

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Jugend und Facility Management
Bezirksstadträtin

Berlin, .03.2012

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder
Fraktion der SPD

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

**Antwort auf die Kleine Anfrage Nr. KA-0077/VII vom 27.02.2012
hier: Grundstücke im Besitz des Landes Berlin, die für den Bau von
Mietwohnungen geeignet sind**

Das Bezirksamt antwortet wie folgt:

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

In der Berliner Morgenpost vom 17. Februar 2012 ist auf Seite 10 zu lesen, dass es nach Auffassung des Liegenschaftsfonds im Bezirk Pankow 34 Grundstücke geben soll, die für den Bau von Mietwohnungen geeignet sind. Dazu die folgenden Fragen:

1. *Um welche 34 Grund- bzw. Flurstücke handelt es sich?*

Eine Auflistung dieser 34 Grundstücke liegt dem Bezirksamt nicht vor. Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH informierte in einem Schreiben vom 05.03.2012 darüber, dass die Zahl 34 aus einer Analyse vom 01.06.2011 stammt und sich zwischenzeitlich auf 17 Liegenschaften durch Verkäufe, Vorhalteflächen für Kitas (5 x) und Herauslösungen reduziert hat. Bei vier Objekten würde es sich um vermietete Bestandsobjekte handeln.

Auch hierfür liegt keine Auflistung vor, die Grund- bzw. Flurstücke sind nicht bekannt. Auf der Internetseite der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG wird ein Teil der angekündigten auf die gesamte Stadt verteilten Grundstücke bereits angeboten. Im Bezirk Pankow sind es zwei Standorte mit insgesamt drei Grundstücken:

- Gäblerstraße hinter 16, 18, Teilfläche
- Langhansstraße 28, 29.

Ein weiteres Grundstück im Bezirk Pankow ist in der Liste „Mehr Wohnen für Berlin Geschosswohnungsbau Frühjahr 2012“ aufgeführt:

- Schlossallee 4.

2. *Welcher Verkehrswert wurde bei den 34 Grund- bzw. Flurstücke jeweils ermittelt oder ist als Grundlage anzusetzen?*

Das Bezirksamt hat keinen Verkehrswert ermittelt. In den Exposés des Liegenschaftsfonds ist vermerkt, dass der Kaufpreis für das Grundstück Gäblerstraße hinter 16, 18 im Rahmen des Bieterverfahrens ermittelt wird. Für die Grundstücke Langhansstraße 28, 29 soll die Vergabeart laut veröffentlichtem Exposé der freihändige Verkauf sein und der Kaufpreis mindestens 220.000 € betragen.

3. *Welches Veräußerungsverfahren des Liegenschaftsfonds kommt jeweils zur Anwendung?*

Siehe Antwort zu 2.

4. *In welchem Verfahrensstand befinden sich die 34 Grund- bzw. Flurstücke jeweils?*

Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH informierte in ihrem Schreiben vom 05.03.2012 darüber, dass die Grundstücke sich in unterschiedlichen Vorbereitungsphasen befinden.

5. *Bei welchen dieser Grundstücke ist mit dem Abschluss des Veräußerungsverfahrens in den Jahren 2012 und 2013 mit Sicherheit zu rechnen? Bei welchen nicht und warum?*

Die Frage kann vom Bezirksamt nicht beantwortet werden. Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH teilte mit, dass sie zum Abschluss des Verfahrens keine Prognose geben kann.

6. *Teilt das Bezirksamt jeweils die Einschätzung, dass diese 34 Grund- bzw. Flurstücke für den Bau von Mietwohnungen geeignet sind? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?*

Auf den drei bekannten Standorten sind Wohngebäude gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, unabhängig davon, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt.

7. *Hat das Bezirksamt in der Bearbeitung der Drucksache VII-0046 „Neue Standorte für den Bau von Mietwohnungen“ bereits weitere, vom Liegenschaftsfonds noch nicht erfasste, landeseigene Grund- oder Flurstücke ermittelt, die für den Bau von Mietwohnungen geeignet sind? Wenn ja, welche sind das? Wenn nein, wann ist mit ersten Ergebnissen dazu zu rechnen?*

Das mit der Drucksache VII-0046 beschlossene Ersuchen der BVV befindet sich in der Bearbeitung. Eine vorgezogene Erledigung kann auf dem Weg der Beantwortung der Kleinen Anfrage nicht erfolgen. Ergebnisse werden, wie in der Drucksache VII-0046

unter 3. formuliert, der BVV bis zur ihrer 7. Sitzung zur Verfügung gestellt. Diese Sitzung findet laut Sitzungskalender der BVV am 13. Juni 2012 statt.

8. *Welche dieser zusätzlich vom Bezirksamt ermittelten Grund- oder Flurstücke können noch in den Haushaltsjahren 2012 und 2013 an den Liegenschaftsfonds zur Veräußerung abgegeben werden?*

Die Frage kann vom Bezirksamt nicht beantwortet werden. Siehe Antwort zu 7.

9. *Welche planungsrechtlichen Gegebenheiten sind bei den in den Fragen 1 bis 9 genannten Grund- oder Flurstücken jeweils maßgeblich?*

Eine Einschätzung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen kann erst erfolgen, wenn die Grundstücke ermittelt sind.

10. *Bei welchen der 34 Grund- bzw. Flurstücke sowie auf den weiteren vom Bezirk ermittelten Flächen ist ein höheres Bebauungsmaß möglich, wenn z. B. ein Bebauungsplan aufgestellt wird?*

Die Frage kann vom Bezirksamt nicht beantwortet werden.

Ein solcher Vergleich ist nicht praktikierbar. Zum einen liegt kein genehmigungsfähiges Bebauungskonzept für die in Antwort 1 genannten Grundstücke vor. Zum anderen müsste für die jeweilig spezifische Situation ein Entwurf der Planfestsetzungen erstellt werden. Grundsätzlich gilt für Festsetzungen in Bebauungsplänen die Maßgabe des § 17 Baunutzungsverordnung zur Bestimmung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

11. *Welche Gesamtwohnfläche in m² kann auf den 34 Grund- bzw. Flurstücke sowie auf den weiteren vom Bezirk ermittelten Flächen jeweils errichtet werden? Welche Anzahl von Wohnungen ergibt sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m² für den Bezirk insgesamt?*

Die Frage kann vom Bezirksamt auf Grund fehlender Voraussetzungen nicht beantwortet werden. Siehe Antwort zu 1. und 7.

Die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH teilte in ihrem Schreiben vom 05.03.2012 mit, dass eine genaue Einschätzung ohne Bauvoranfrage nicht möglich ist. Eine grobe überschlägige Hochrechnung mit einer Bandbreite von +/- 20 % ergibt ca. 19.000 m² NFL, was nach Einschätzung des Liegenschaftsfonds ca. 230 Wohneinheiten (WE) bedeutet. Bei der Vorgabe von 60 m² pro WE wären das ca. 313 WE. Welche Standorte der Einschätzung des Liegenschaftsfonds zu Grunde liegen, ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

12. *Welcher theoretische Grundstückswert kann mit dem jeweiligen Baurecht angesetzt werden?*

Die Verkehrswerte könnten nur durch eine Wertermittlung beziffert werden und wären für eine Veröffentlichung nicht geeignet. Die Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche) sind im Internet für die einzelnen Richtwertzonen im Bodenrichtwertatlas zu erhalten.

Der Bodenrichtwert (BRW) 2011 für die Grundstücke Langhansstraße 28, 29 beträgt 230 € pro m² Wohnbauland bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5. Der BRW für die Fläche Gäblerstraße hinter 16,18, beträgt 270 € pro m² Wohnbauland bei einer GFZ von 1,5 und für das Grundstück Schlossallee 4 beträgt dieser 290 € pro m² Wohnbauland bei einer GFZ von 1,5. Der Ansatz eines Bodenrichtwertes, ist wie der Name bestimmt, nur ein „Richtwert“, der nicht den Verkehrswert eines bestimmten Grundstücks bzw. einer Fläche darstellt.

13. *Welche Erkenntnisse liegen dementsprechend zu den möglichen Verkaufserlösen vor?*

Keine

14. *Welche Rückschlüsse zieht das Bezirksamt für die Bezirklichen Einnahmen in diesem und in den nächsten Haushaltsjahren?*

Siehe Antwort zu 13.

Christine Keil