

Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche

- Senatsbeschluss Nr. 1279/03 vom 1. Juli 2003 '-

Der Senat hat in seiner 72. Sitzung am 1. Juli 2003 Folgendes beschlossen:

- I. Der Senat nimmt den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Nr. 1279/03 vorgelegten Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis.
- II. Eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus ist nicht erforderlich.
- III. Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu bearbeiten.

- I. Mit der Bitte um Bearbeitung
 1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- II. Nachrichtlich:
 2. Alle übrigen Senatsverwaltungen

Im Auftrag
Glöckler

Senatsvorlage Nr. 1279/ 03

- zur Kenntnisnahme –

für die Sitzung am Dienstag, dem

1. Gegenstand des Antrages: Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche

2. Berichterstatter: Senator Strieder

3. Beschlussentwurf:

- I. Der Senat nimmt den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Nr. /2003 vorgelegten Bericht zum Stand der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsbereiche zustimmend zur Kenntnis.
- II. Eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus ist nicht erforderlich.
- III. Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu bearbeiten.

4. Begründung:

A. Stand der Umsteuerung

A.1. Ausgangssituation

Die anhaltende, auch für die kommenden Jahre prognostizierte Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt sowie die auf längere Sicht äußerst schwierige Haushaltslage Berlins machen eine radikale Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Grundlage des Umsteuerungsprozesses ist die Entscheidung, die aktive Verfolgung des seinerzeit vom Senat beschlossenen Entwicklungszieles „Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten“ aufzugeben.

Ein weiterer Schritt für eine möglichst schnelle Entlassung baulich nur schwer entwickelbarer Teilgebiete besteht darin, dass der Senat von seiner Absicht einer vollständigen baulichen Durchführung der Entwicklungsziele Abstand nimmt und beschließt, als Entwicklungsziel nur noch die wichtigsten Elemente der angestrebten städtebaulichen Neuordnung zu definieren und zu sichern.

In Anbetracht des anhaltend hohen Leerstandes bei Wohnungen und Büroflächen fand eine grundlegende Überprüfung aller Entwicklungsziele statt. Ziel ist es, die weiteren Ausgaben und finanziellen Risiken für das Land so weit wie möglich zu begrenzen bzw. zu reduzieren. Die Umsteuerung konzentriert sich auf folgende vier Themen:

- Reduzierung der Entwicklungskulisse
- Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der Rahmenplanungen
- Änderung der stadtplanerischen Vorgaben (Kosten- und Bedarfsrichtwerte)
- Effektivierung des Einsatzes und der Steuerung der Entwicklungsträger

A.2. Leitsätze und Vorgaben der Umsteuerung

Zu den zentralen Zielen der Umsteuerung gehört die Reduzierung der Entwicklungskulisse sowie die Verbesserung der Einnahmen-Ausgabenrelation bei Konzentration der öffentlichen Mittel auf unabwendbare Kosten.

Im Ergebnis soll für alle fünf Entwicklungsbereiche Klarheit darüber hergestellt sein,

- welche Teilgebiete zur Erfüllung der zu verfolgenden Entwicklungsziele mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts bis zu einem zeitnahen Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen weiter zu entwickeln sind,
- welche Teilgebiete möglichst schnell aus dem Entwicklungsrecht zu entlassen sind, da sie zur Erfüllung der Entwicklungsziele nicht mehr benötigt werden; ihre weitere Entwicklung kann sich auf der Grundlage des allgemeinen Städtebaurechts vollziehen.

Alle Teilgebiete der fünf Entwicklungsbereiche wurden auf Grundlage gleicher Prüfkriterien untersucht. Die Untersuchungen wurden mit dem Ziel durchgeführt,

- zusätzliche Belastungen des Berliner Haushaltes aus den Entwicklungsmaßnahmen durch Streichungen bzw. Ausgabenkurzungen wesentlich zu reduzieren und
- rechtliche Möglichkeiten einer zeitnahen Entlassung der Entwicklungsmaßnahmen aus dem Entwicklungsrecht und der sich daraus jeweils ergebenden rechtlichen, fiskalischen und städtebaulichen Auswirkungen aufzuzeigen.

Den Untersuchungen lagen folgende Grundsätze und Kriterien zugrunde;

- Zügige Entlassung bereits baulich entwickelter Flächen gemäß § 163 BauGB
- Überprüfung und Modifizierung der Entwicklungsziele
- Planung marktfähigerer Nutzungen
- Geeigneter Instrumenteneinsatz zur Zielerreichung
- Beschränkung der Ausgaben auf unabweisbare Maßnahmen
- Konzentration der Ausgaben auf einnahmerelevante Vorhaben
- Mobilisierung endogener Potenziale
- Verkürzung der Entwicklungszeiträume
- Entlassung von Teilgebieten

A.3. Ergebnisse der Umsteuerung

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Aus rechtlicher Sicht können alle Entwicklungsmaßnahmen in drei Schritten~ bis Ende 2006 entlassen werden. Eine Ausnahme bildet die Maßnahme Alter Schlachthof, die in einem Schritt entlassen werden soll.

1. Schritt: Entlassung aller Teilgebiete,

- in denen die Entwicklung durchgeführt ist,
- die wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht entlassen werden sollen oder
- die zeitnah nach sogenannter eingeschränkter Durchführung entlassen werden können.

Für diese Teilgebiete sollen dem Senat im 1. Halbjahr 2004 entsprechende Aufhebungsverordnungen vorgelegt werden.

2. Schritt: Entlassung der Teilgebiete, die mittelfristig (2004/ 05) nach eingeschränkter Durchführung entlassen werden können (Vorlage von Aufhebungsverordnungen in 2005)

3. Schritt: Entlassung aller übrigen Teilgebiete (bis Ende 2006)

Im Jahr 2007 findet im Wesentlichen die Abrechnung der Treuhandvermögen seitens der Entwicklungsträger gegenüber Berlin, vor allem die Übergabe der THV- eigenen Grundstücke an Berlin statt.

Die treuhänderischen Entwicklungsträger haben folglich ihre Entwicklungstätigkeit zu beschleunigen und zu straffen auf den Zeitraum bis Ende 2006 zu konzentrieren.

A.4 Entwicklungsziele nach Umsteuerung

Vor dem Hintergrund der unter A.2 beschriebenen Leitsätze und Vorgaben wurden die Entwicklungs- und Nutzungsziele jeder Entwicklungsmaßnahmen überprüft und fortgeschrieben sowie ein dem jeweiligen Gebiet adäquates Entlassungsszenario entwickelt.

Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Weiterentwicklung eines alten Industriestandorts, Aufwertung der Wasserlagen, Öffnen und Aufwerten der Uferzonen mit Wohnen am Wasser
Planungsrechtliche Sicherung bestehender noch gewerblicher Nutzungen durch Aufgabe der Entwicklungsabsicht zugunsten VVA- und M1-Nutzungen.
Kurzfristige Entlassung von ca. 50 % der Gebietskulisse nach Durchführung bzw. wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht.

Rummelsburger Bucht

Zentrumsnahes Wohnen am Wasser, Öffnen und Aufwerten der Uferzone

Weiterentwicklung kleinteiliger eigentumsorientierter Wohnbebauung;

Aufgabe der Entwicklungsabsicht für die Flächen entlang der geplanten Autobahntrasse und am Osthafen und um den Ostbahnhof

Kurzfristige Entlassung von ca.: 40 % der Gebietskulisse nach Durchführung bzw. wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht.

Biesdorf - Süd

Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit Flächen für preisgünstiges eigentumsorientiertes Wohnen

Kurzfristige Entlassung von ca. 75 % der Gebietskulisse nach Durchführung bzw. wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht.

Alter Schlachthof

Neugeordneter innerstädtischer Standort mit hohem Vermarktungspotenzial für innerstädtische Dienstleistungen und Wohnen unter Einbeziehung der wertvollen Denkmalschutzsubstanz

Umtestierung bisheriger Wohn- und Mischgebiete zugunsten gewerblicher Flächen.

Entlassung in einem Schritt im Jahr 2006.

Johannisthal/ Adlershof

Festhalten am Weiterentwickeln des Wissenschaftsstandortes in seinem Kernbereich, Verkleinern des Entwicklungsbereichs unter Berücksichtigung der Marktentwicklung

Konzentration der Entwicklung und des GA- Mitteleinsatzes auf die Kernflächen des VVissenschafts- und Universitätsstandortes

Kurzfristige Entlassung von ca. 60 % der Gebietskulisse nach Durchführung bzw. wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht.

B Kostenmäßige Auswirkungen der Umsteuerung

B.1 Bisherige Kostenentwicklung und Finanzierung

In den Jahren 1992 bis 1994 wurden die fünf Entwicklungsbereiche Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Alter Schlachthof, Biesdorf - Süd, Rummelsburger Bucht und Johannisthal/ Adlershof förmlich festgelegt; zur Durchführung der Maßnahmen wurden treuhänderische Entwicklungsträger eingesetzt. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte - soweit die Ausgaben nicht durch Eigeneinnahmen gedeckt wurden - außerhalb des Landeshaushaltes über Kredite, die die Entwicklungsträger von den Banken zu kammunalkreditähnlichen Konditionen erhielten.

Mit Senatsbeschluss Nr. 199/ 96 aus 1996 wurde diese Finanzierung dahingehend geändert, dass die Kosten für überörtliche Erschließungsmaßnahmen, soziale Infrastruktureinrichtungen sowie übergeordnete Grünanlagen ab 1997 nicht mehr aus den Treuhandvermögen sondern aus dem Landeshaushalt finanziert werden (Kapitel 1240, Titel 894 72). Die Ausgaben der Jahre 1997 und 1998 wurden aus den Treuhandvermögen vorfinanziert und in 2000 vollständig über den Landeshaushalt (Kapitel 1220, Titel 893 70) refinanziert.

Der Verschuldungsstand aller fünf Treuhandvermögen beträgt derzeit rd. 670 Mio. € (Stand 31.05.2003). Diese Defizite sind über die Jahre wie folgt entstanden:

- Ausgaben (ohne Finanzierungskosten)
 - zur Vorbereitung der Entwicklung (u.a. Planungen, B- Pläne)
 - für Ordnungsmaßnahmen (u.a. Grunderwerbe, Altlastenbeseitigung, Erschließung)*
 - für Baumaßnahmen (u.a. soziale Infrastruktur)
 - zur Aufgabenerfüllung für Berlin (u.a. Trägerkosten)
 - *Bis 1996 auch die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, später direkt aus dem Landeshaushalt
- abzüglich folgender Einnahmen:
 - zweckgebundene Einnahmen (u.a. aus Vermietungen und Verpachtungen)
 - Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen
 - Fördermittel
- zuzüglich Zinsen für aufgelaufene Kredite
- abzüglich Zuschuss zum Defizitabbau aus Kapitel 1240, Titel 894 73 (ab 2000)

B.2 Geplante Finanzierungsumstellung

Durch die beabsichtigte Verkürzung des Entwicklungszeitraumes von 2010 auf 2006 (Abrechnung in 2007) ist auch der Umgang mit den Krediten der Träger zu überdenken.

Auch bei erheblich reduzierter Entwicklungskulisse und Zeitperspektive und einer Verringerung der Kosten um ca. 75% [im Vergleich zu den bisherigen Kostenschätzungen (Kofi 2002)] sind künftig Ausgaben für rechtlich zwingend erforderliche Maßnahmen notwendig.

Es ist vorgesehen, die bisher in den Treuhandvermögen der Entwicklungsträger aufgelaufenen Kosten („Alt-schulden“) in den Einzelplan 29 der Senatsverwaltung für Finanzen Eu übernehmen; auch die künftigen

Ausgaben sollen direkt aus dem Landeshaushalt, d.h. aus dem Einzelplan 12 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert werden. Das bedeutet, dass

- zum 01.01.2004 der Saldo der Verschuldung (rd. 670 Mio. €) in den Landeshaushalt übernommen wird, darauf entfallen jährliche Zinsen von rund 30 Mia. €
- ab sofort keine weiteren Kreditaufnahmen der Entwicklungsträger zugelassen werden sollen. Die zur Durchführung zwingender Ausgaben erforderliche Finanzmittel werden künftig direkt aus dem Landeshaushalt finanziert. Bei Kapitel 1240, Titel 894 73 sind hierfür nach dem Chefgespräch zum Doppelhaushalt 70 Mio. € vorgesehen (2004: 35 Mio €, 2005: 20 Mio €, 2006: 10 Mio €, 2007: 5 Mio €).

B.3 Künftige Ausgaben und Einnahmen

Bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen werden nur noch rechtlich unabweisbar erforderliche Ausgaben getätigt, so z.B. Ausgaben, die

- für die Bewirtschaftung und Instandhaltung THV- und landeseigener Grundstücke und Gebäude,
- zur Erfüllung bereits eingegangener rechtlicher Verpflichtungen z.B. aus Abwendungsvereinbarungen und Kaufverträgen
- zur Umsetzung der Umsteuerungsstrategie, insbesondere auch zur Aufhebung des Entwicklungsrechts für noch nicht oder nur unentwickelte Teilgebiete, rechtlich erforderlich sind (Beseitigung städtebaulicher Missstände und Kosten für Bebauungsplanverfahren).

Diese Ausgaben wurden so knapp wie möglich und rechtlich vertretbar kalkuliert.

Darüber hinaus sollen Ausgaben nur noch getätigt, wenn sie

- durch vertraglich gesicherte zeitnahe Einnahmen aus Abwendungsvereinbarungen oder Grundstücksverkaufen kostenneutral gegenfinanziert oder
- durch Fördermittel (EFRE, GA) ko-finanziert werden können.

Bei den voraussichtlichen Einnahmen werden zunächst ausschließlich sichere Einnahmepositionen berücksichtigt (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Vertragsabschlüssen) sowie Einnahmen aus Fördermitteln (EFRE, GA). Hierzu laufen bereits Verhandlungen mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft.

Nach (Teil-) Aufhebung des Entwicklungsrechts, d.h. nach 2006, ist mit weiteren Einnahmen aus der Erhebung der Ausgleichsbeträge sowie möglichen Einnahmen aus Verkäufen der bis dahin nicht vermarkteten THV- und landeseigenen Grundstücke zu rechnen.

C. Fazit

Über die Konzeptionen, Maßnahmen und erforderlichen Ausgaben zur Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wird der Hauptausschuss mit dem Ende August vorzulegenden 10. Bericht informiert, der im wesentlichen den Stand der Umsteuerung mit groben Kostenschätzungen enthalten soll sowie Vorstellungen zur künftigen Finanzierung der Entwicklungsgebiete (vgl. rate Nr. 1176a). Mit dem spätestens zur 2. Lesung des Haushalts 2004/05 vorzulegenden 11. Bericht sollen abschließende Ergebnisse der Umsteuerung sowie auf der Grundlage der Mitte September turnusmäßig vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersichten Aussagen zu der erwarteten Ausgaben und Einnahmen nach Umsteuerung aufgezeigt werden.

5. Rechtsgrundlage:

§ 10 Nr. 24 GO Sen

6. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen

Derzeit nicht quantifizierbar

7. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

8. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Siehe Ausführungen unter Punkt 8 der Begründung

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

9. Mitzeichnungen

keine

Peter Strieder