

17. Wahlperiode

Antrag

der Piratenfraktion

Dragoner-Areal in Berlin-Kreuzberg – Stopp des Höchstpreisverfahrens der BImA

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, sich umgehend beim Bund dafür zu verwenden, die Vergabe des Grundstücks „Dragoner-Areal“ (Obentrautstraße Ecke Mehringdamm) im Höchstpreisverfahren zu stoppen. Das Grundstück soll im Rahmen des vom Abgeordnetenhaus in seiner Sitzung am 02.10.2014 mit Stimmen aller Fraktionen beschlossenen Entschließungsantrags (Drs. 17/1837), insbesondere unter Beachtung der Maßgaben in Satz 2 und 3, zuerst dem Land zum Kauf angeboten werden. Der Senat wird beauftragt, mit den am Bieterverfahren beteiligten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften einen Erwerb direkt von der BImA, basierend auf dem von einem unabhängigen Grundstückssachverständigen ermittelten Verkehrswert, zu verhandeln.

Dem Abgeordnetenhaus ist über die Einleitung der vorgenannten Arbeitsschritte im Rahmen des Berichts zu Beschluss Nr. 2014/53/4.5 Drucksache 17/1855 bis zum 31.12.2014 zu berichten.

Begründung

Ungeachtet des Beschlusses des Abgeordnetenhauses hält die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) offenkundig zumindest für das derzeit überwiegend gewerblich genutzte und teilweise leerstehende 4,7 Hektar große Grundstück des sogenannten Dragoner-Areals (Obentrautstraße Ecke Mehringdamm) unbeirrt am gewählten Höchstpreisverfahren fest.

Ein Investor hat eigenen Auskünften nach 36 Millionen Euro geboten, also rund das Dreifache eines entwicklungsunbeeinflussten Kaufpreises, und wurde von der BImA zu exklusiven Kaufverhandlungen geladen. Insgesamt vier kommunale Wohnungsbaugesellschaften haben mitgeboten, offenbar zu realistischeren Ankaufspreisen, mit denen sich der Erwerb wohnungswirtschaftlich darstellen ließe, sind aber nicht zu weiteren Verhandlungen eingeladen worden.

Der Verkehrswert des Grundstücks dürfte sich, ausweislich der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, zwischen etwa 9 und 12 Millionen Euro bewegen. Ein aktuelles Bewertungsgutachten liegt nicht vor.

Ganz offensichtlich will die bundeseigene BImA hier eine aufgeheizte Marktsituation in einer Bieterkonkurrenz nutzen, um an kommunalen Bedürfnissen vorbei aus rein fiskalischen Beweggründen maximal Kasse zu machen.

Die in der Presse kolportierten Nutzungsideen des Höchstbieters (ein privates Museum, Ateliers und Wohnungen) können sich bei einem solchen Erwerbspreis nur rechnen, wenn sie insgesamt in einem hochpreisigen Segment angesiedelt sind, also exklusive Appartements, Lofts oder Townhouses, Hotels, hochpreisige Kultur oder Luxuseigentumswohnungen. Mit Erwerbsnebenkosten, Altlastenbeseitigung, Aufwendungen für Baufreimachung, Erschließung und denkmalpflegerischen Belangen ergibt sich unter den genannten Kaufbedingungen rein rechnerisch ein Quadratmeterpreis für Nettobauland von über 1.200 Euro. Das ist nahezu das Dreifache des Niveaus der umliegenden Baulandpreise für Wohn- oder Mischgebiet.

Durch das beabsichtigte Geschäft der BImA würde in dieser zentrumsnahen Lage, mit direktem Anschluss an zwei bedeutende U-Bahn-Linien und rund ein Kilometer von Mitte entfernt, das Bodenpreisniveau massiv befeuert werden, denn bezahlte Kaufpreise gehen in die Kaufpreissammlung und damit in zukünftige Bodenrichtwerte ein.

Somit würden sämtliche Ziele des Landes und des Senats, insbesondere die Schaffung von preiswertem Wohnraum und sozialer Infrastruktur auch innerhalb des S-Bahn-Rings, konterkariert.

Auf bezirklicher Ebene wurde diskutiert, mit Mitteln der Bauleitplanung die Entwicklung des Grundstücks positiv zu steuern, und der politische Wille dazu war bei den Mitgliedern des bezirklichen Stadtplanungsausschusses – über Parteigrenzen hinweg – deutlich spürbar. Jedoch ist es dem Bezirk unmöglich, auf das Verkaufsgebaren der BImA wirksam Einfluss zu nehmen. Hier sind das Land und der Senat gefragt.

Es muss – in der derzeitigen Phase der Grundstücksvergabe – nun unbedingt gehandelt werden und zwar schnell!

Die Umsetzung des Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 02.10.2014 muss von praktischen Schritten bezüglich der ganz konkret aktuell im Verkauf befindlichen BImA-Grundstücke, die stadtentwicklungspolitisch bedeutsam sind, begleitet werden. Für den Haushalt entstehen durch Umsetzung des Beschlusses dann keine zusätzlichen Lasten, wenn das Land seine Erwerbsabsicht zugunsten einer der vier kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erklärt, die durch Teilnahme am Bieterwettbewerb gezeigt haben, dass sie willens und in der Lage sind, das Grundstück zu erwerben und zu entwickeln.

Wird hier nicht gehandelt, wird das Grundstück sehr wahrscheinlich zu einem überhöhten Preis veräußert, der es aus rechtlichen Gründen unmöglich macht, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die sozial gerechte Bodennutzung des Areals nachträglich sicherzustellen.

Berlin, den 10.11.2014

Prieß Höfinghoff Herberg
und die übrigen Mitglieder der
Piratenfraktion