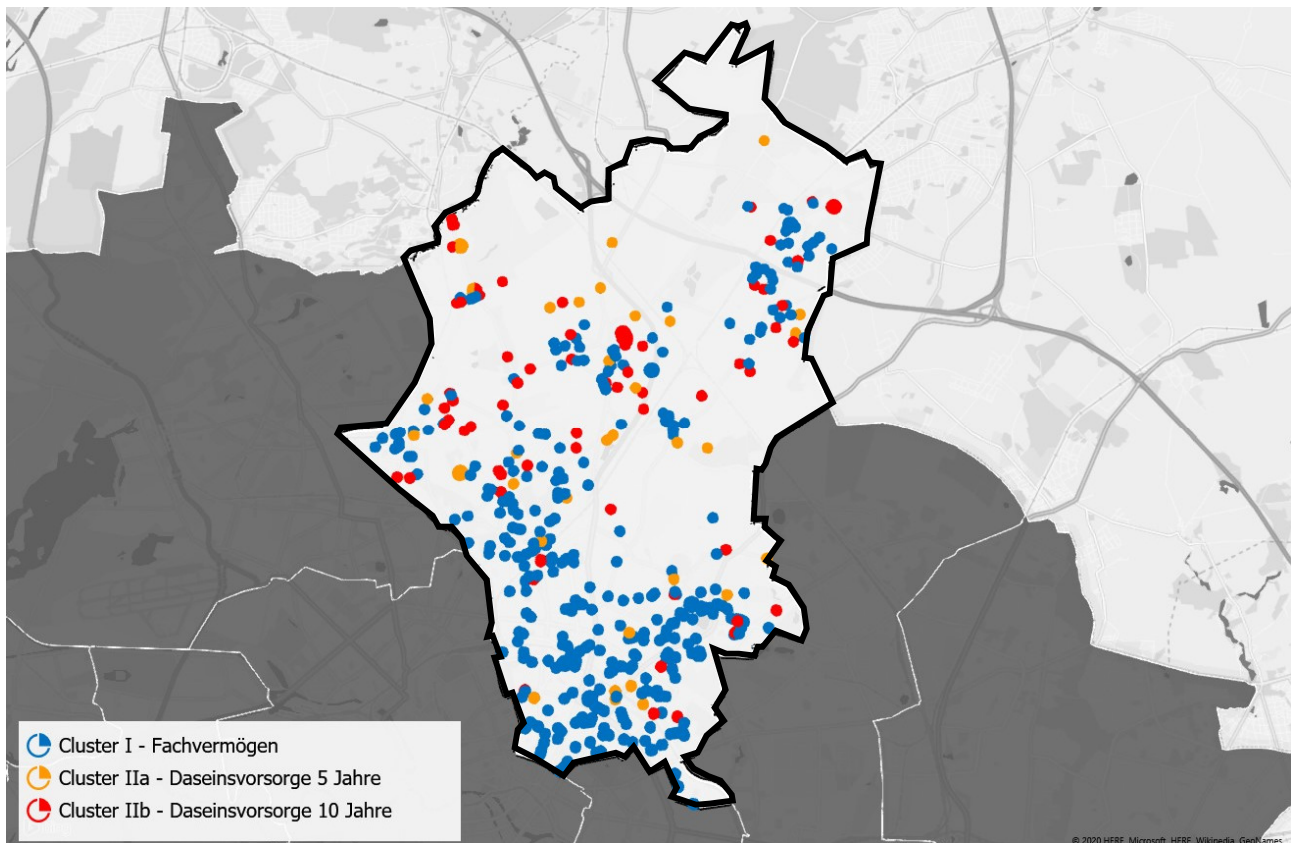
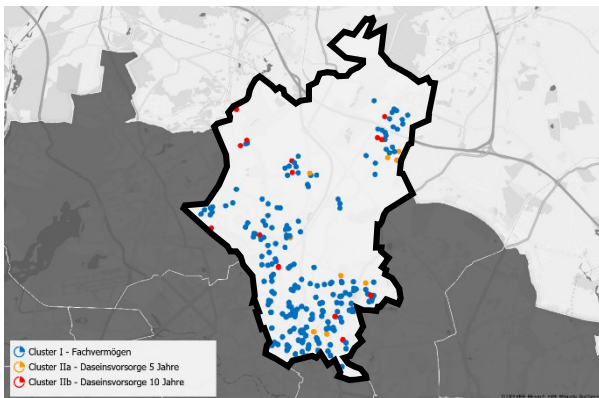


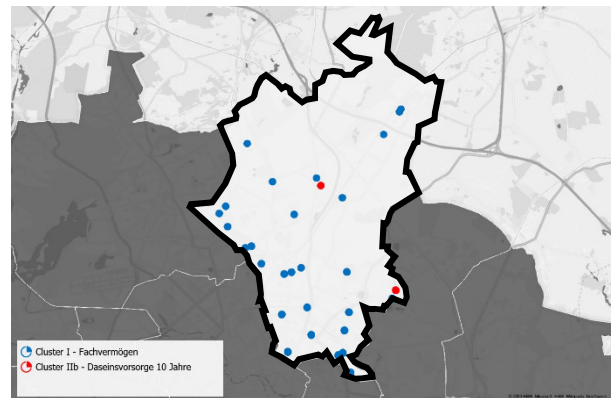
Abbildung 71 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

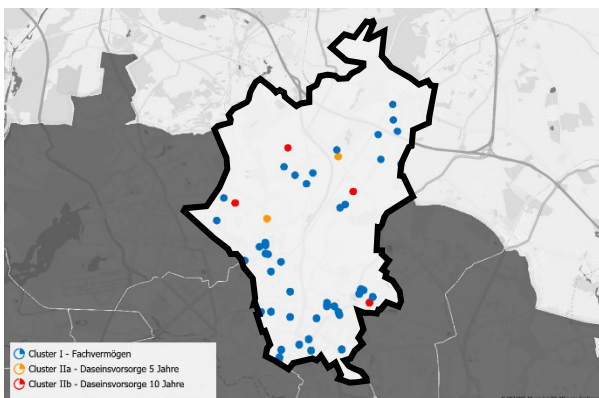
Bildung



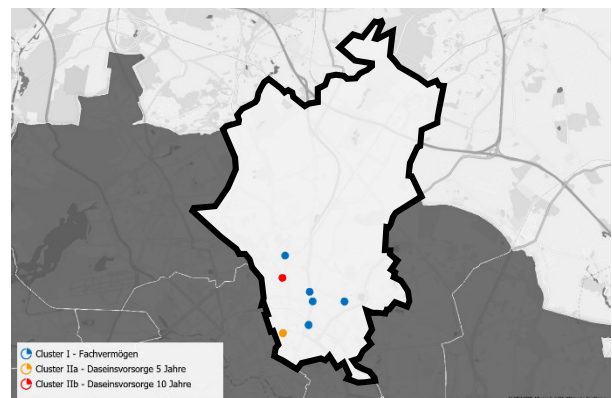
Sport



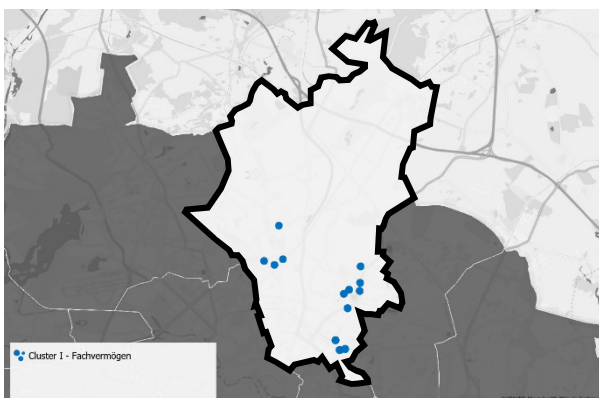
Soziales



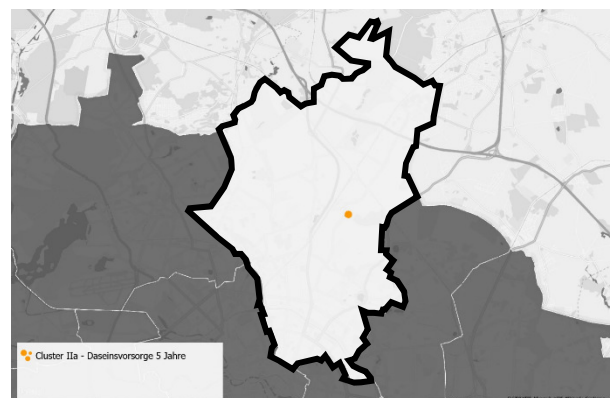
Kultur



Verwaltung



Gewerbe



Wohnen - entfällt



Mehrfachnutzung - entfällt

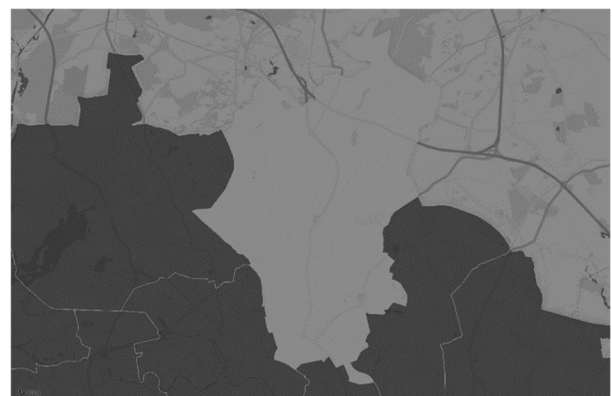


Abbildung 72 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.7.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Pankow insgesamt 45 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.7.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

31 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 390.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

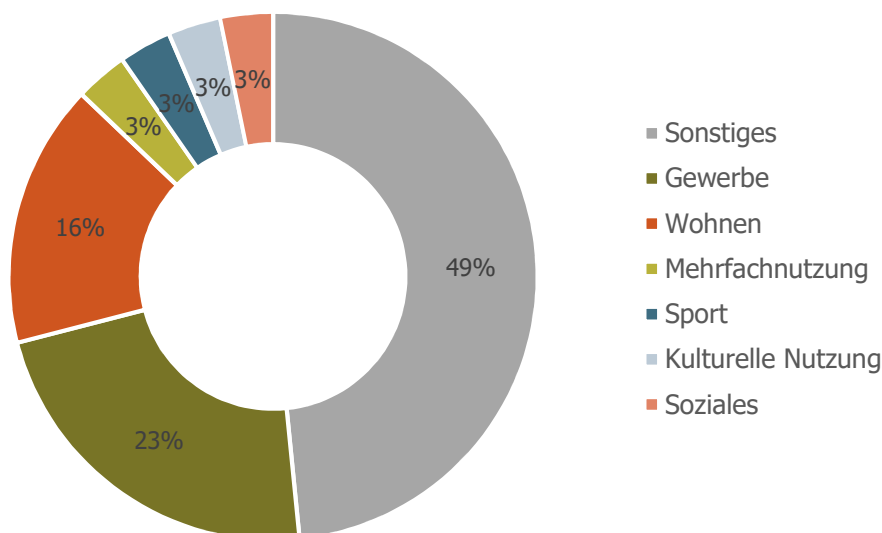


Abbildung 73 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Pankow

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	15	162.456
Gewerbe	7	204.000
Wohnen	5	3.338
Mehrfachnutzung	1	4.264
Sport	1	5.940
Kulturelle Nutzung	1	2.319
Soziales	1	9.516
Gesamtergebnis	31	391.833

Tabelle 58 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Pankow

4.7.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Pankow insgesamt 14 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 26.500 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 9²⁷ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Direktvergabe an Dritte	5	19.890
Buch	2	13
Französisch Buchholz	1	125
Weißensee	1	4
Niederschönhausen	1	9.874
Vergabe an städt. WBG	9	16.516
Buch	1	9.212
Karow	3	4.368
Niederschönhausen	2	1.781
Prenzlauer Berg	1	540
Weißensee	2	615
Gesamtergebnis	14	26.532

Tabelle 59 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Pankow

4.7.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Pankow bestand bei keiner Fläche aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung.

²⁷ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.7.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Pankow werden 8 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

31 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 14 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

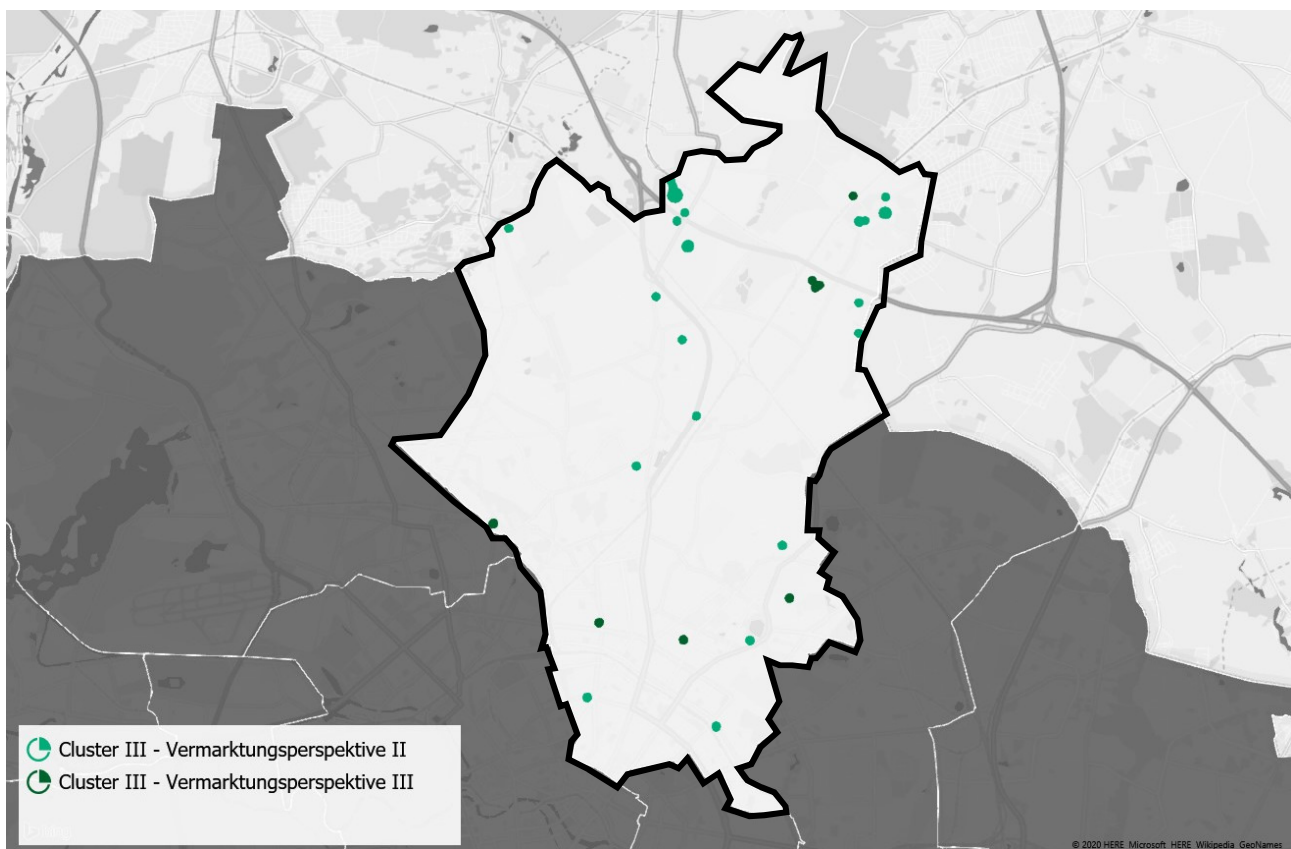


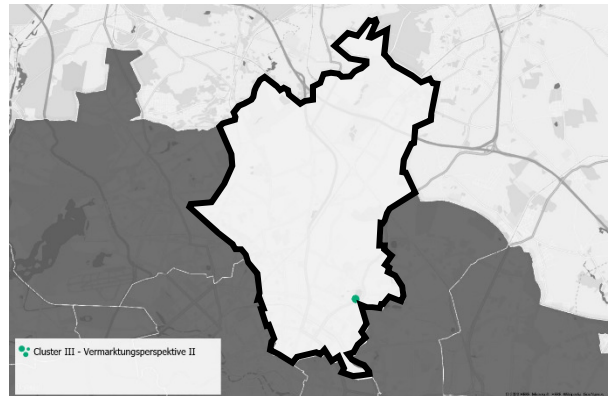
Abbildung 74 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

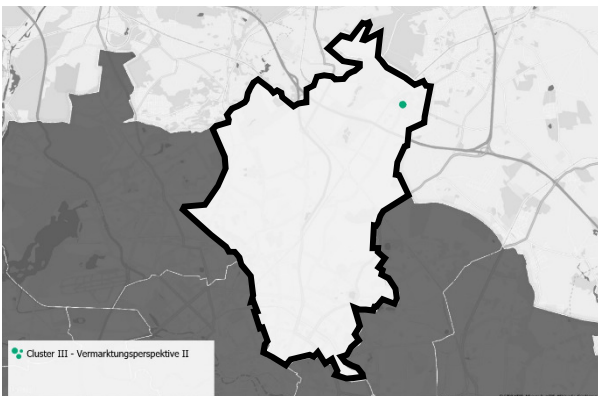
Bildung -entfällt



Sport



Soziales



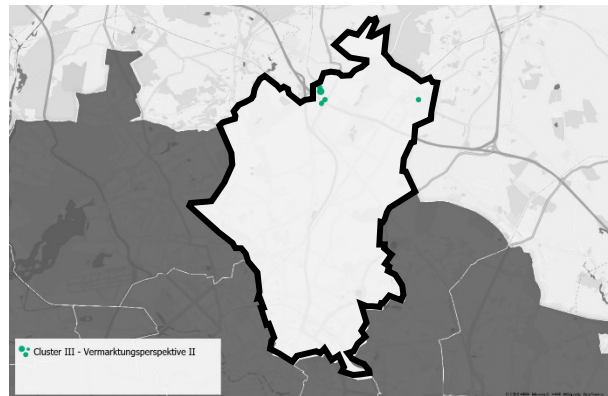
Kultur - entfällt



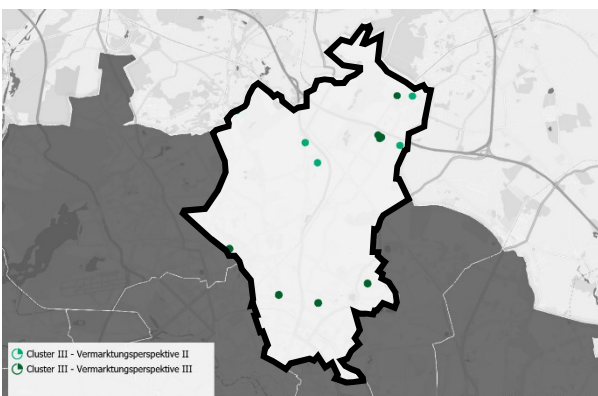
Verwaltung -entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

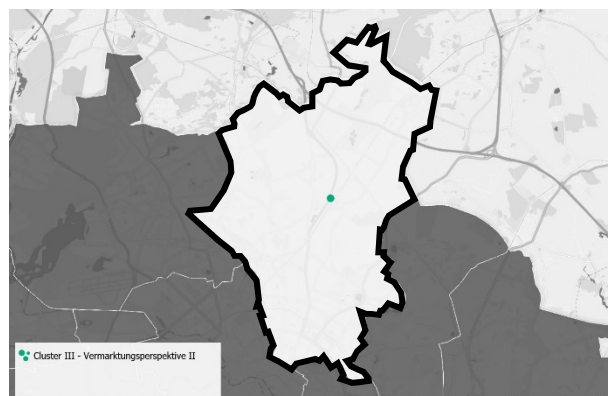


Abbildung 75 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.7.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Pankow werden 10 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 54 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 54 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

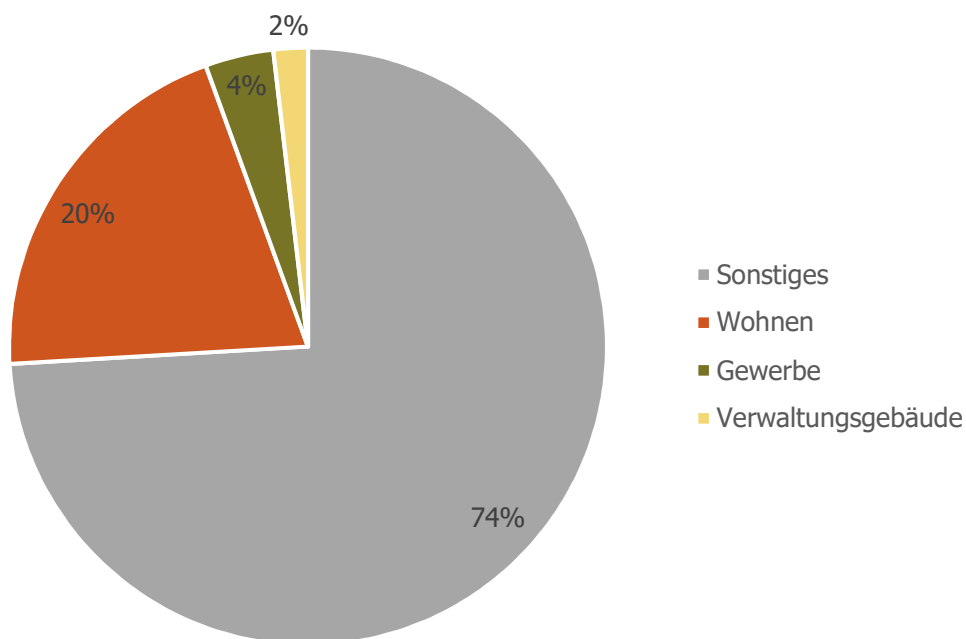


Abbildung 76 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Pankow

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m2
Sonstiges	40	24.628
Wohnen	11	9.776
Gewerbe	2	6.942
Verwaltungsgebäude	1	675
Gesamtergebnis	54	42.021

Tabelle 60 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Pankow

4.8. Bezirk Reinickendorf

4.8.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Reinickendorf sind insgesamt 241 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	189	78,4%	2.487.457
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	18	7,5%	82.737
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	2	0,8%	2.026
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	13	5,4%	14.867
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	15	6,2%	42.236
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	2	0,8%	7.816
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	2	0,8%	364.020
Gesamtergebnis	241	100%	3.001.159

Tabelle 61 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 189 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 20 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 19 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischem Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 13 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

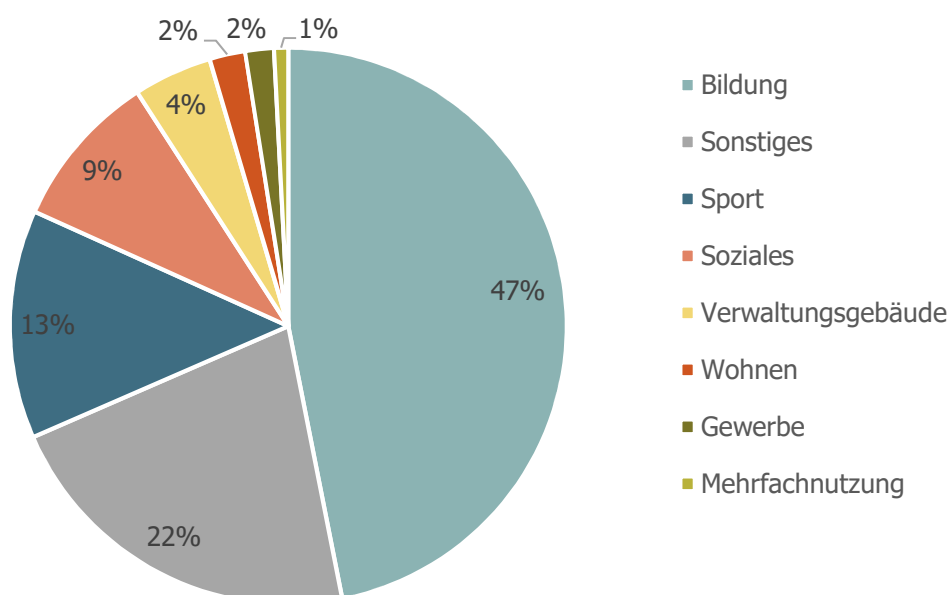


Abbildung 77 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	113	1.324.202
Sonstiges	52	377.008
Sport	32	729.834
Soziales	22	84.476
Verwaltungsgebäude	11	98.385
Wohnen	5	6.054
Gewerbe	4	17.180
Mehrfachnutzung	2	364.020
Gesamtergebnis	241	3.001.159

Tabelle 62 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Reinickendorf

4.8.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.8.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 189 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

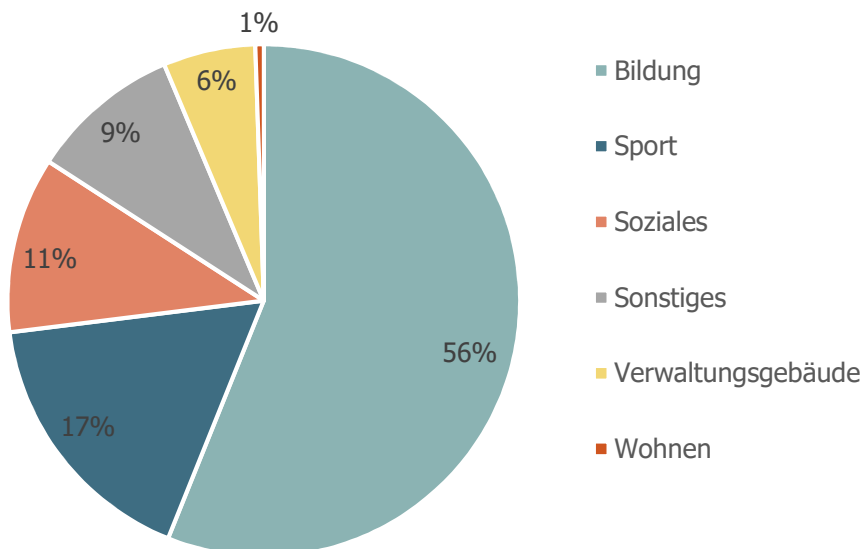


Abbildung 78 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	106	1.278.510
Sport	32	729.834
Soziales	21	84.256
Sonstiges	18	295.523
Verwaltungsgebäude	11	98.385
Wohnen	1	949
Gesamtergebnis	189	2.487.457

Tabelle 63 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Reinickendorf

4.8.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Reinickendorf insgesamt 20 Flächen gesichert werden. Davon 18 Grundstücke für eine kurzfristige, 2 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 20 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

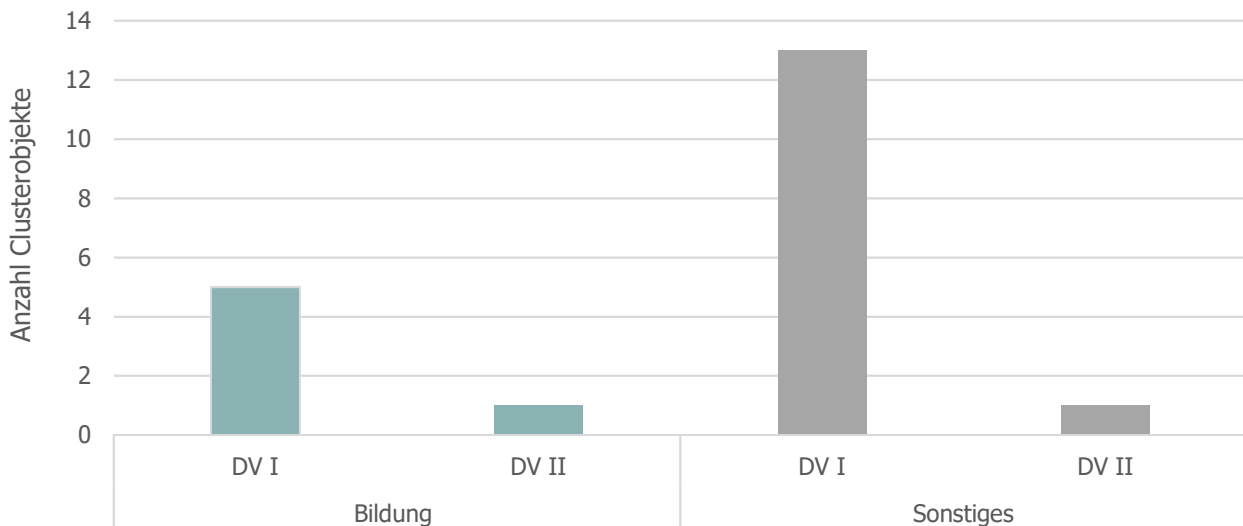


Abbildung 79 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	5	42.750
Bildung Daseinsvorsorge II	1	1.700
Sonstiges Daseinsvorsorge I	13	39.987
Sonstiges Daseinsvorsorge II	1	326
Gesamtergebnis	20	84.763

Tabelle 64 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Reinickendorf

4.8.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Reinickendorf werden 87 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 189 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 20 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

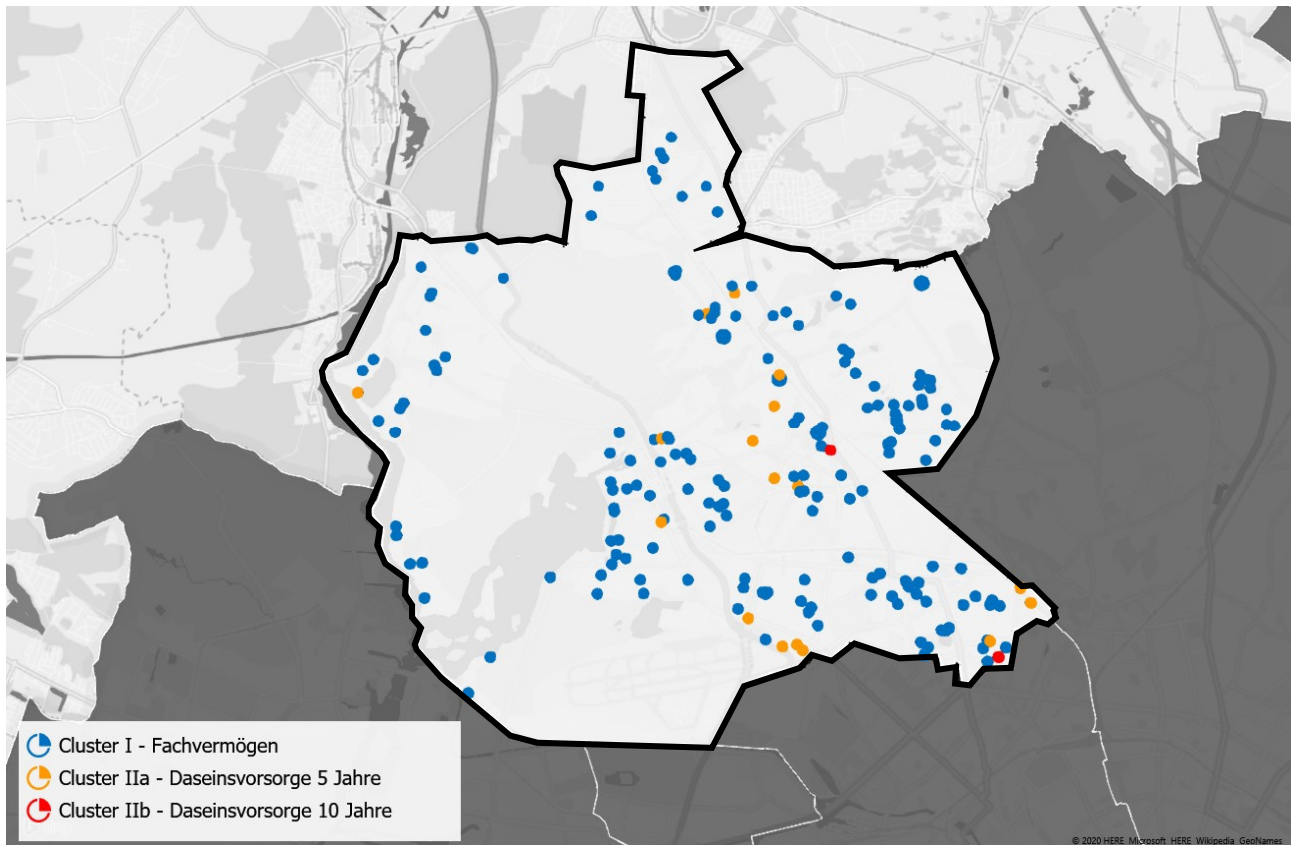
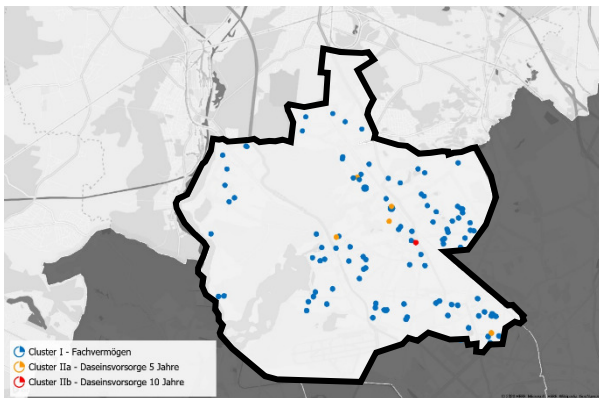


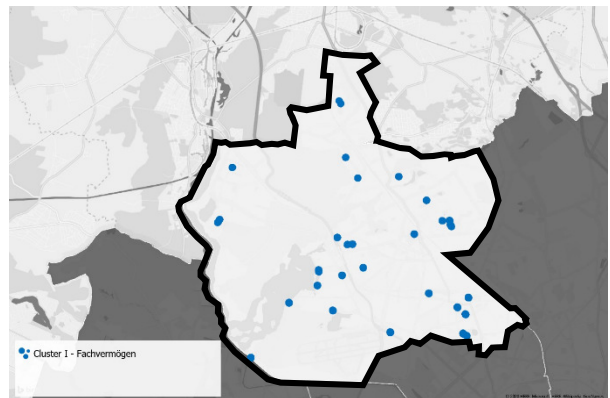
Abbildung 80 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

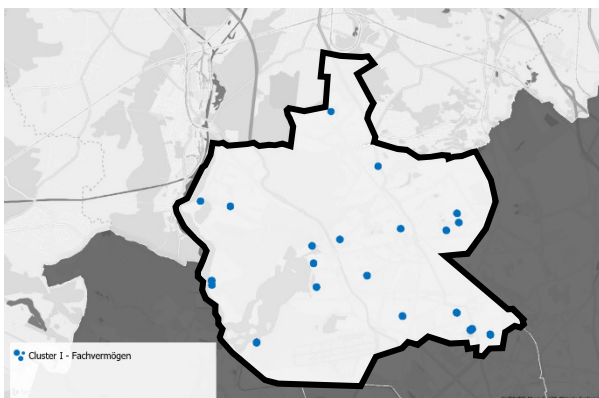
Bildung



Sport



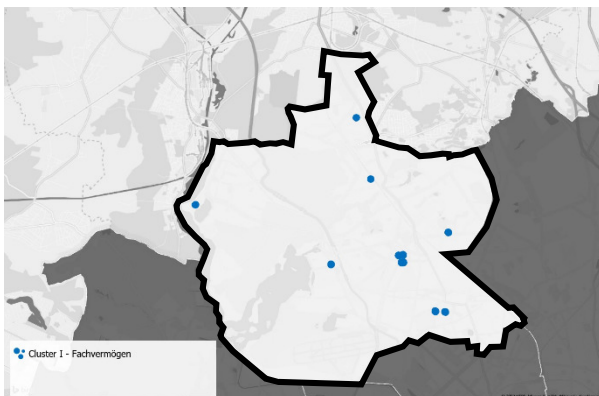
Soziales



Kultur - entfällt



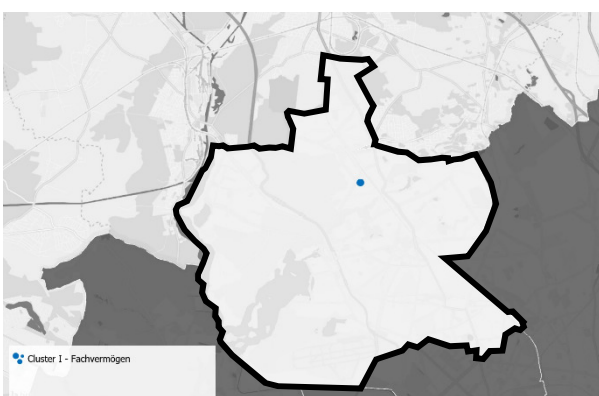
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 81 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.8.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Reinickendorf insgesamt 19 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.8.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

15 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 42.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

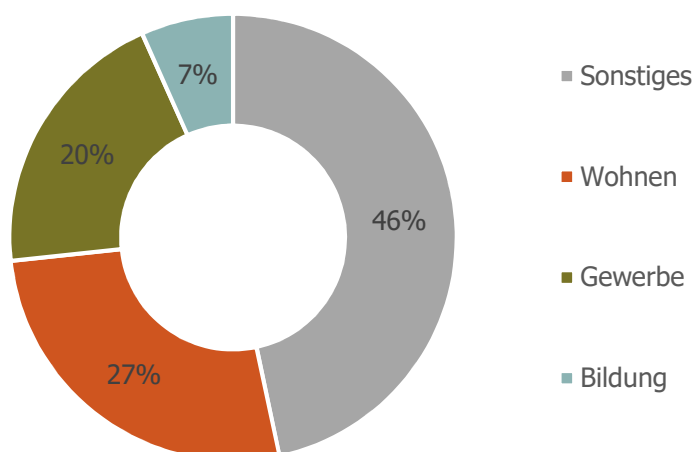


Abbildung 82 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	7	23.194
Wohnen	4	5.105
Gewerbe	2	12.695
Bildung	1	1.242
Gesamtergebnis	15	42.236

Tabelle 65 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Reinickendorf

4.8.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Reinickendorf insgesamt 2²⁸ Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Direktvergabe an Dritte	2	7.816
Waidmannslust	1	7.596
Heiligensee	1	220
Gesamtergebnis	2	7.816

Tabelle 66 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Reinickendorf

4.8.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Reinickendorf bestand bei 2 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

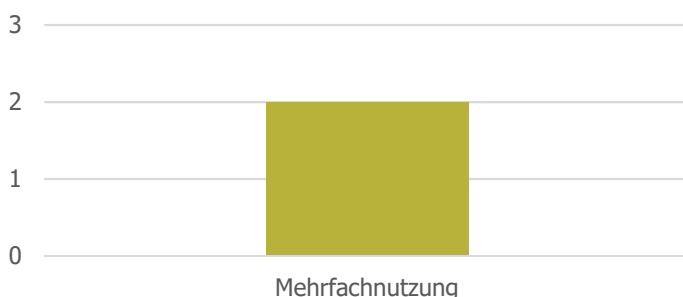


Abbildung 83 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Mehrfachnutzung	2	364.020
Gesamtergebnis	2	364.020

Tabelle 67 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Reinickendorf

²⁸ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.8.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Reinickendorf werden 7,9 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

15 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 2 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 2 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

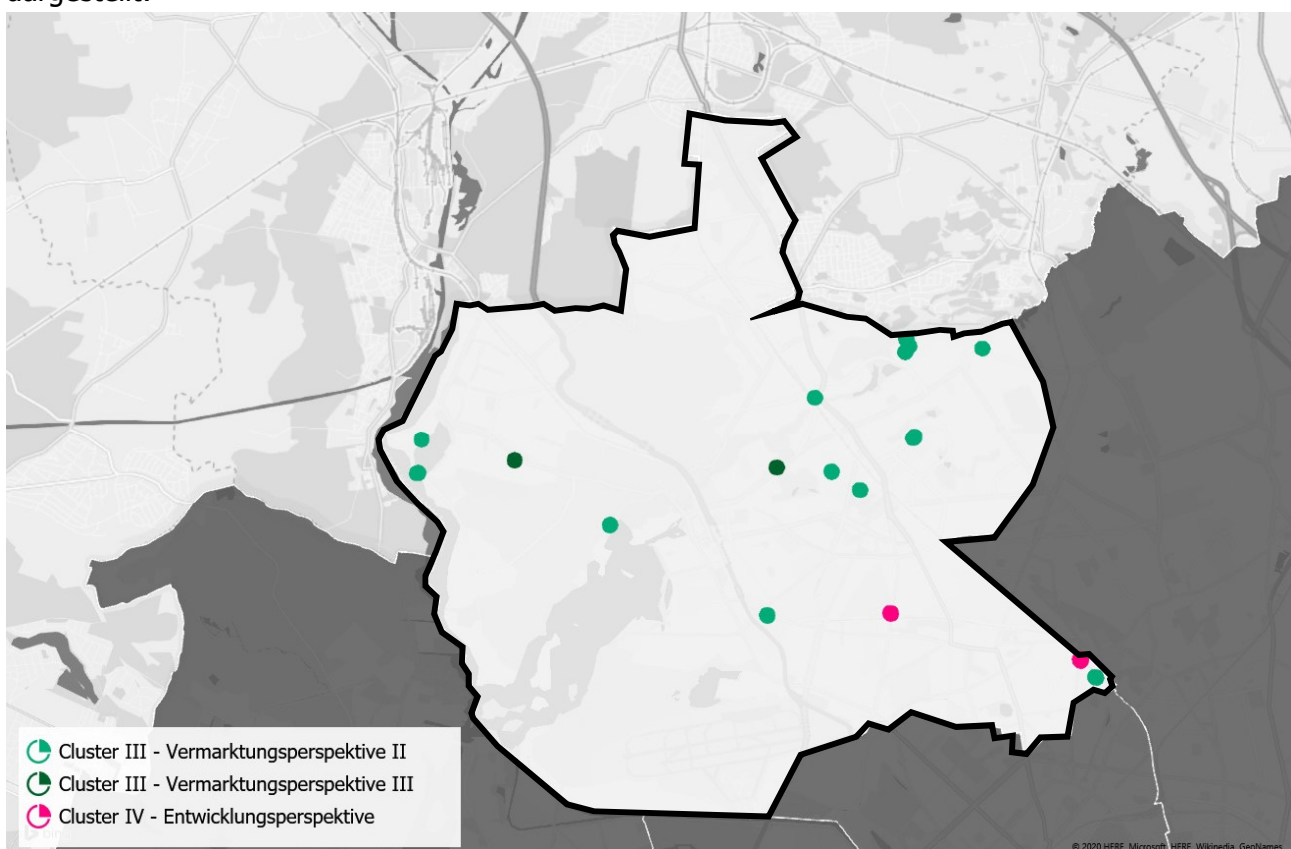
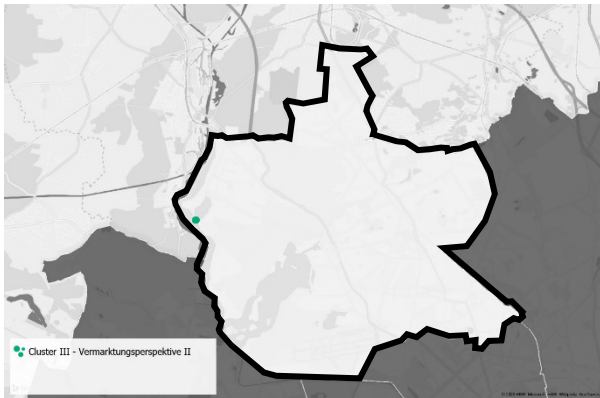


Abbildung 84 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
 © Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

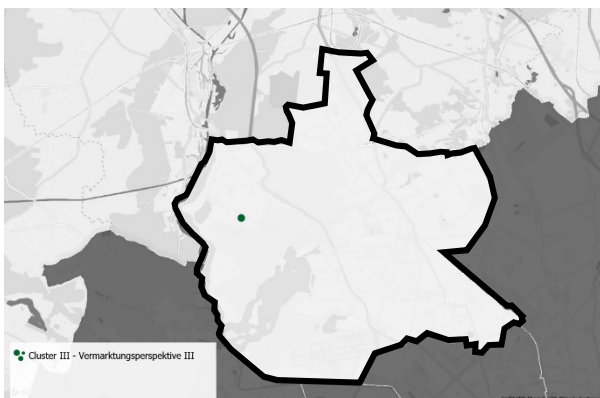
Bildung



Sport - entfällt



Soziales



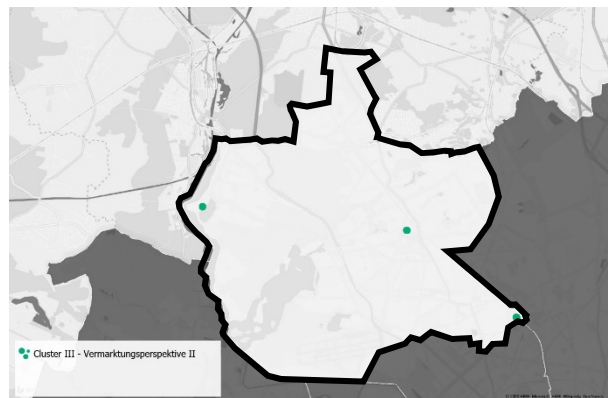
Kultur - entfällt



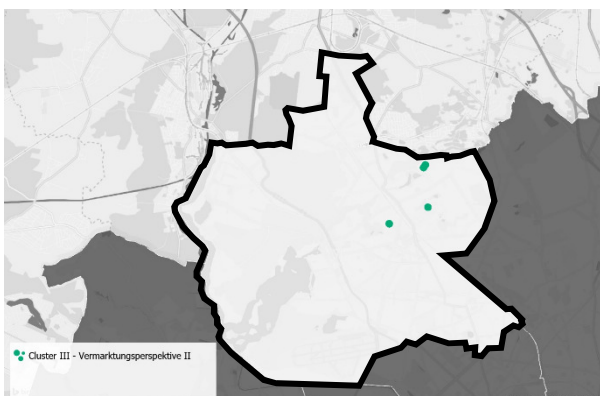
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

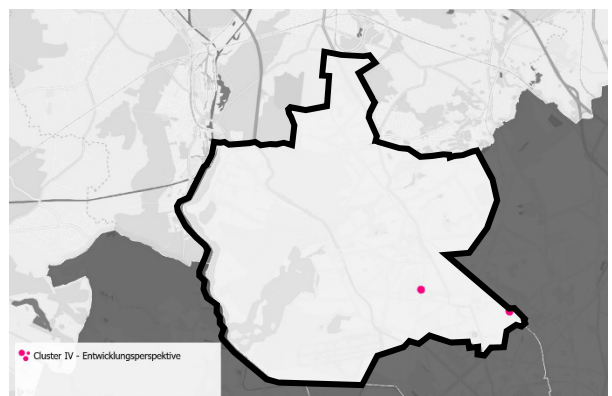


Abbildung 85 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien

4.8.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 13 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

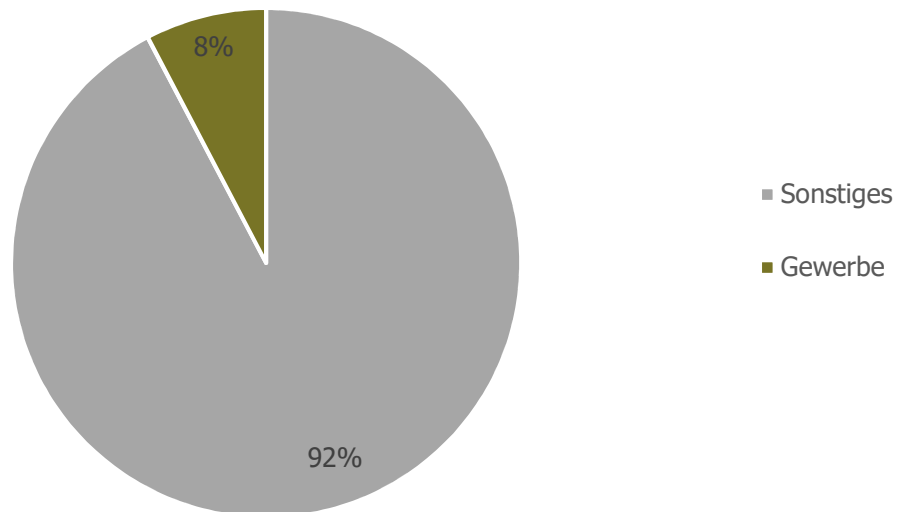


Abbildung 86 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Reinickendorf

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	12	10.382
Gewerbe	1	4.485
Gesamtergebnis	13	14.867

Tabelle 68 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Reinickendorf

4.9. Bezirk Spandau

4.9.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Spandau sind insgesamt 336 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,21 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	192	57,1%	2.363.935
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	18	5,4%	144.943
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	13	3,9%	122.306
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	73	21,7%	80.555
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	33	9,8%	257.419
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	4	1,2%	235.145
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	3	0,9%	3.600
Gesamtergebnis	336	100 %	3.207.903

Tabelle 69 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 192 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 31 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 40 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischem Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 73 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

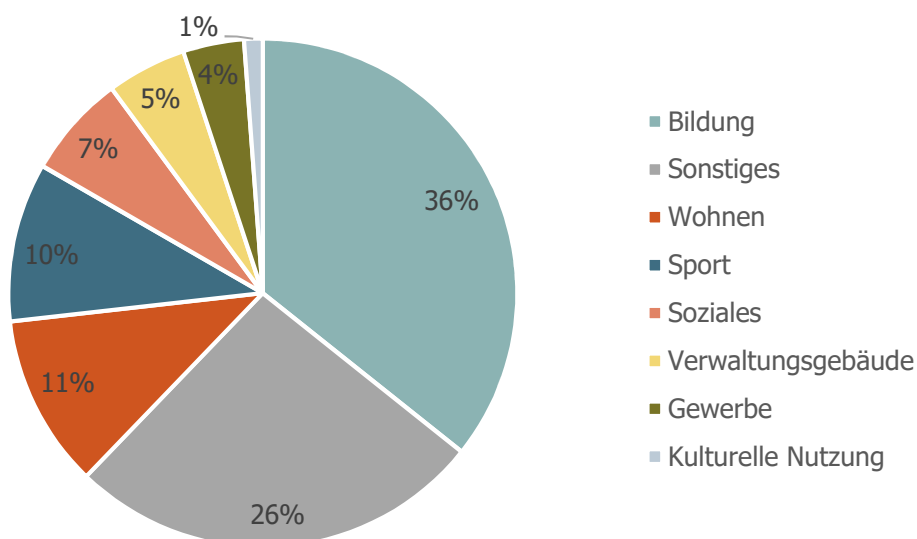


Abbildung 87 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	120	1.167.312
Sonstiges	89	547.476
Wohnen	37	276.746
Sport	34	571.237
Soziales	22	129.670
Verwaltungsgebäude	17	380.737
Gewerbe	13	110.449
Kulturelle Nutzung	4	24.276
Gesamtergebnis	336	3.207.903

Tabelle 70 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Spandau

4.9.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.9.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 192 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

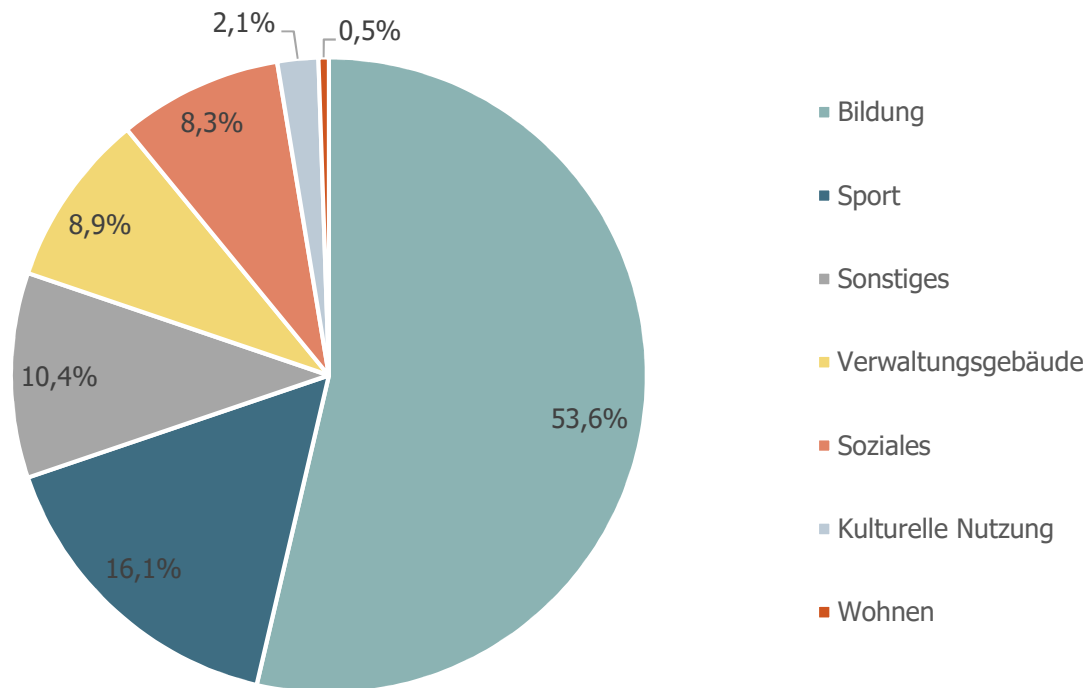


Abbildung 88 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	103	1.078.183
Sport	31	559.694
Sonstiges	20	259.237
Verwaltungsgebäude	17	380.737
Soziales	16	45.551
Kulturelle Nutzung	4	24.276
Wohnen	1	16.257
Gesamtergebnis	192	2.363.935

Tabelle 71 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Spandau

4.9.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Spandau insgesamt 31 Flächen gesichert werden. Davon 18 Grundstücke für eine kurzfristige, 13 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 31 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

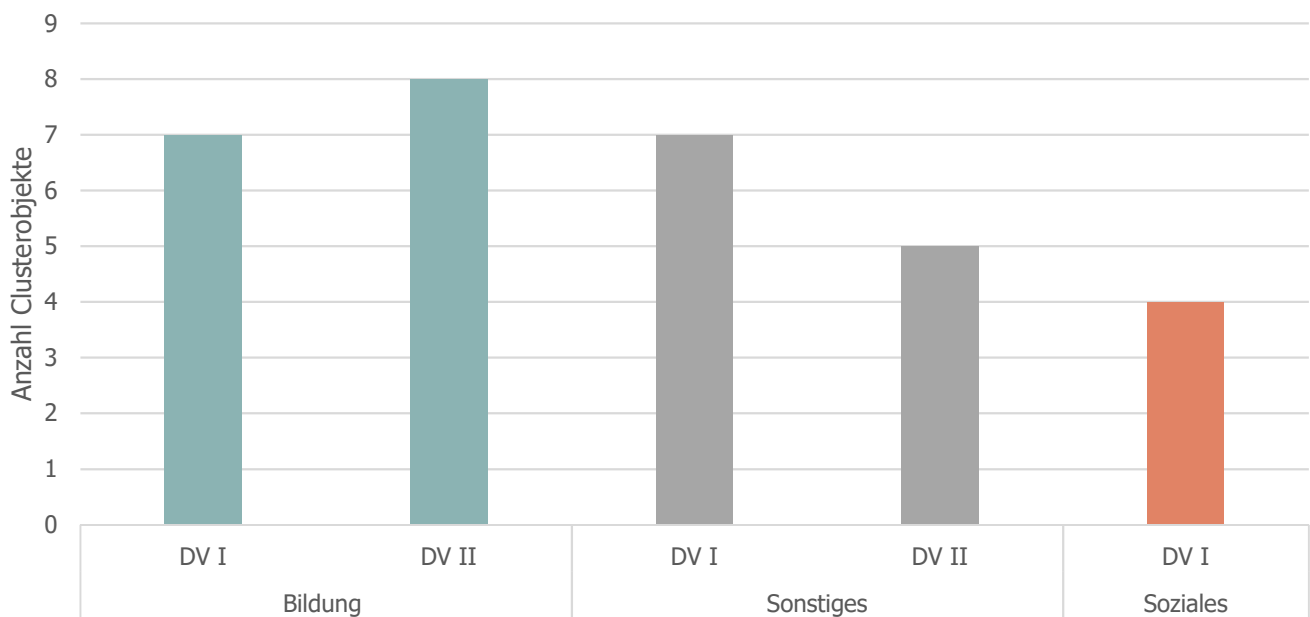


Abbildung 89 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	7	34.702
Bildung Daseinsvorsorge II	8	51.628
Sonstiges Daseinsvorsorge I	7	32.133
Sonstiges Daseinsvorsorge II	5	70.678
Soziales Daseinsvorsorge I	4	78.108
Gesamtergebnis	31	267.249

Tabelle 72 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Spandau

4.9.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Spandau werden 66 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 192 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 31 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

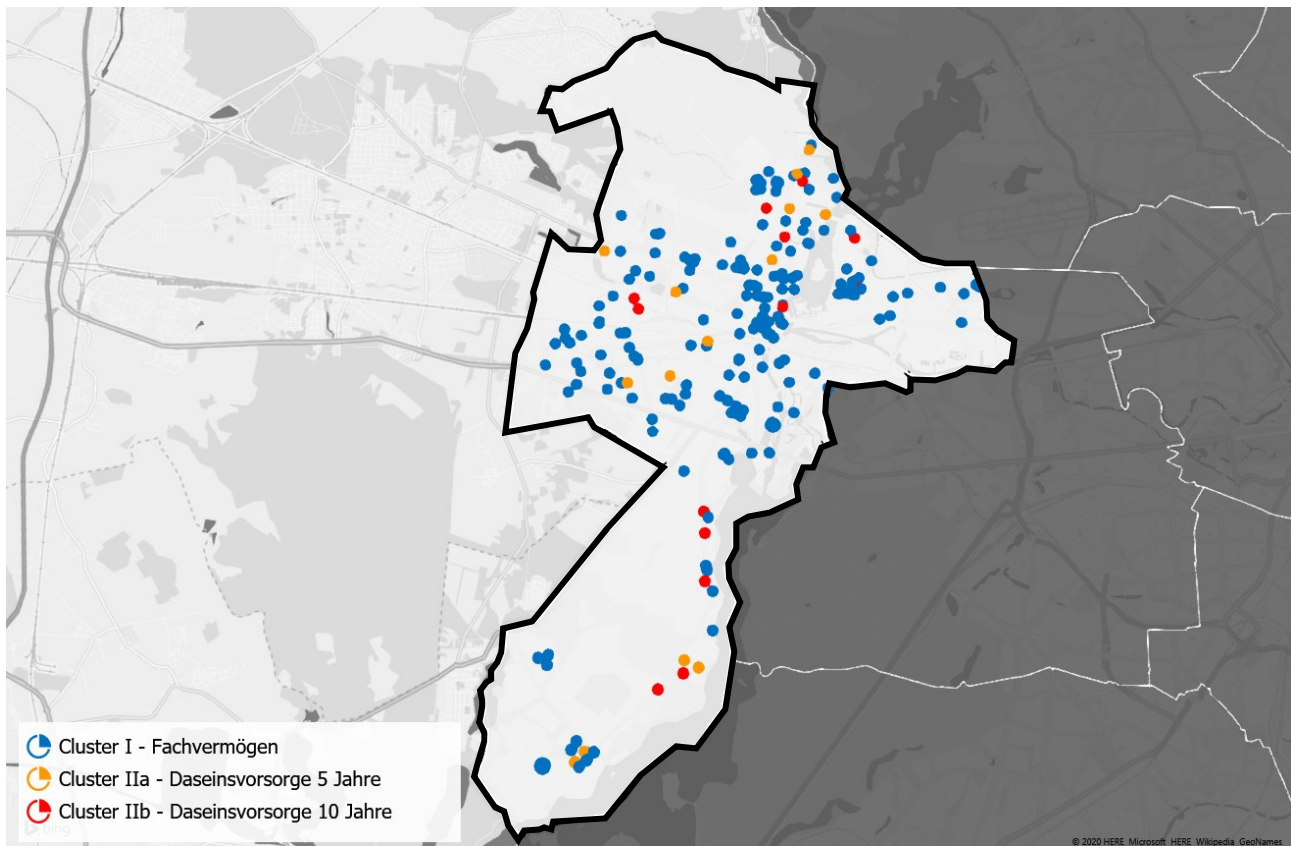
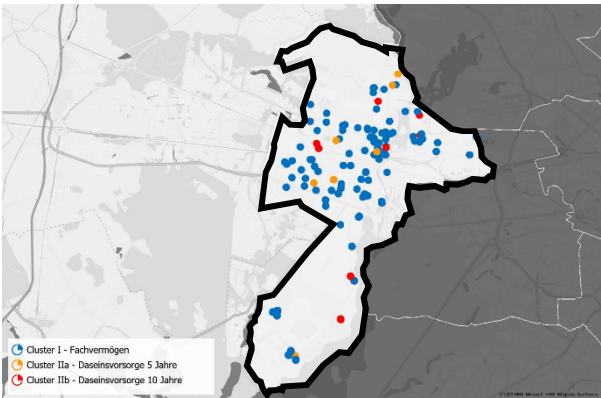


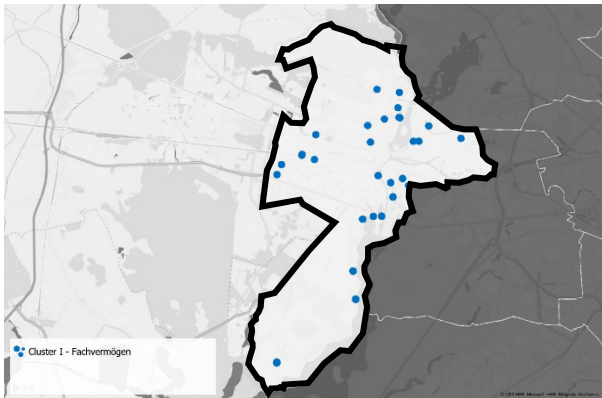
Abbildung 90 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

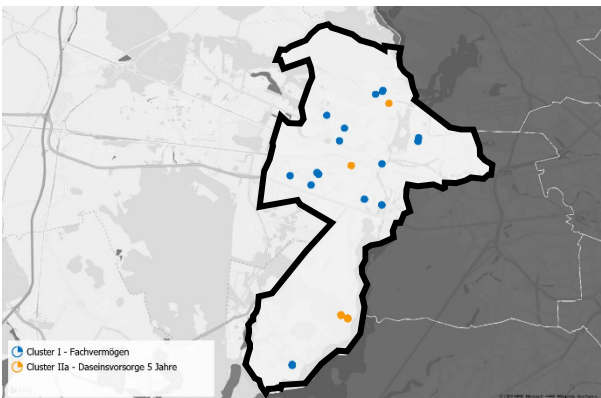
Bildung



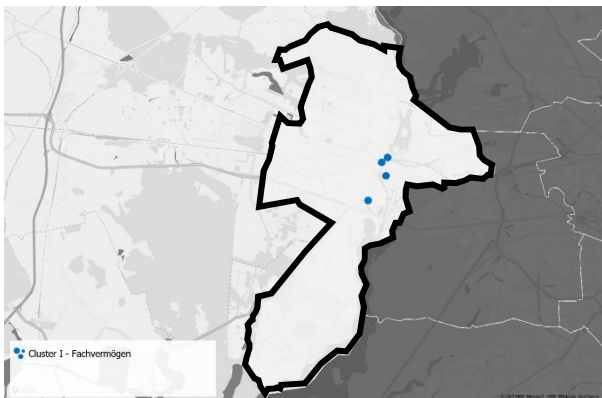
Sport



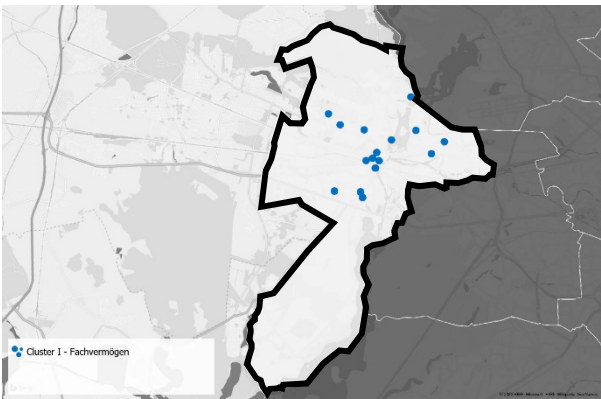
Soziales



Kultur



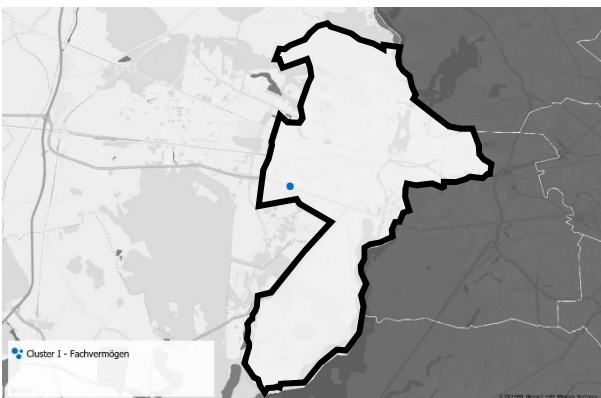
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 91 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.9.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Spandau insgesamt 40 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.9.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

33 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 257.400 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

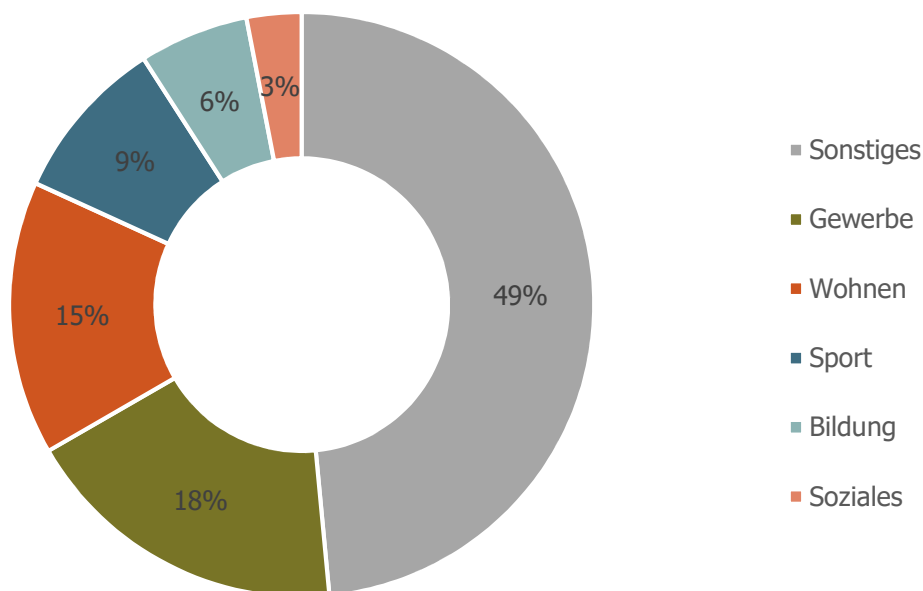


Abbildung 92 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	16	157.031
Gewerbe	6	79.062
Wohnen	5	2.152
Sport	3	11.543
Bildung	2	2.799
Soziales	1	4.832
Gesamtergebnis	33	257.419

Tabelle 73 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Spandau

4.9.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Spandau insgesamt 4 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 235.000 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 2²⁹ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Direktvergabe an Dritte	2	4.873
Spandau	1	3.795
Wilhelmstadt	1	1.078
Vergabe an städt. WBG	2	230.272
Falkenhagener Feld	2	230.272
Gesamtergebnis	4	235.145

Tabelle 74 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Spandau

²⁹ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.9.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Spandau bestand bei 3 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

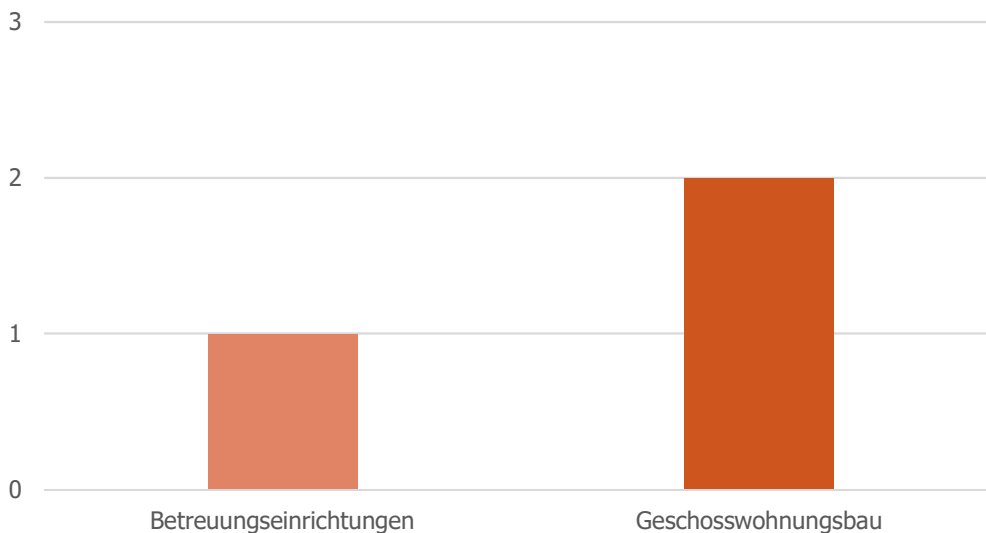


Abbildung 93 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Betreuungseinrichtungen	1	1.179
Geschosswohnungsbau	2	2.421
Gesamtergebnis	3	3.600

Tabelle 75 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Spandau

4.9.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Spandau werden 11,9 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

33 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 4 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 3 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

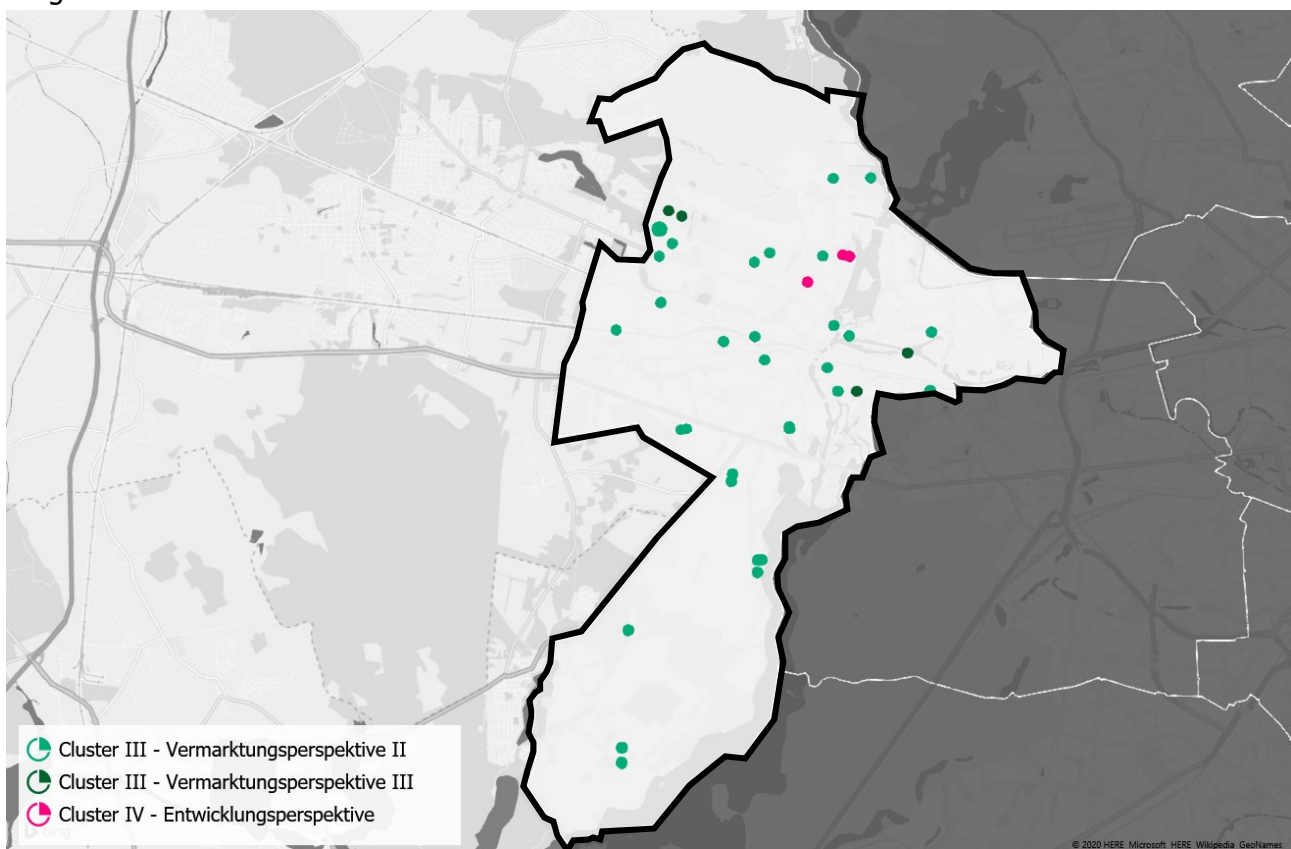
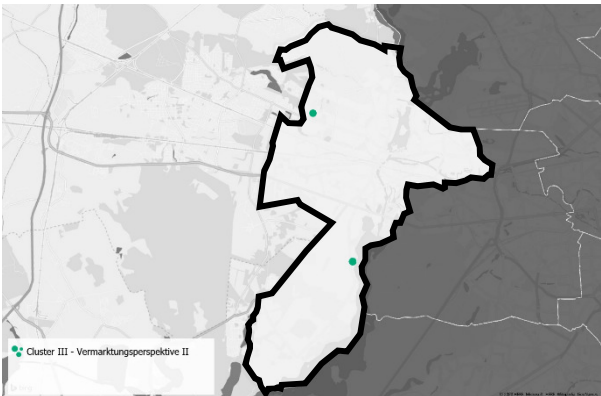


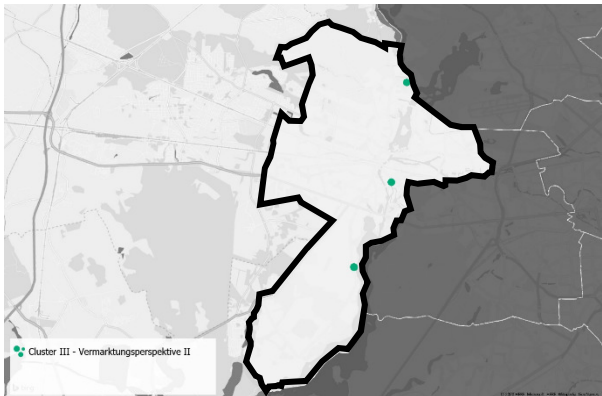
Abbildung 94 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

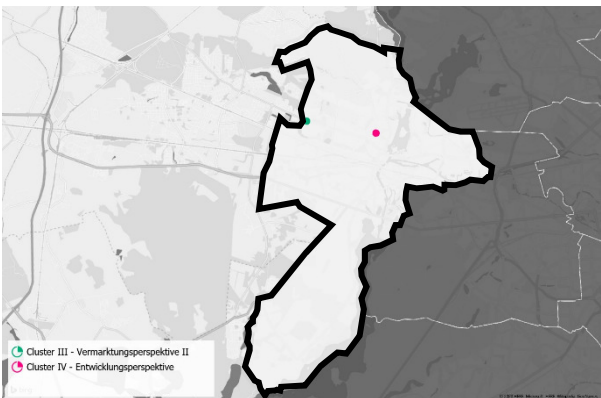
Bildung



Sport



Soziales



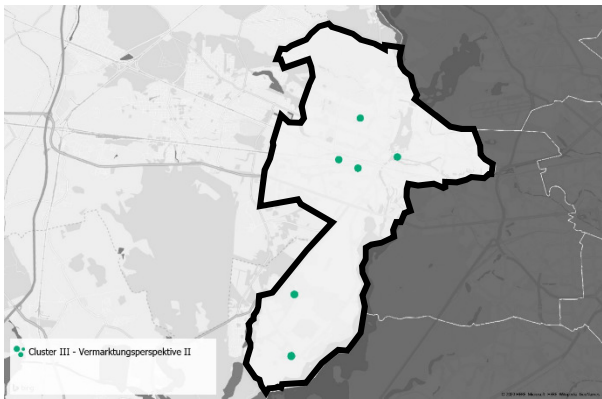
Kultur - entfällt



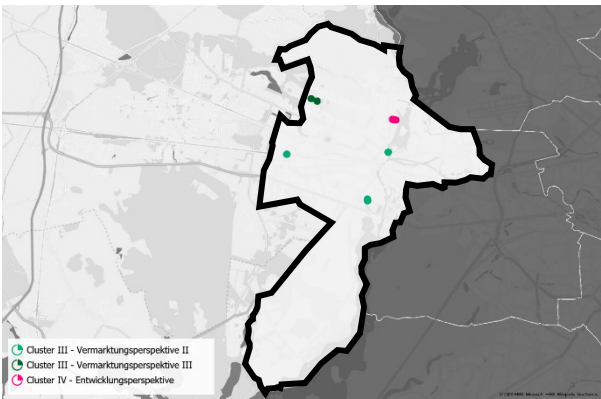
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 95 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.9.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Spandau werden 21,7 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 73 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 73 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

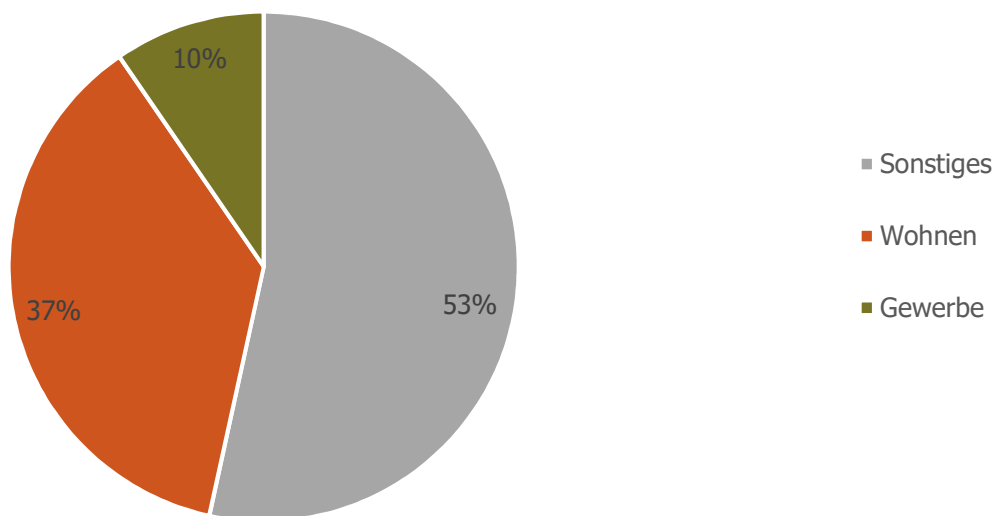


Abbildung 96 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Spandau

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	39	23.524
Wohnen	27	25.644
Gewerbe	7	31.387
Gesamtergebnis	73	80.555

Tabelle 76 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Spandau

4.10. Bezirk Steglitz – Zehlendorf

4.10.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sind insgesamt 387 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4,23 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	293	75,7%	3.632.645
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	11	2,8%	144.784
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	19	4,9%	56.003
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	35	9,0%	37.983
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	14	3,6%	172.102
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	8	2,1%	59.436
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	7	1,8%	129.431
Gesamtergebnis	387	100%	4.232.384

Tabelle 77 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 293 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 30 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 29 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 35 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

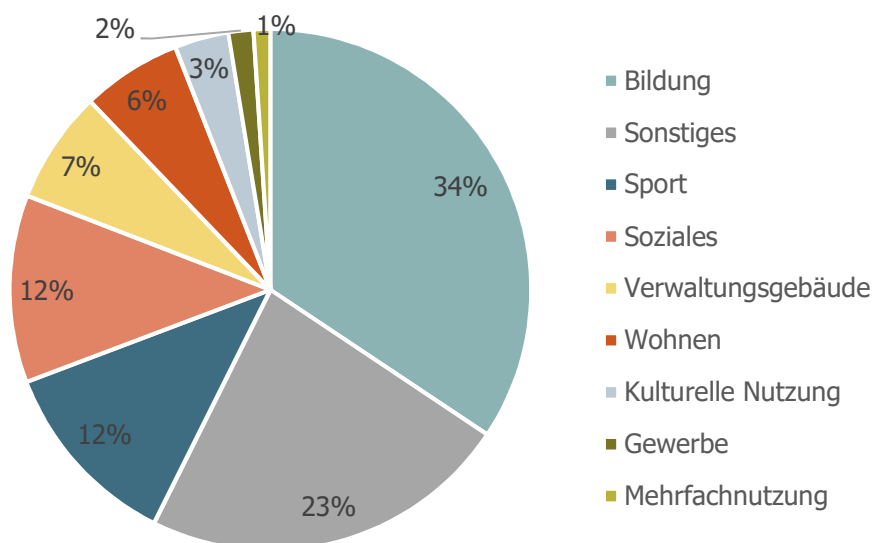


Abbildung 97 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	133	1.987.616
Sonstiges	89	335.366
Sport	46	730.309
Soziales	45	376.159
Verwaltungsgebäude	27	262.699
Wohnen	24	76.943
Kulturelle Nutzung	13	315.495
Gewerbe	6	24.466
Mehrfachnutzung	4	123.331
Gesamtergebnis	387	4.232.384

Tabelle 78 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.10.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.10.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 293 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

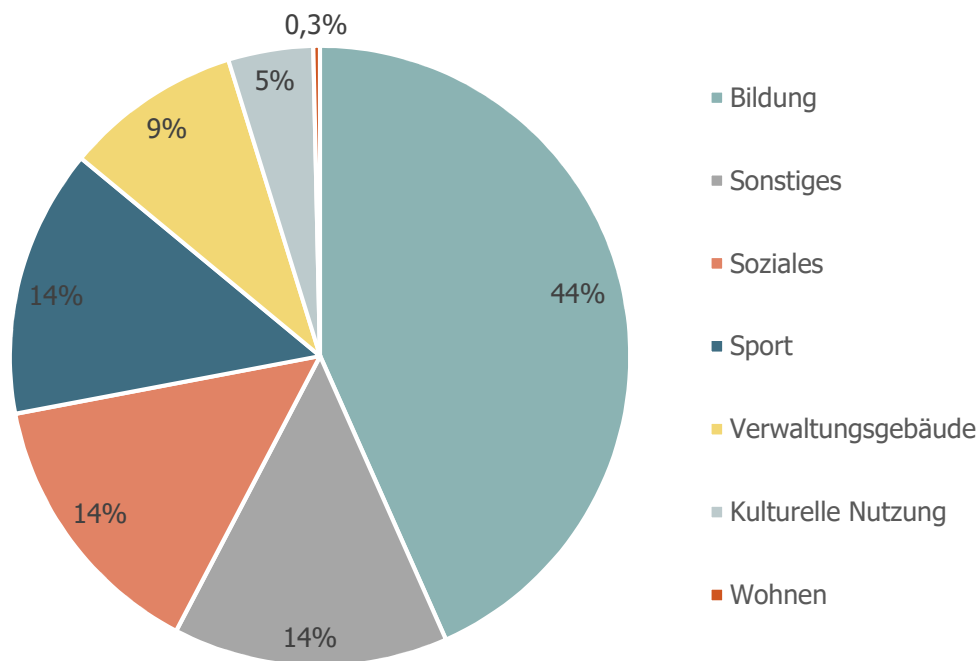


Abbildung 98 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	127	1.906.341
Sonstiges	42	100.767
Soziales	42	337.214
Sport	41	708.661
Verwaltungsgebäude	27	262.699
Kulturelle Nutzung	13	315.495
Wohnen	1	1.468
Gesamtergebnis	293	3.632.645

Tabelle 79 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.10.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf insgesamt 30 Flächen gesichert werden. Davon 11 Grundstücke für eine kurzfristige, 19 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 30 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

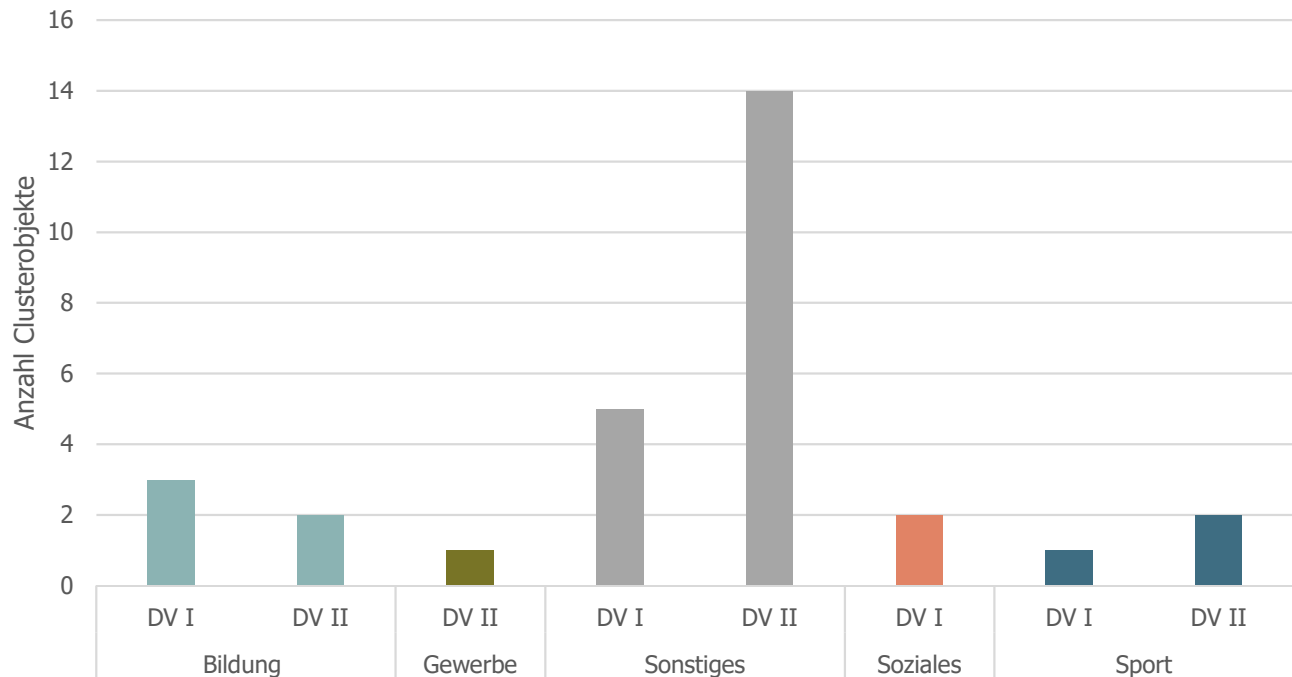


Abbildung 99 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	3	68.556
Bildung Daseinsvorsorge II	2	11.304
Gewerbe Daseinsvorsorge II	1	5.196
Sonstiges Nutzung Daseinsvorsorge I	5	38.113
Sonstiges Nutzung Daseinsvorsorge II	14	23.126
Soziales Daseinsvorsorge I	2	37.188
Sport Daseinsvorsorge I	1	927
Sport Daseinsvorsorge II	2	16.377
Gesamtergebnis	30	200.787

Tabelle 80 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.10.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf werden 84 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 293 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 30 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

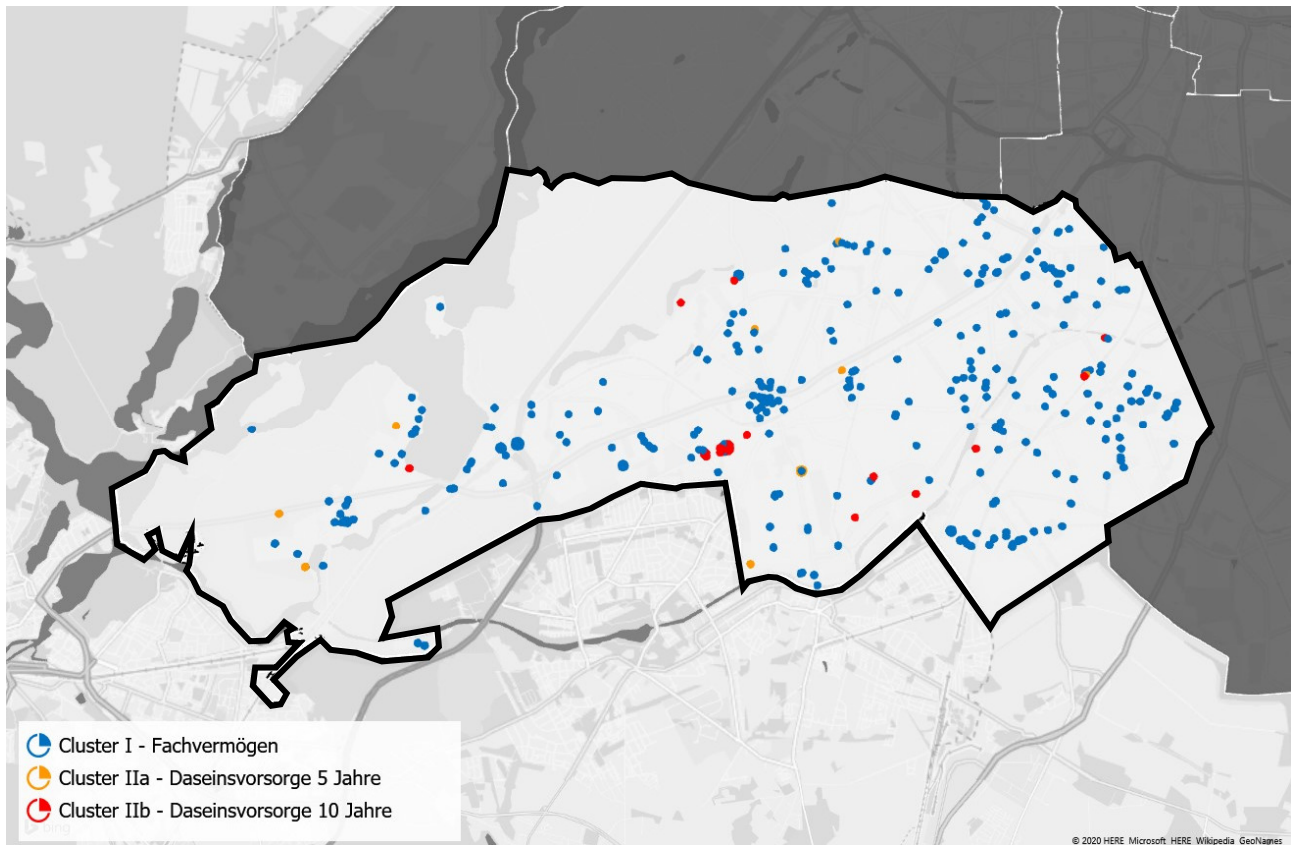
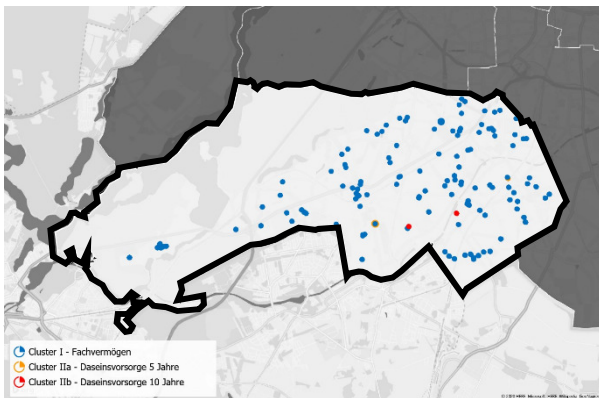


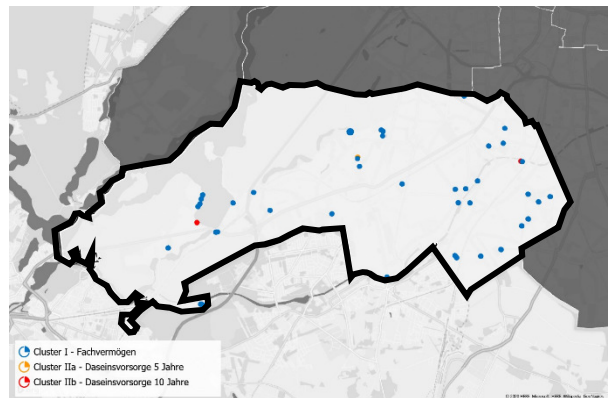
Abbildung 100 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

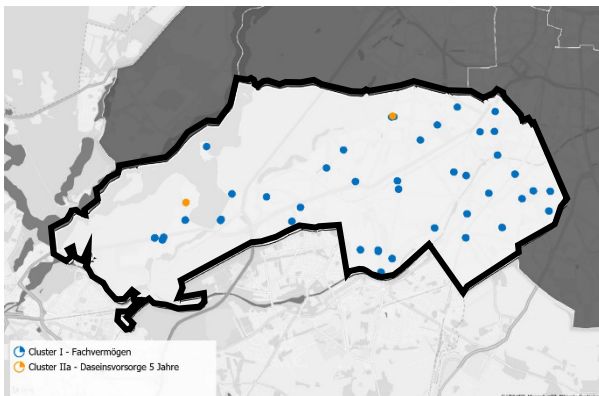
Bildung



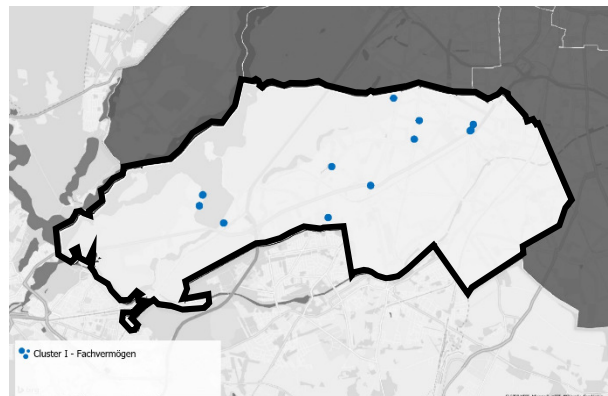
Sport



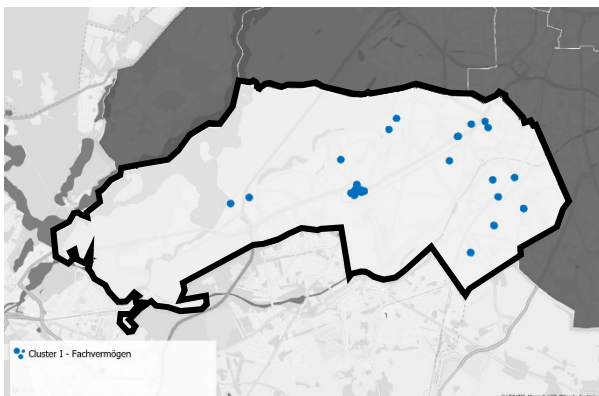
Soziales



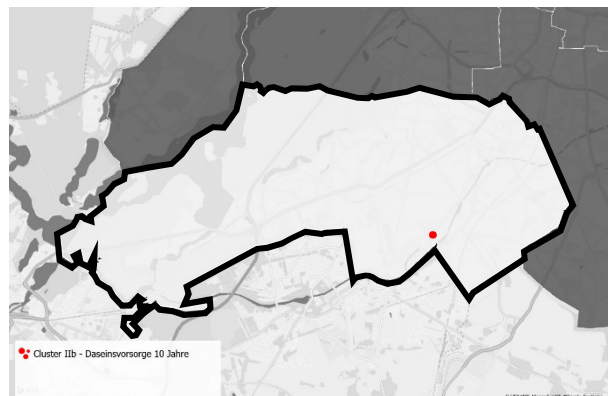
Kultur



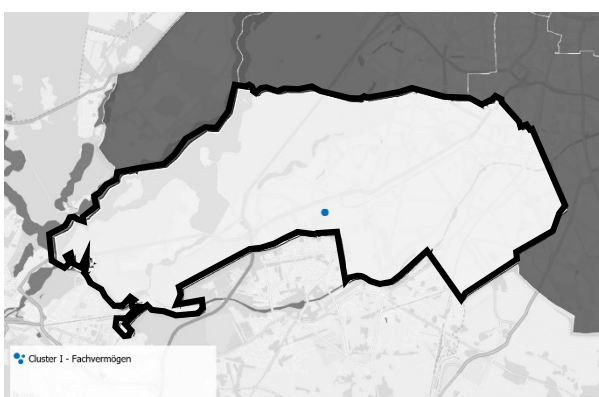
Verwaltung



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung -entfällt-



Abbildung 101 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.10.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf insgesamt 29 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.10.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

14 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 172.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

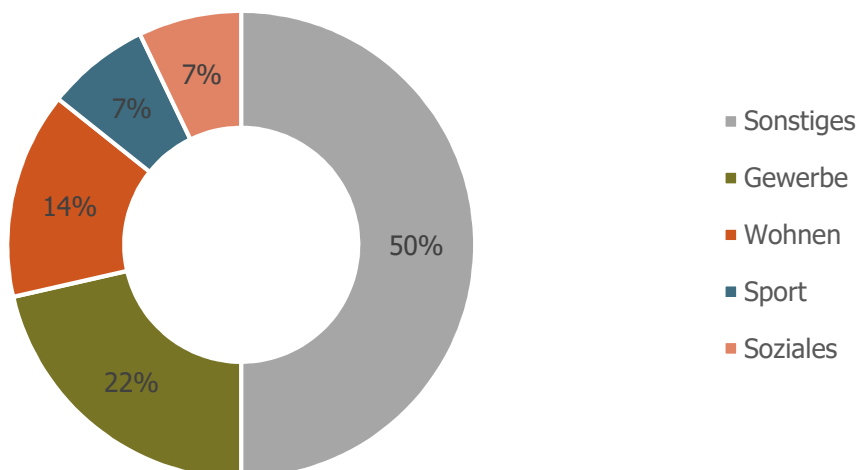


Abbildung 103 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	7	153.744
Gewerbe	3	14.399
Wohnen	2	1.477
Sport	1	725
Soziales	1	1.757
Gesamtergebnis	14	172.102

Tabelle 81 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.10.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf insgesamt 8 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 59.500 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 8³⁰ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Vergabe an städt. WBG	8	59.436
Dahlem	1	21.045
Lankwitz	5	22.036
Nikolassee	1	11.070
Zehlendorf	1	5.285
Gesamtergebnis	8	59.436

Tabelle 82 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

³⁰ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.10.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bestand bei 7 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

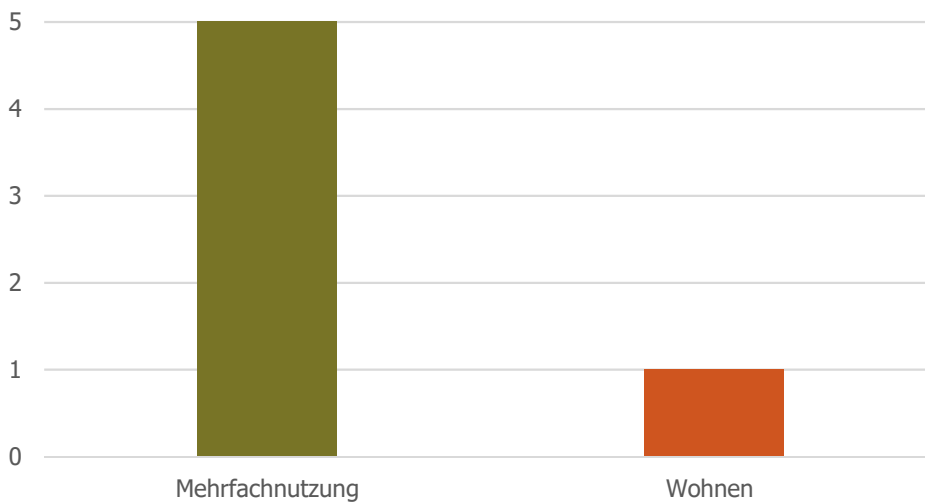


Abbildung 104 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Mehrfachnutzung	6	127.917
Wohnen	1	1.514
Gesamtergebnis	7	129.431

Tabelle 83 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.10.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf werden 7,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

14 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 8 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 7 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

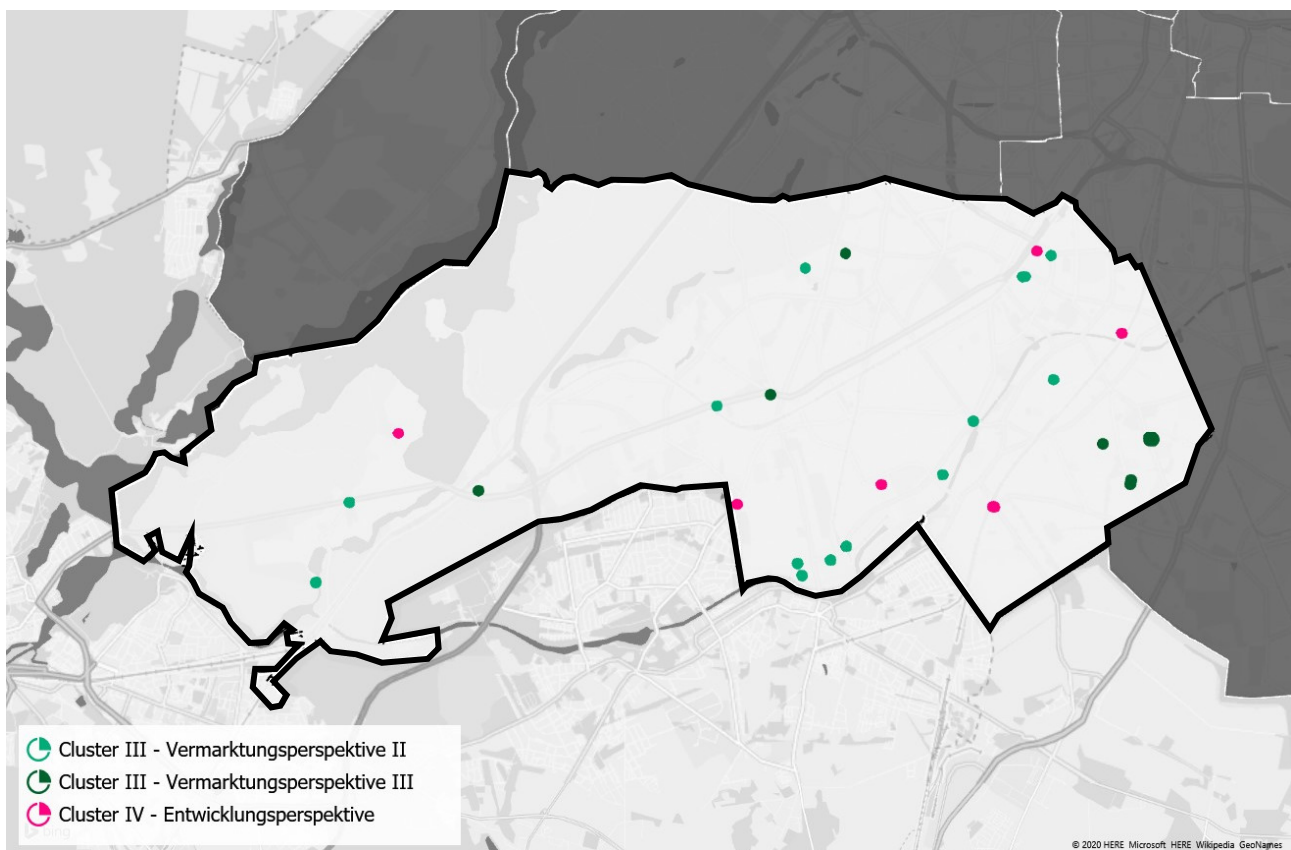
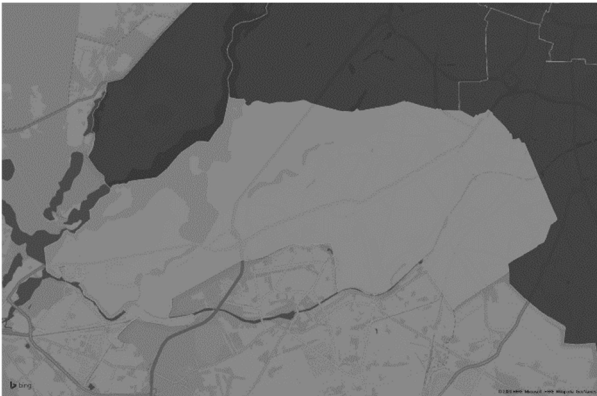


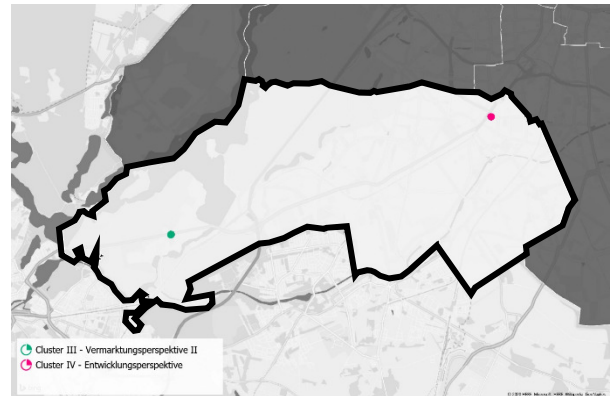
Abbildung 105 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

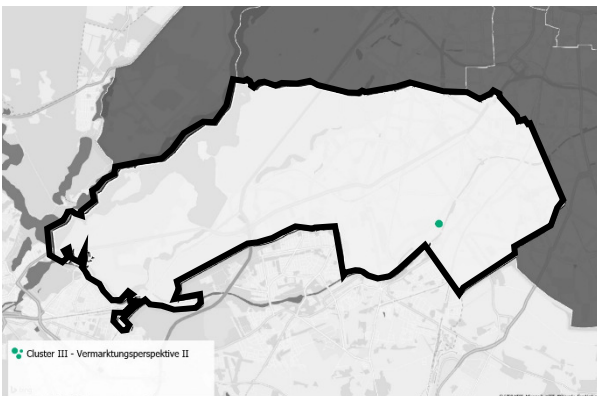
Bildung - entfällt



Sport



Soziales



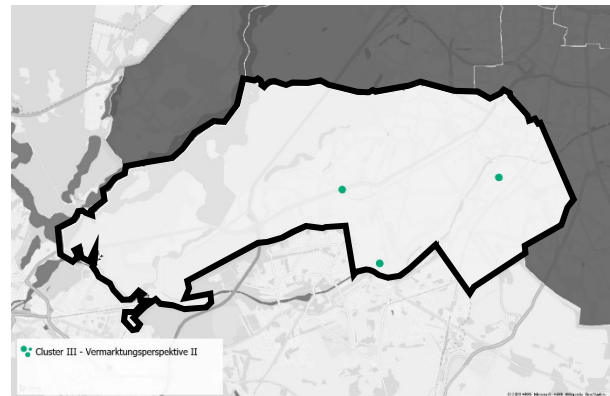
Kultur - entfällt



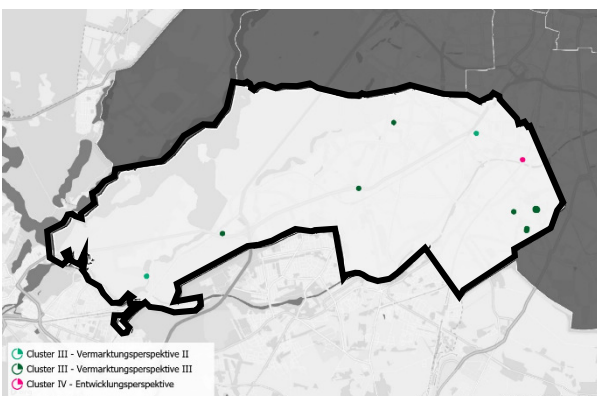
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

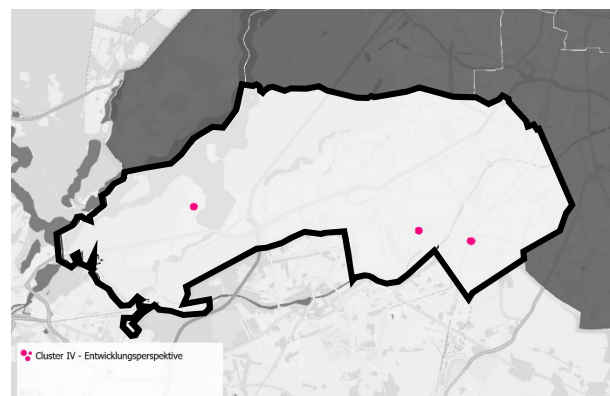


Abbildung 106 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.10.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf werden 9 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 35 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 35 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

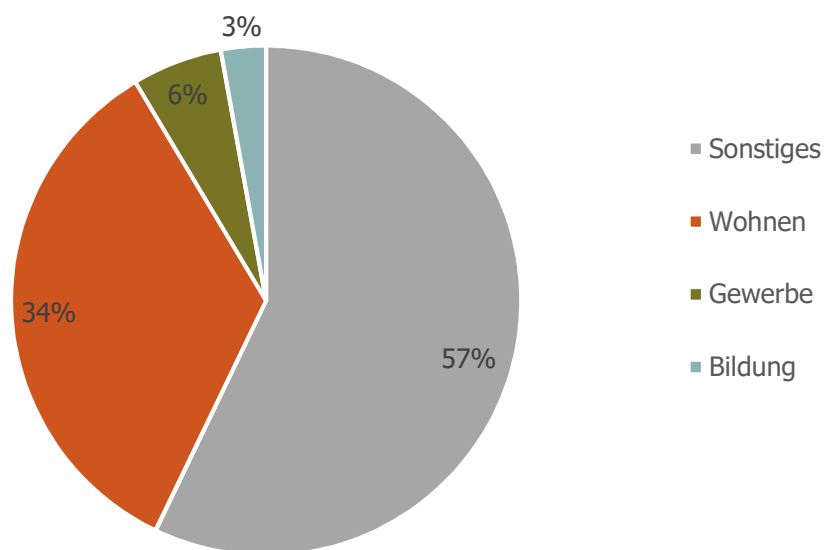


Abbildung 107 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	20	18.649
Wohnen	12	13.048
Gewerbe	2	4.871
Bildung	1	1.415
Gesamtergebnis	35	37.983

Tabelle 84 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Steglitz-Zehlendorf

4.11. Bezirk Tempelhof - Schöneberg

4.11.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind insgesamt 285 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2,97 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	237	83,2%	2.463.226
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	15	5,3%	420.416
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	3	1,1%	5.870
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	12	4,2%	16.805
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	9	3,2%	27.761
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	4	1,4%	33.027
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	5	1,8%	4.739
Gesamtergebnis	285	100%	2.971.844

Tabelle 85 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 237 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 18 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 18 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 12 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

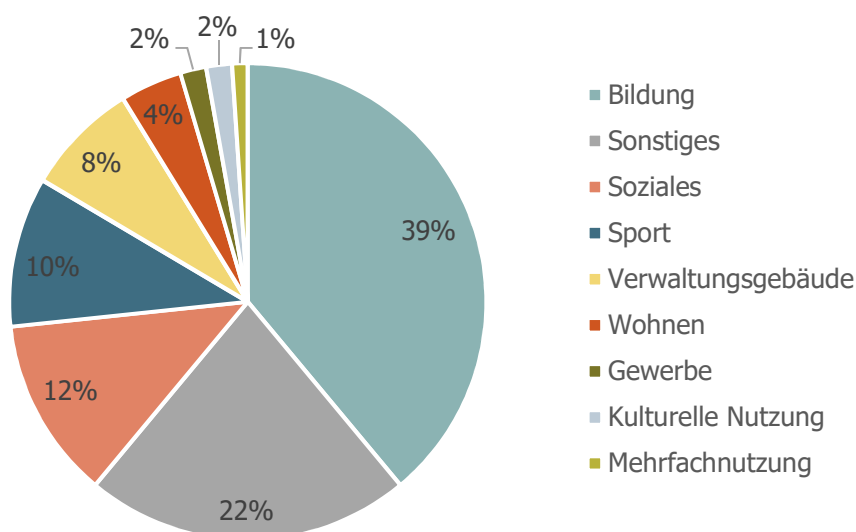


Abbildung 108 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	111	1.125.521
Sonstiges	63	652.854
Soziales	35	74.496
Sport	29	521.263
Verwaltungsgebäude	22	137.025
Wohnen	12	410.922
Kulturelle Nutzung	5	28.161
Gewerbe	5	20.163
Mehrfachnutzung	3	1.439
Gesamtergebnis	285	2.971.844

Tabelle 86 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.11.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.11.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 237 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

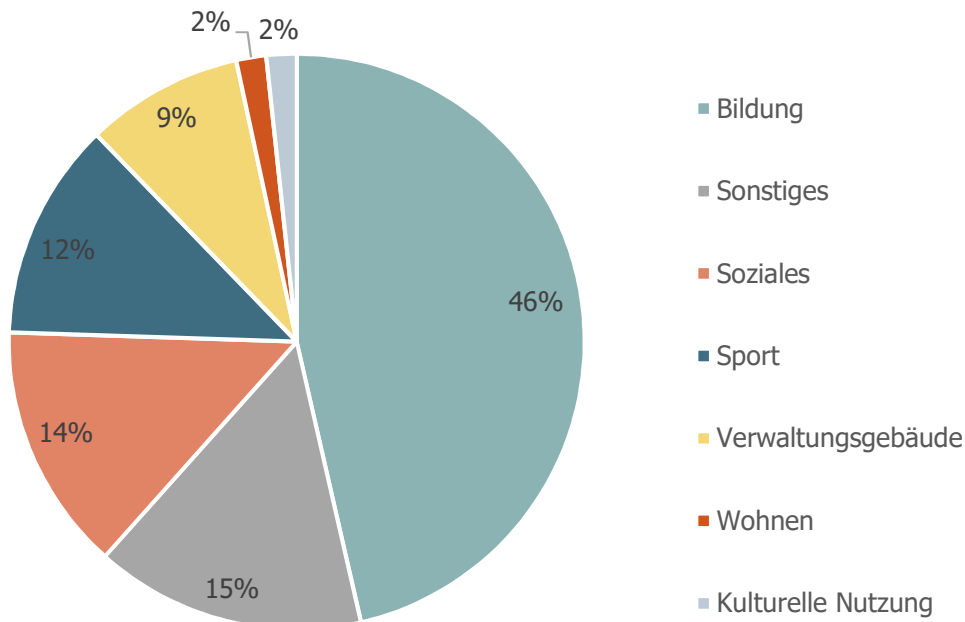


Abbildung 109 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	110	1.119.679
Sonstiges	36	213.624
Soziales	33	70.789
Sport	29	521.263
Verwaltungsgebäude	21	137.000
Wohnen	4	374.465
Kulturelle Nutzung	4	26.406
Gesamtergebnis	237	2.463.226

Tabelle 87 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.11.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg insgesamt 18 Flächen gesichert werden. Davon 15 Grundstücke für eine kurzfristige, 3 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 18 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

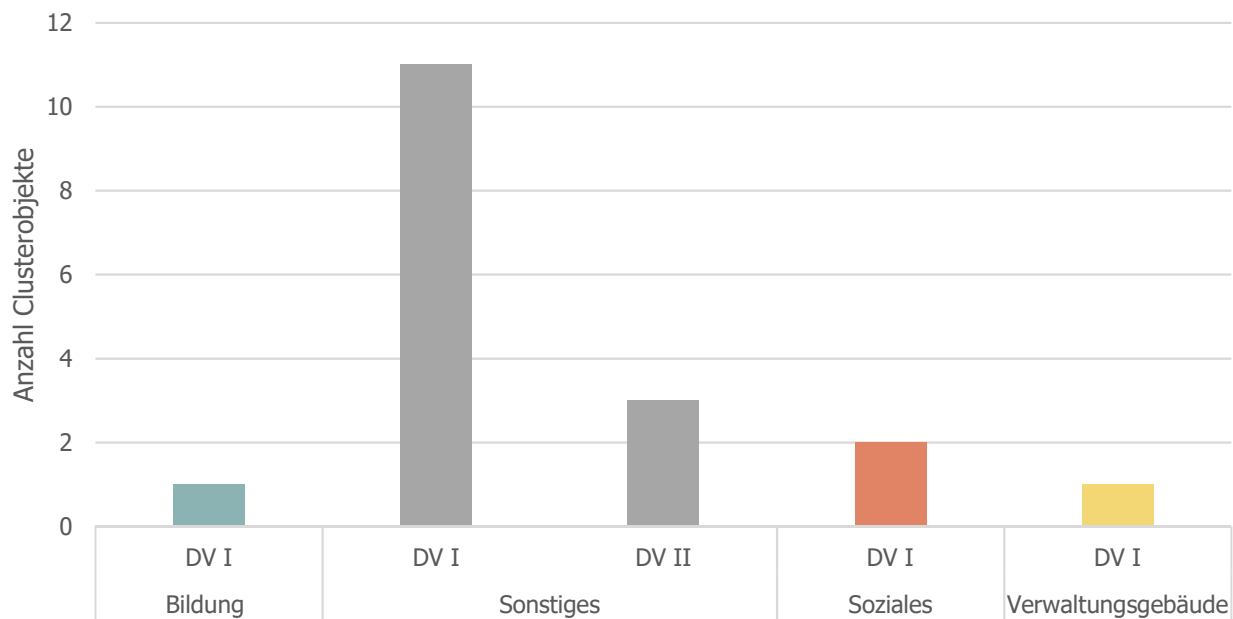


Abbildung 110 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	1	5.842
Sonstiges Daseinsvorsorge I	11	410.842
Sonstiges Daseinsvorsorge II	3	5.870
Soziales Daseinsvorsorge I	2	3.707
Verwaltungsgebäude Daseinsvorsorge I	1	25
Gesamtergebnis	18	426.286

Tabelle 88 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.11.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden 83 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 237 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 18 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

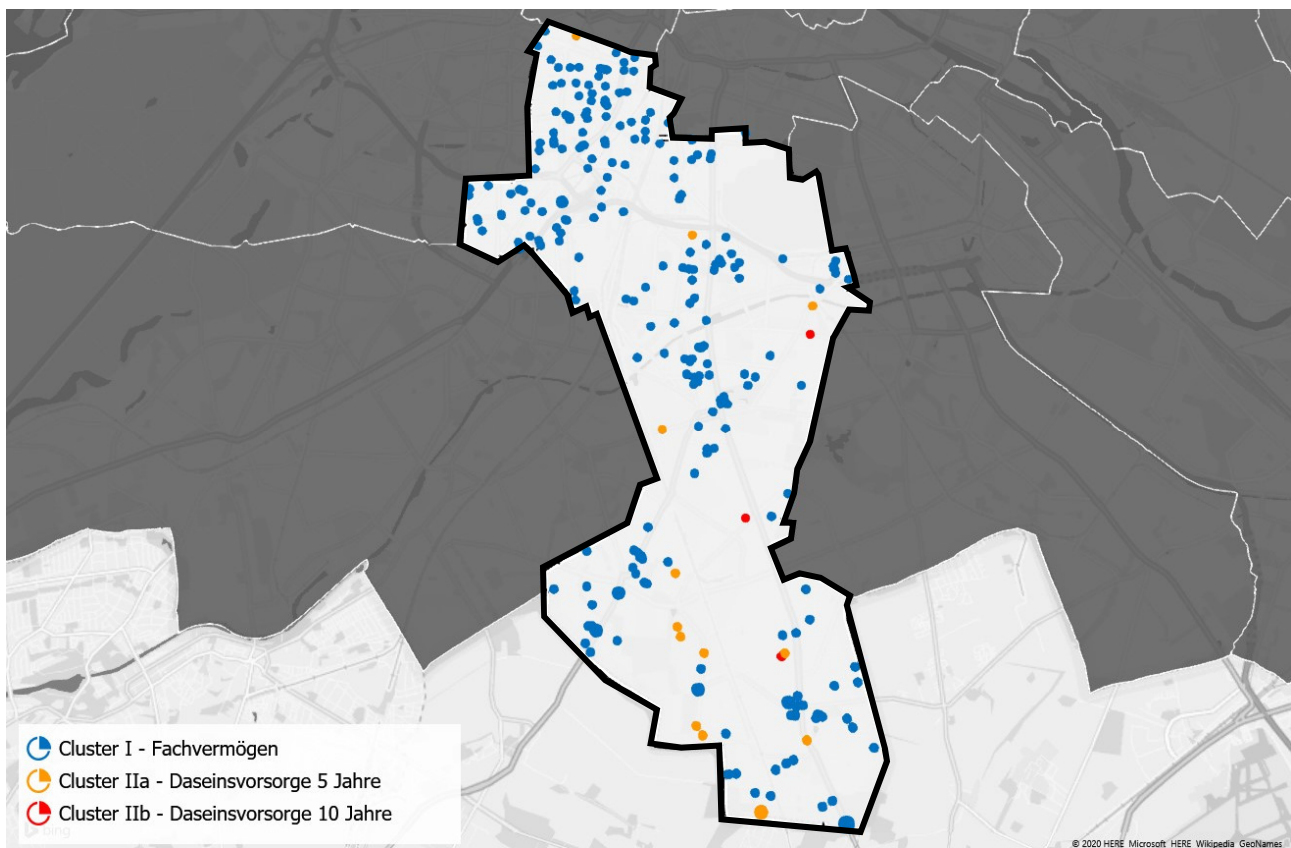
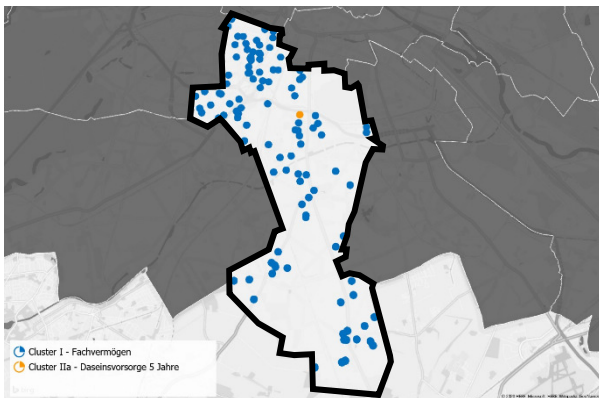


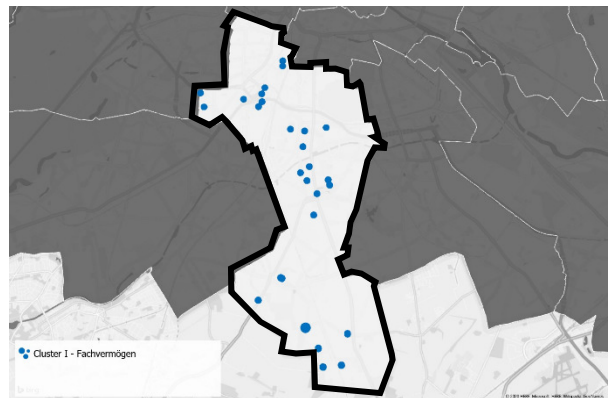
Abbildung 111 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

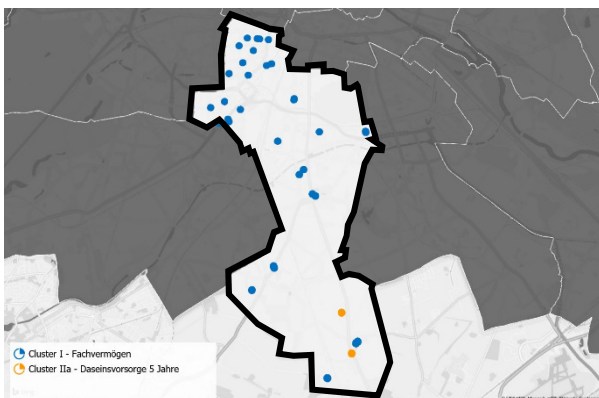
Bildung



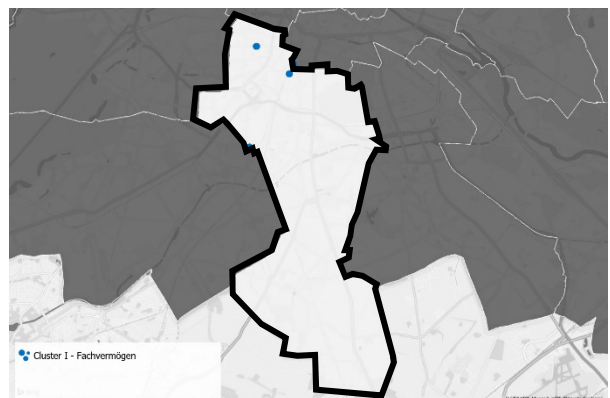
Sport



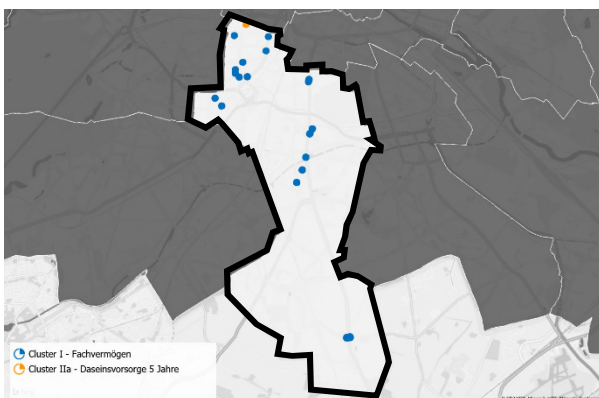
Soziales



Kultur



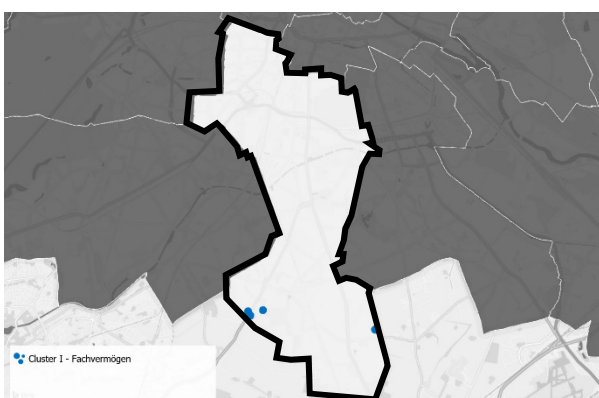
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 112 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.11.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg insgesamt 18 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.11.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

9 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 27.800 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

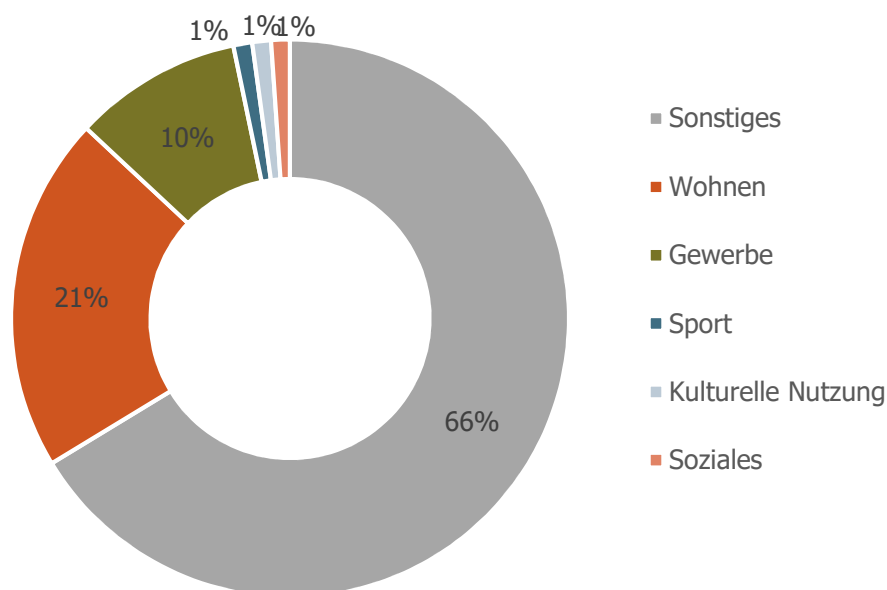


Abbildung 113 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	4	17.660
Wohnen	2	1.243
Gewerbe	2	7.103
Kulturelle Nutzung	1	1.755
Gesamtergebnis	9	27.761

Tabelle 89 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.11.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg insgesamt 4 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 33.000 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 4³¹ Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Vergabe an städt. WBG	4	33.027
Friedenau	1	4.219
Marienfelde	1	23.911
Schöneberg	2	4.897
Gesamtergebnis	4	33.027

Tabelle 90 Daseinsvorsorge durch Dritte, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

³¹ Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.11.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bestand bei 5 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

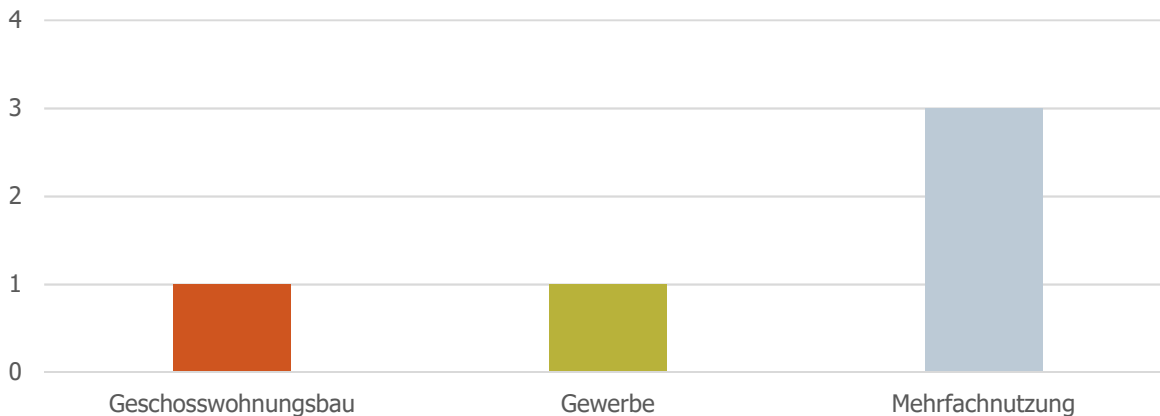


Abbildung 114 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Geschosswohnungsbau	1	1.389
Gewerbe	1	1.911
Mehrfachnutzung	3	1.439
Gesamtergebnis	5	4.739

Tabelle 91 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.11.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden 6,3 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

9 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 4 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 5 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

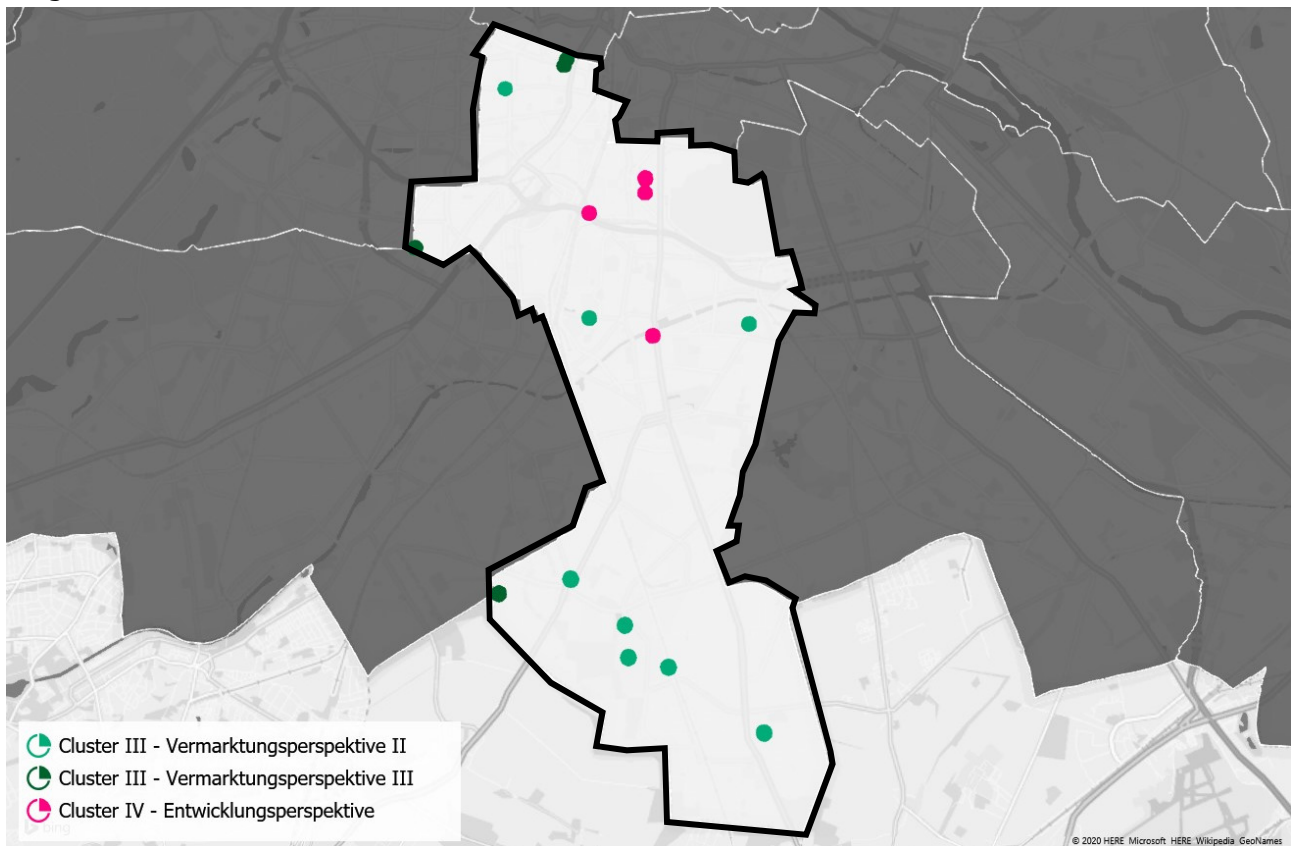


Abbildung 115 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

Bildung - entfällt



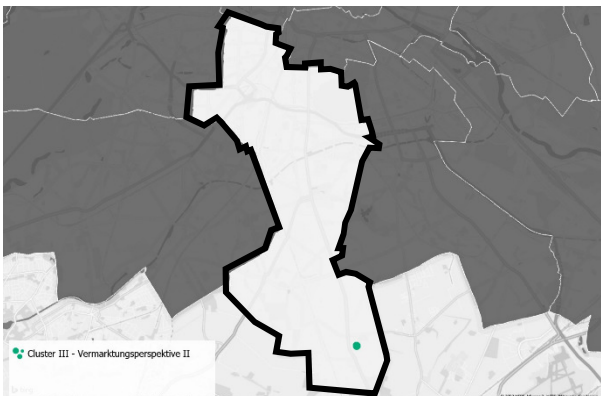
Sport - entfällt



Soziales - entfällt



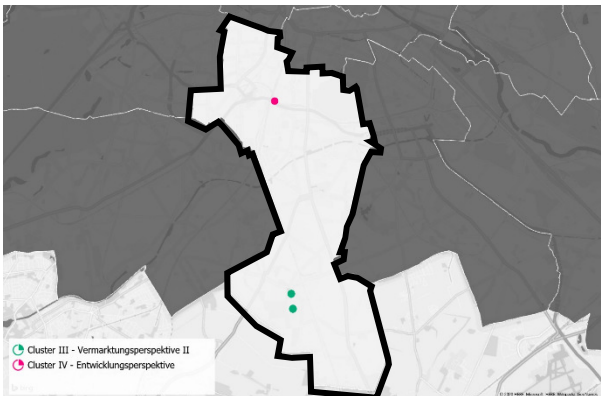
Kultur



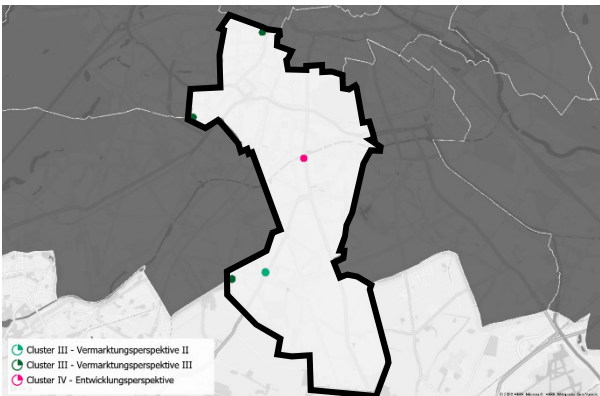
Verwaltung -entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

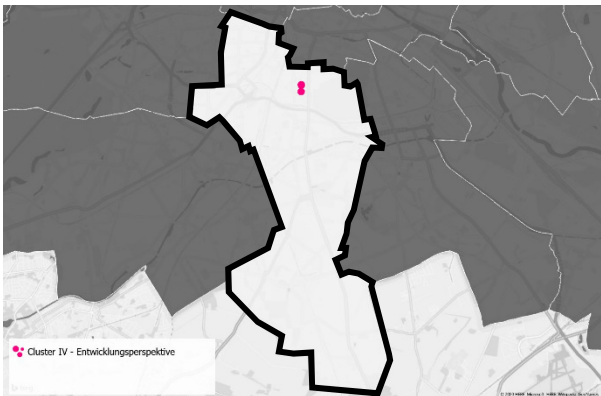


Abbildung 116 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.11.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden 4,2 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 12 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 12 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

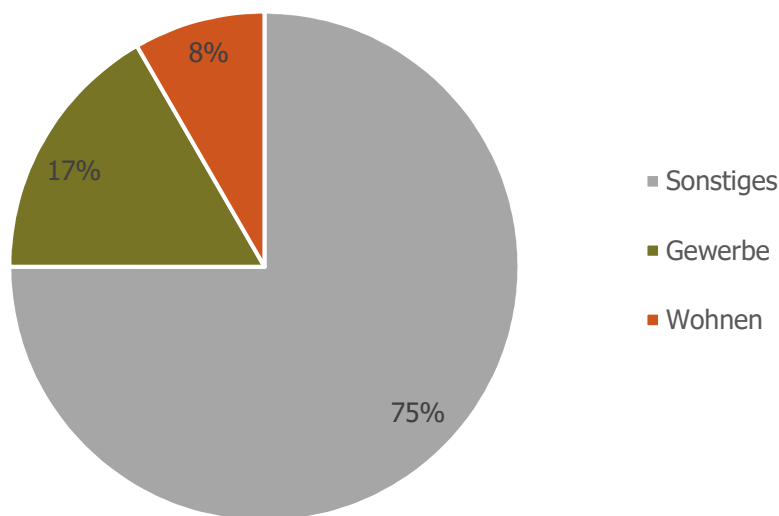


Abbildung 117 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	9	4.858
Gewerbe	2	11.149
Wohnen	1	798
Gesamtergebnis	12	16.805

Tabelle 92 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Tempelhof-Schöneberg

4.12. Bezirk Treptow - Köpenick

4.12.1. Gesamtübersicht

Im Bezirk Treptow-Köpenick sind insgesamt 806 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4,22 Mio. m² geclustert worden.

Beschluss PFA	Anzahl	Anteil	Grundstücksfläche in m ²
Cluster I - Fachvermögen	374	46,4%	3.182.007
Cluster IIa - Daseinsvorsorge 5 Jahre	97	12,0%	193.515
Cluster IIb - Daseinsvorsorge 10 Jahre	47	5,8%	244.075
Cluster III - Vermarktungsperspektive I	173	21,5%	135.959
Cluster III - Vermarktungsperspektive II	92	11,4%	423.835
Cluster III - Vermarktungsperspektive III	13	1,6%	21.681
Cluster IV - Entwicklungsperspektive	10	1,2%	15.713
Gesamtergebnis	806	100%	4.216.785

Tabelle 93 Gesamtübersicht Beschlüsse

Mit 374 Beschlüssen waren es überwiegend Grundstücke des Fachvermögens, deren weiterhin bestehender Fachbedarf damit bestätigt wurde. Weitere 144 Objekte konnten für einen zukünftigen Fachbedarf identifiziert werden (Cluster Daseinsvorsorge I & II).

Für insgesamt 115 Grundstücke bestand kein originärer Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive). Allerdings konnte diesen Flächen ein strategisches Potenzial unterstellt werden oder die Realisierung der zukünftigen Nutzung ist von stadtentwicklungspolitischen Interesse.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden 173 Grundstücke für eine Veräußerung identifiziert (Cluster Vermarktungsperspektive I).

Die beschlossenen Objekte verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

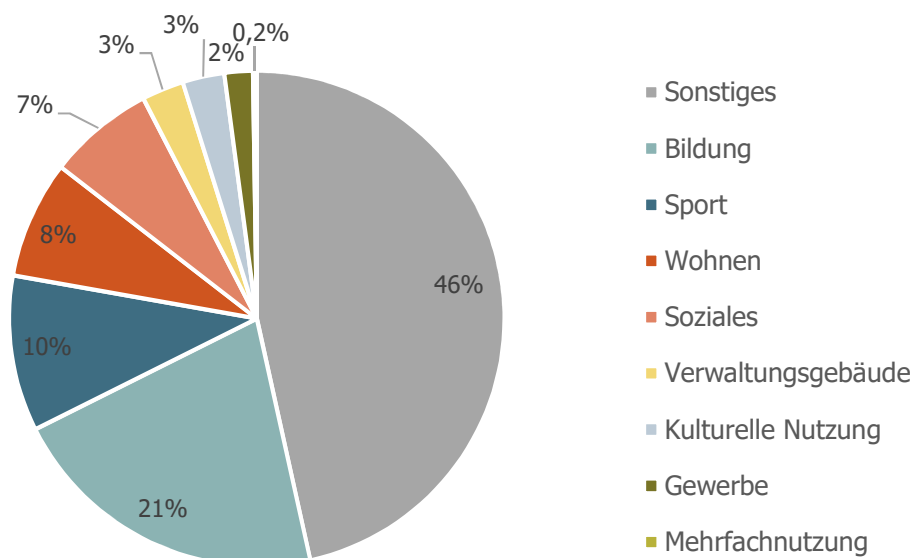


Abbildung 118 Gesamtübersicht alle Clusterobjekte nach Nutzungsarten, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der beschlossenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	375	560.609
Bildung	170	1.309.538
Sport	82	1.155.171
Wohnen	62	89.735
Soziales	56	452.261
Kulturelle Nutzung	22	178.428
Verwaltungsgebäude	22	110.886
Gewerbe	15	358.123
Mehrfachnutzung	2	2.034
Gesamtergebnis	806	4.216.785

Tabelle 94 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Bezirk Treptow-Köpenick

4.12.2. Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

4.12.2.1. Objekte mit derzeitiger Fachnutzung (Cluster Fachvermögen)

Die 374 bereits und weiterhin fachgenutzten Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

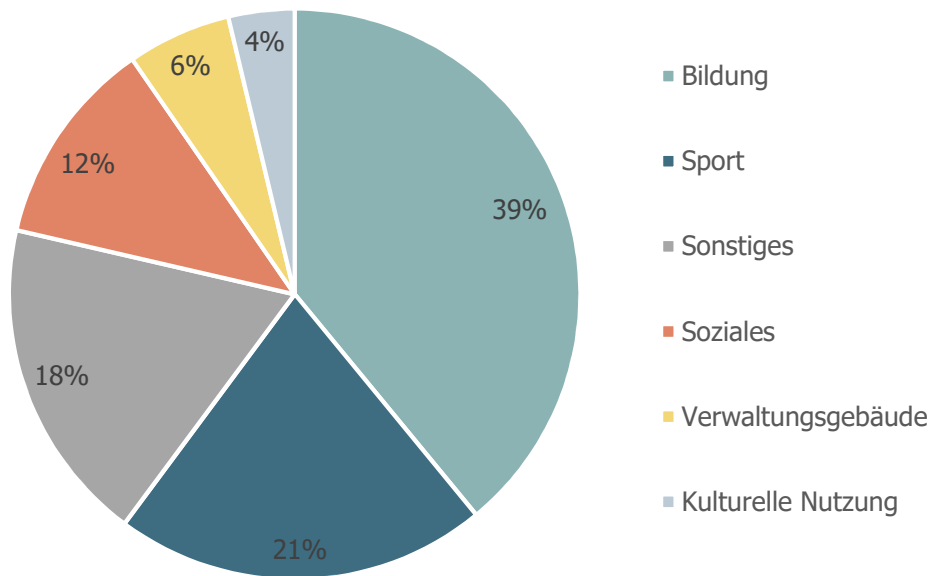


Abbildung 119 Übersicht der Nutzungsarten (Hauptkategorie), Beschluss Fachvermögen, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der fachlich genutzten Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung	146	1.222.912
Sport	79	1.148.145
Sonstiges	69	162.391
Soziales	44	388.089
Verwaltungsgebäude	22	110.886
Kulturelle Nutzung	14	149.584
Gesamtergebnis	374	3.182.007

Tabelle 95 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Fachvermögen, Bezirk Treptow-Köpenick

4.12.2.2. Objekte mit zukünftiger Fachnutzung (Cluster Daseinsvorsorge I + II)

Für eine zukünftige Fachnutzung konnten im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt 144 Flächen gesichert werden. Davon 97 Grundstücke für eine kurzfristige, 47 für eine langfristige Inanspruchnahme.

Die 144 für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

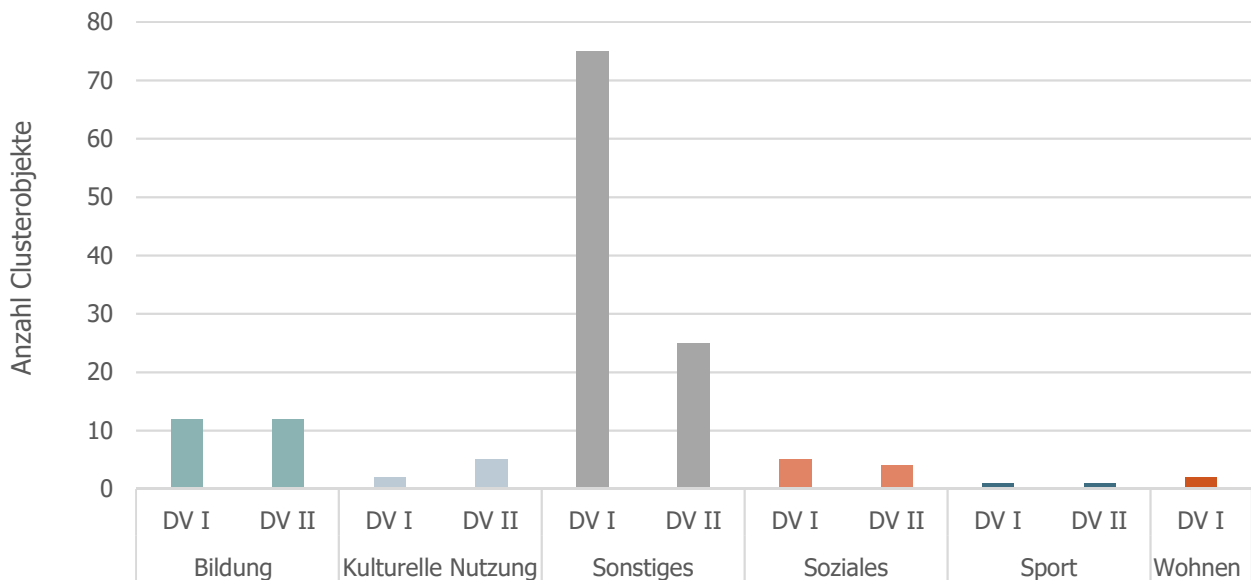


Abbildung 120 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss DVI und DVII, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der für eine zukünftige Fachnutzung vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Bildung Daseinsvorsorge I	12	18.906
Bildung Daseinsvorsorge II	12	67.720
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge I	2	4.927
Kulturelle Nutzung Daseinsvorsorge II	5	23.162
Sonstiges Daseinsvorsorge I	75	152.192
Sonstiges Daseinsvorsorge II	25	106.453
Soziales Daseinsvorsorge I	5	10.769
Soziales Daseinsvorsorge II	4	45.371
Sport Daseinsvorsorge I	1	2.589
Sport Daseinsvorsorge II	1	1.369
Wohnen Daseinsvorsorge I	2	4.132
Gesamtergebnis	144	437.590

Tabelle 96 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Daseinsvorsorge I/II, Bezirk Treptow-Köpenick

4.12.2.3. Zusammenfassung - Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung

Im Bezirk Treptow-Köpenick werden 46,4 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine fachliche Nutzung benötigt. Mit 374 Grundstücken befinden sich diese überwiegend bereits in fachlicher Nutzung, 144 weitere konnten, wie ausgeführt, hierfür perspektivisch gesichert werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte mit Bedarf an einer fachlichen Nutzung unterschieden nach Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II dargestellt:

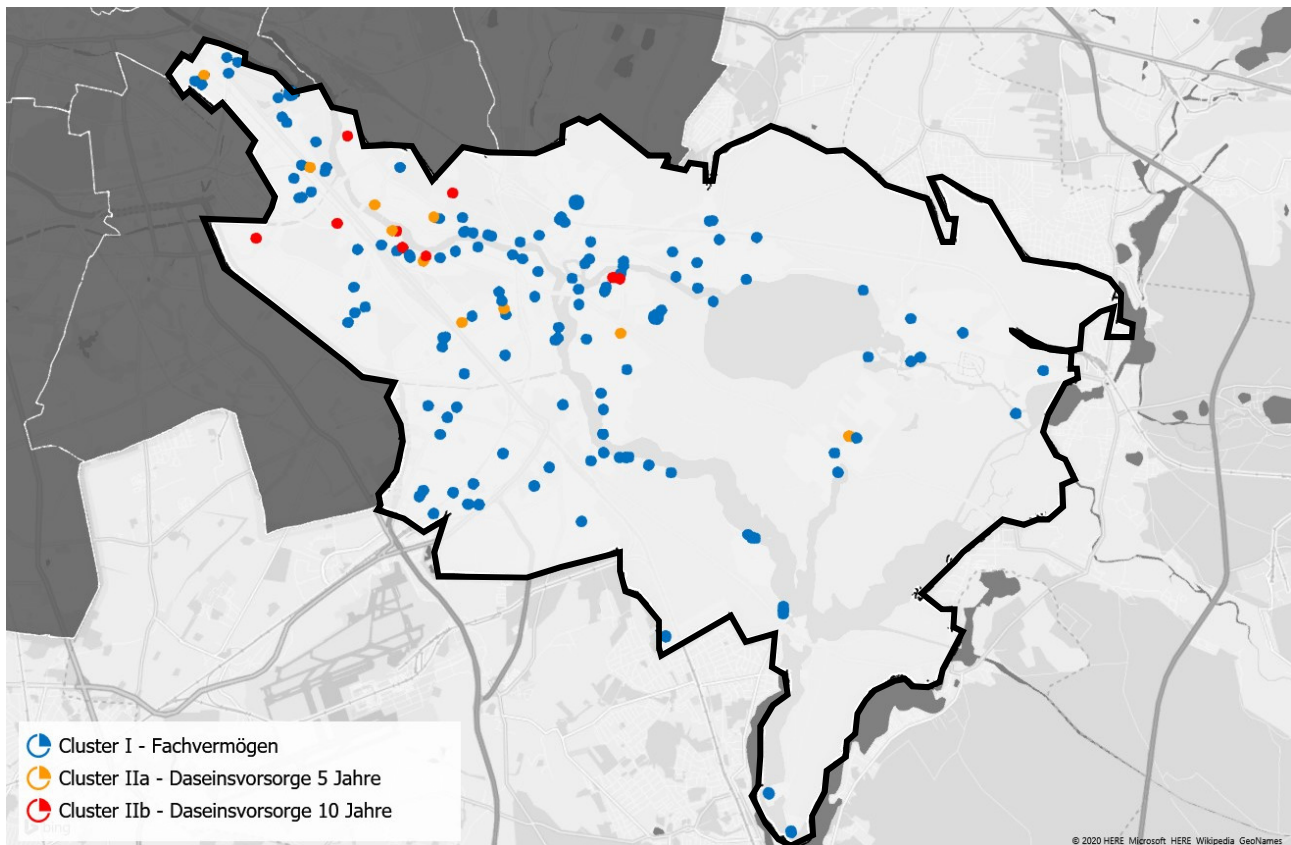
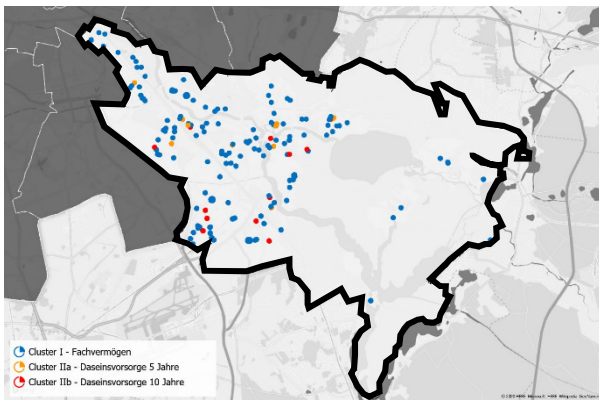


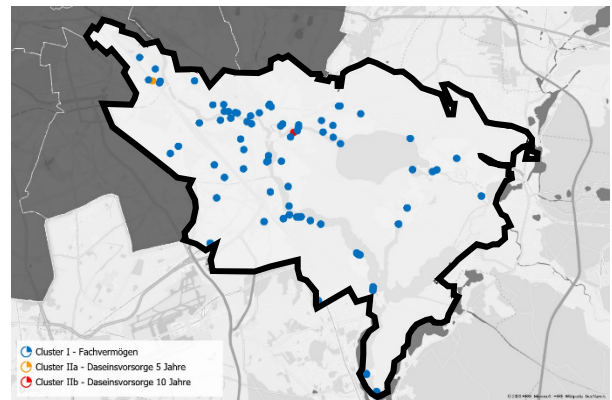
Abbildung 121 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der drei Cluster Fachvermögen, Daseinsvorsorge I und II im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für Fachbedarf nicht vor.

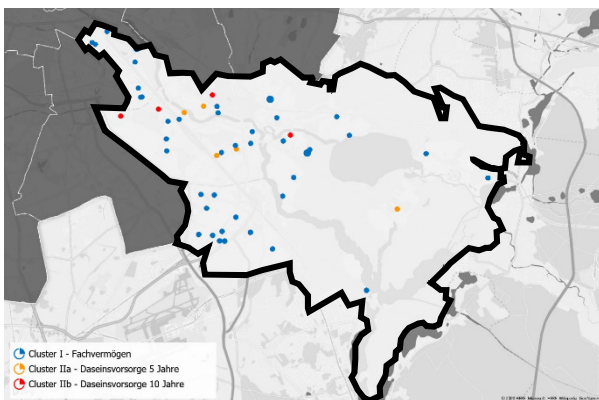
Bildung



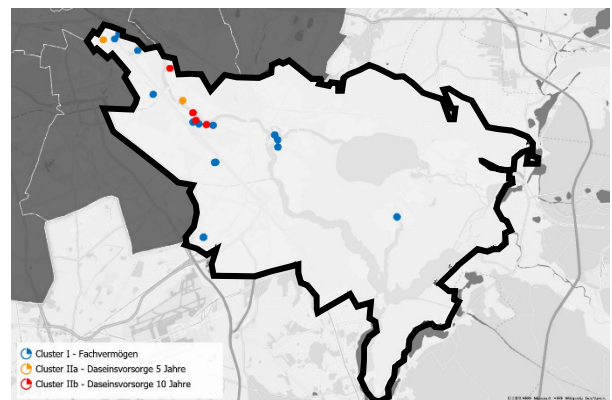
Sport



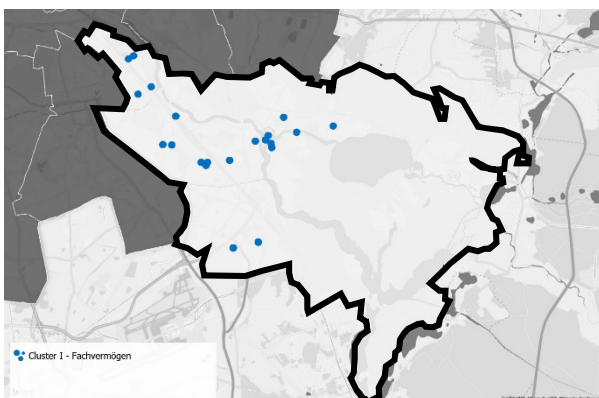
Soziales



Kultur



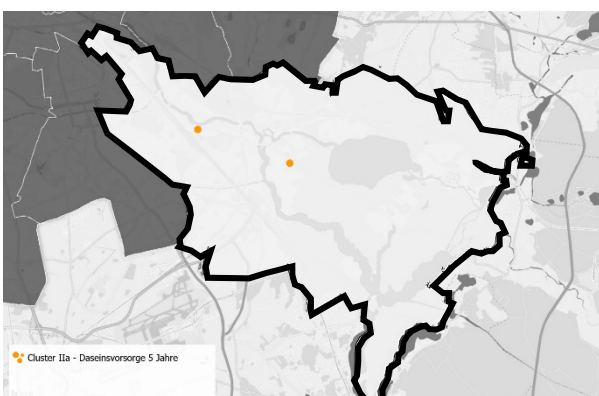
Verwaltung



Gewerbe - entfällt



Wohnen



Mehrfachnutzung - entfällt



Abbildung 122 Flächen mit Bedarf an fachlicher Nutzung unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.12.3. Flächen zum strategisch halten und entwickeln

Im Rahmen der Clusterung konnten im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt 115 Grundstücke ermittelt werden, an denen von Seiten des Bezirkes oder einer Hauptverwaltung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein originäres Interesse bestand, eine Fachnutzung zu realisieren.

Gleichwohl bestand Konsens, dass diese Flächen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sind: Sei es aufgrund der Lage, der Größe, der Eignung für Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften oder des Wunsches, das Konzept der zukünftigen Nutzung in den Wettbewerb zu stellen. Mit Ausnahme der sogenannten Einbringungsgrundstücke werden diese Flächen in der Regel in das Sondervermögen der Daseinsvorsorge übertragen oder verbleiben beim derzeitigen Vermögensträger.

4.12.3.1. Objekte ohne Fachnutzung, aber mit strategischem Potenzial (Cluster Vermarktungsperspektive II)

92 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 424.000 m² sollen strategisch durch eine langfristige Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben.

Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

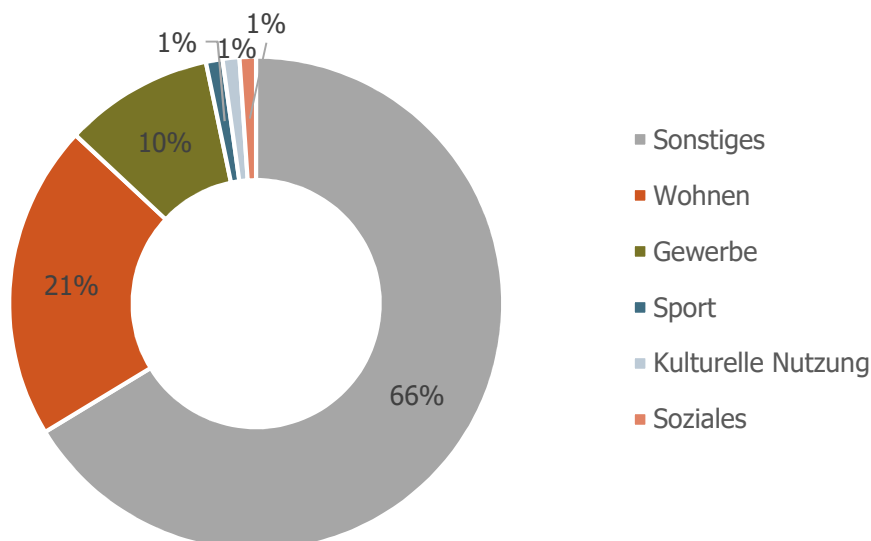


Abbildung 123 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der für ein strategisches Halten vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	61	59.075
Wohnen	19	13.577
Gewerbe	9	341.805
Sport	1	3.068
Kulturelle Nutzung	1	755
Soziales	1	5.555
Gesamtergebnis	92	423.835

Tabelle 97 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive II, Bezirk Treptow-Köpenick

4.12.3.2. Objekte für die Daseinsvorsorge durch Dritte (Cluster Vermarktungsperspektive III)

Durch die Clusterung konnten im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt 13 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 21.700 m² identifiziert werden, auf denen eine Aufgabe der Daseinsvorsorge durch Dritte realisiert werden soll. Bei 10³² Grundstücken ist beabsichtigt, diese im Wege der Einbringung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen.

Die für die Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge vorgesehenen Grundstücke umfassen, unterteilt nach Ortsteile, folgende Grundstücksflächen:

Daseinsvorsorge durch Dritte	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Direktvergabe an Dritte	2	1.519
Köpenick	1	263
Niederschöneweide	1	1.256
Johannisthal	1	2.874
Vergabe an städt. WBG	10	17.288
Altglienicke	3	9.079
Baumschulenweg	1	282
Friedrichshagen	1	915
Köpenick	2	5.361
Oberschöneweide	2	1.336
Plänterwald	1	315
Gesamtergebnis	13	21.681

Tabelle 98 Daseinsvorsorge durch Dritte und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive III, Bezirk Treptow-Köpenick

³² Davon unberücksichtigt bleiben Grundstücke, die außerhalb der Clusterung als Sachwerteinlage den Wohnungsbaugesellschaften eingebracht worden sind. Bis zum Beginn der Clusterung wurden vom Unterausschuss Vermögen bereits zwei sogenannte Tranchen von Einbringungsgrundstücken beschlossen, eine dritte war zu diesem Zeitpunkt in der Abstimmung.

4.12.3.3. Objekte mit einem öffentlichen Interesse an der Nutzung (Cluster Entwicklungsperspektive)

Im Bezirk Treptow-Köpenick bestand bei 10 Flächen aufgrund ihrer Lage ein übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Interesse an der zukünftigen Nutzung, so dass diese Grundstücke an den Steuerungsausschuss verwiesen wurden. Diese verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

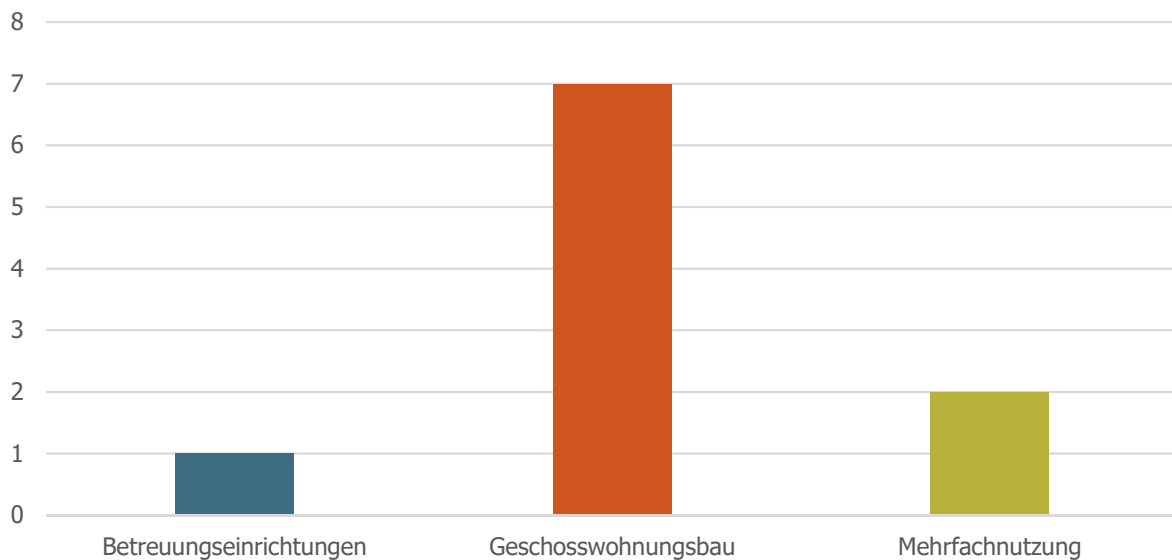


Abbildung 124 Übersicht der Nutzungsarten, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der für die Behandlung im Steuerungsausschuss vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Betreuungseinrichtungen	1	747
Geschosswohnungsbau	7	12.932
Mehrfachnutzung	2	2.034
Gesamtergebnis	10	15.713

Tabelle 99 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Entwicklungsperspektive, Bezirk Treptow-Köpenick

4.12.3.4. Zusammenfassung - Objekte strategisch halten & entwickeln

Im Bezirk Treptow-Köpenick werden 14,3 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für ein strategisches Halten und Entwickeln vorgesehen.

92 Grundstücke werden dabei langfristig mittels Vermietung oder über die Vergabe eines Erbbaurechtes im Landesbesitz verbleiben. 13 Objekte sind in Hinblick einer Realisierung eines Vorhabens im Sinne der Daseinsvorsorge beschlossen worden. Für weitere 10 Potentialflächen soll die weitere strategische Entwicklung im Steuerungsausschuss abgestimmt werden.

Auf der folgenden Karte ist die Verteilung der beschlossenen Objekte für strategisches Halten und Entwickeln unterschieden nach Cluster Vermarktungsperspektive II, III und Entwicklungsperspektive dargestellt:

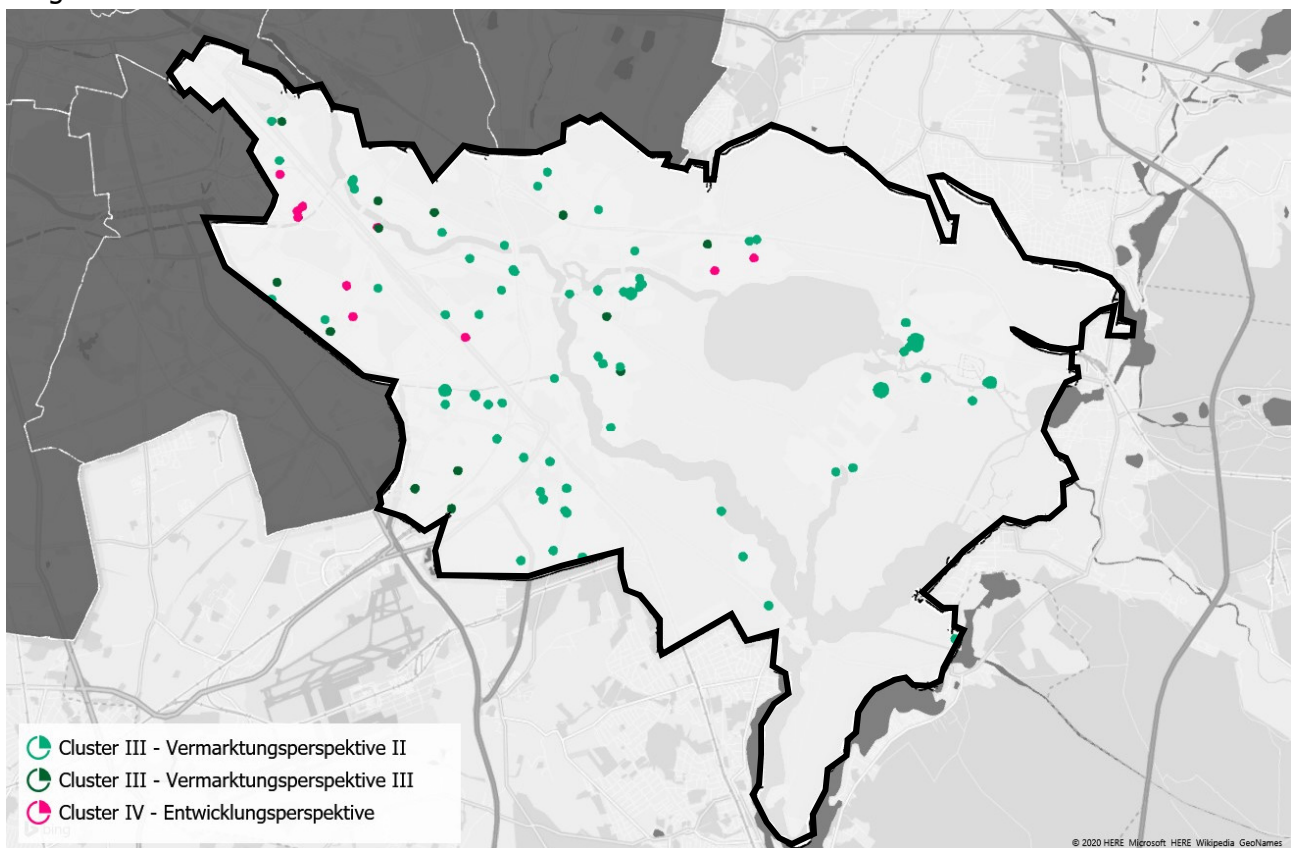


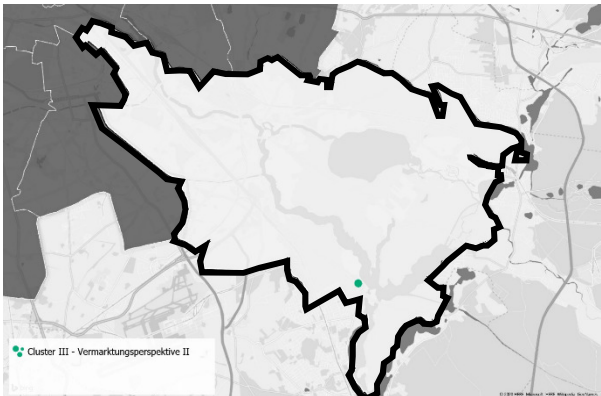
Abbildung 125 Flächen zum strategisch halten und entwickeln
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

Darüber hinaus wurde pro Nutzungskategorie, mit Ausnahme der Kategorie „Sonstiges“, eine Karte erstellt. Diese acht Karten zeigen die Verteilung der einzelnen Nutzungskategorie unter Zusammenführung der zwei Cluster Vermarktungsperspektive II, III im Stadtgebiet. Damit werden Nutzungsschwerpunkte in einzelnen Regionen verdeutlicht. Ist eine Karte nicht befüllt, kommt die Nutzungskategorie im Rahmen der Sicherung von Flächen für strategisches Halten und Entwickeln nicht vor.

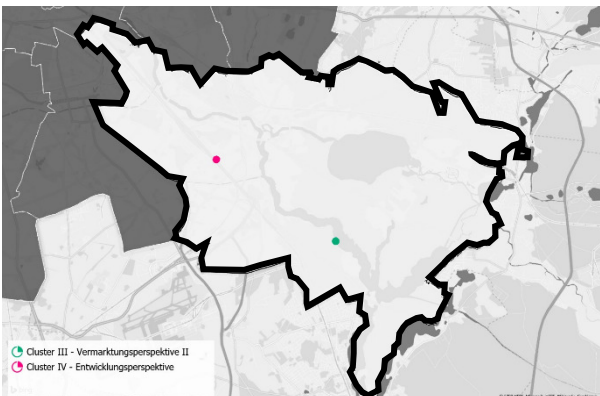
Bildung - entfällt



Sport



Soziales



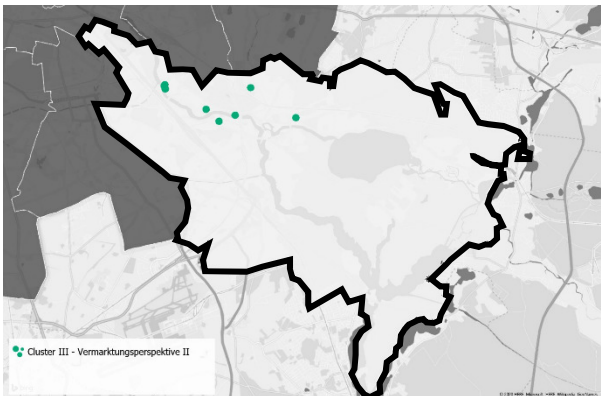
Kultur - entfällt



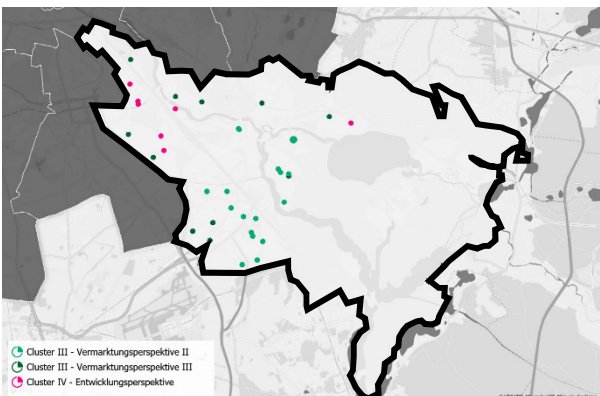
Verwaltung - entfällt



Gewerbe



Wohnen



Mehrfachnutzung

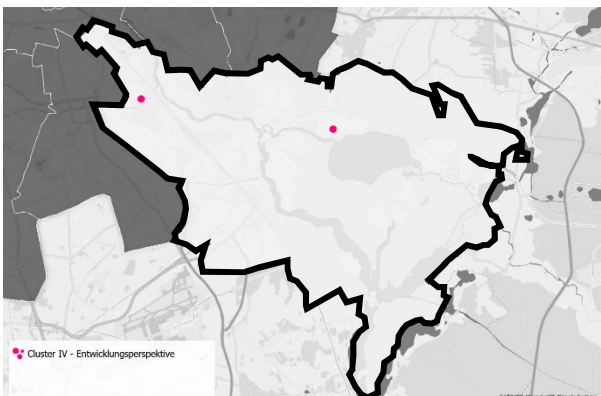


Abbildung 126 Flächen zum strategisch halten und entwickeln unterteilt nach Nutzungskategorien
© Microsoft HERE Wikipedia GeoNames

4.12.4. Flächen ohne Fachbedarf (Cluster Vermarktungsperspektive I)

Im Bezirk Treptow-Köpenick werden 21,5 % aller im Rahmen der ersten Bestandaufnahme betrachteten Flächen für eine Veräußerung vorgesehen. Dies betrifft insgesamt 173 Objekte.

Unter sonstige Nutzung fallen in dieser Clusterkategorie vor allem sogenannte Arrondierungs- und Splitterflächen, denen weiterhin ein fehlender Fachbedarf unterstellt werden kann.

Die 173 für eine Veräußerung vorgesehenen Grundstücke verteilen sich auf folgende Nutzungskategorien:

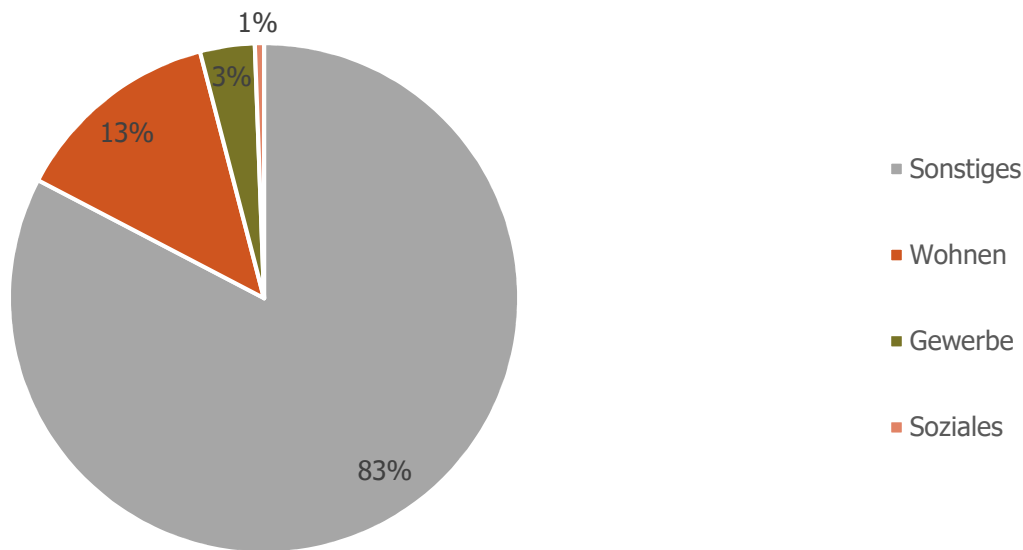


Abbildung 127 Übersicht der Nutzungshauptkategorien, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Treptow-Köpenick

Die Nutzungskategorien der für einen Verkauf vorgesehenen Grundstücke umfassen folgende Grundstücksflächen:

Nutzungskategorie	Anzahl	Grundstücksfläche in m ²
Sonstiges	143	78.979
Wohnen	23	38.932
Gewerbe	6	16.318
Soziales	1	1.730
Gesamtergebnis	173	135.959

Tabelle 100 Nutzungskategorien und Grundstücksfläche, Beschluss Vermarktungsperspektive I, Bezirk Treptow-Köpenick