

Herrn Bezirksverordneten  
Roland Schröder, Fraktion der SPD

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Frau Sabine Röhrbein

### **Kleine Anfrage 0199/VII**

über

### **Strategisches Flächenmanagement im Bezirk Pankow**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Ist es grundsätzlich zulässig und möglich, dass der Bezirk einen revolvingenden Fonds bildet, um den An- und Verkauf von Grundstücken für ein eigenes strategisches Flächenmanagement sowie die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB auszuüben? Wenn ja, auf welchen genauen rechtlichen Regelungen basiert diese Einschätzung? Wenn nein, warum nicht?*

Das Bezirksamt, Abteilung Stadtentwicklung, hat im Rahmen der Aktivitäten zur Sicherung der Sanierungsziele am 17.09.2012 einen Fachtag durchgeführt, um die genannten Fragestellungen zu diskutieren und um Beispiele aus anderen Kommunen bewerten zu können.

Die Beispiele aus München zur Sozialgerechten Bodennutzung zeigen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in bestimmten Gebietskulissen möglich ist, wenn es dem Allgemeinwohl dient. Die Diskussion, wie der Prozess zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Berlin organisatorisch und finanziell zu bewältigen und rechtssicher zu gestalten ist, hat gerade erst begonnen und ist noch nicht abgeschlossen.

Eine unabdingbare Voraussetzung für einen „revolvingenden Fonds“ des Bezirksamtes ist die Möglichkeit, dass das Bezirksamt ein Vorkaufsrecht ausüben kann. Neben den Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches ist zu berücksichtigen, dass das Bezirksamt – anders als die Stadt München – keine eigenständige Kommune ist. Geändert werden müssten daher u.a. Regelungen für Grundstücksankäufe, die zur Bedingung eine fachliche Nutzung für das Bezirksamt haben sowie Regelungen, die die Zuständigkeit für Grundstücksverkäufe dem Liegenschaftsfonds übertragen. Die erforderlichen Änderungen müssten durch Senat und Abgeordnetenhaus erfolgen.

2. *Teilt das Bezirksamt die Einschätzung, dass es nach einer Anfangsfinanzierung grundsätzlich möglich sein müsste, dass die mit einem derartigen Fonds verbundenen Ziele ohne weitere Zuschüsse aus dem bezirklichen Haushalt erreichbar sind und somit kein dauerhafter Zuschussbedarf besteht?*

Die hypothetische Einschätzung trifft zu, wenn die zu zahlenden Kaufpreise nicht über den zu erzielenden Verkaufspreisen liegen.

3. *In welcher Form könnten mögliche Gewinne aus dem revolving Fonds in den bezirklichen Haushalt wieder zurückgeführt werden? Liegen dafür die rechtlichen Voraussetzungen vor? Wenn ja, wie sehen diese aus? Wenn nein, was ist zu tun?*
4. *Welche Personalausstattung hält das Bezirksamt für erforderlich, um ein strategisches Flächenmanagement im Bezirk aufzubauen und durchzuführen? Ist die Übernahme dieser Aufgaben mit vorhandenem Personal möglich? Wenn ja, in welcher Abteilung sollte diese Aufgabe genau angesiedelt und umgesetzt werden? Wenn nein, welche Schritte sind dafür erforderlich?*

Vor Klärung der unter 1. genannten grundsätzlichen Fragen, die außerdem berücksichtigen müsste, ob ein Ankauf mit dem Ziel des Verkaufs als gewerblicher Grundstückshandel angesehen werden könnte und eine Steuerpflicht auslösen würde, kann das Bezirksamt auf Detailfragen keine belastbaren Antworten geben.

Matthias Köhne