

## 15. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 09. Januar 2004 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Januar 2004) und **Antwort (Schlussbericht)**

#### Durch Kooperationsvertrag ins nächste finanzielle Desaster?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Treffen Informationen zu, dass das Land Berlin und die DEGEWO im Jahr 1995 einen Kooperationsvertrag geschlossen haben, in dem geregelt ist, dass das Land Berlin die finanziellen Risiken aus Geschäften der DEGEWO übernimmt?

Zu 1.: Nein.

2. Auf welche Geschäfte bezieht sich dieser Kooperationsvertrag und bis zu welcher Höhe hat das Land Berlin eine Risikoübernahme gegenüber der DEGEWO garantiert?

Zu 2.: Die am 06.10.1995 zwischen dem Land Berlin und der DEGEWO abgeschlossene Kooperationsvereinbarung bestimmt, dass das Unternehmen die seit Kriegsende brachliegenden, zum Teil landeseigenen Flächen erwirbt und zu baureifen Grundstücken entwickelt. Die Vereinbarung regelt weiterhin, dass die DEGEWO die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung und Leitungsumverlegung auf eigene Kosten zu veranlassen hat. Die Gesellschaft hat die baureifen Parzellen an Dritte zu veräußern.

Eine von Berlin garantierte Risikoübernahme ist nicht vereinbart.

3. Wann und in welchem Zusammenhang wurde dieser Kooperationsvertrag dem Abgeordnetenhaus zur Mitwirkung bzw. zur Kenntnisnahme vorgelegt?

Zu 3.: Die Kooperationsvereinbarung lag als Anlage der im Jahre 1999 von der Senatsverwaltung für Finanzen eingebrachten Beschlussvorlage über die Veräußerung der landeseigenen Flächen an der Alexanderstraße dem Abgeordnetenhaus vor. Das Plenum hat der Beschlussempfehlung des Hauptausschusses - Drs. 13/3924 - vom

30.06.1999 nach vorheriger Erörterung im Unterausschuss Vermögen zugestimmt.

Für den Senat bestand auf Grund des Vertragsinhaltes der Kooperationsvereinbarung keine Pflicht, die Zustimmung des Abgeordnetenhauses vor Inkrafttreten durch eine Vorlage einzuholen.

4. Weshalb hat sich der Senat geweigert, den Haushaltsgesetzgeber über einen Vertrag mit finanziellen Folgen zu unterrichten?

Zu 4.: Siehe Pkt. 3.

5. Weshalb hat der Senat vor Abschluss des Vertrages mit der DEGEWO und der Immo KG zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelszentrums auf der so genannten „Banane“ allen parlamentarischen Ausschüssen die Kenntnisnahme des Kooperationsvertrages verweigert, obwohl er Bestandteil des Vertrages ist?

Zu 5.: Die Kooperationsvereinbarung ist weder unmittelbar noch mittelbar Bestandteil des am 06.10.2003 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags. Auf die Kooperationsvereinbarung wurde lediglich als eine der bis dahin abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarungen in der Vorbemerkung des städtebaulichen Vertrags hingewiesen. Der Senat hat zu keinem Zeitpunkt die Einsichtnahme in die Kooperationsvereinbarung verweigert.

6. Auf welcher Basis soll das Parlament eine sachgerechte Entscheidung über Erschließungsleistungen in Höhe von 40 Mio. Euro treffen, wenn ihm die Vertragsgrundlagen vorenthalten werden?

Zu 6.: In § 10 des städtebaulichen Vertrags „Sicherheitsleistungen“ sind die zu erwartenden finanziellen Leistungen der Privaten in Höhe von 41.380.471 € für Maßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur

aufgeführt. Einzelheiten zur Erschließung sind in Anlage 8 zum städtebaulichen Vertrag aufgeführt. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil der am 11.12.2003 vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Senatsvorlage - Drs.15/2278 - zur Erteilung der Planreife. Die Vorlage wurde vorher in den Ausschüssen für Bauen Wohnen und Verkehr mit UA B-Pläne, Stadtentwicklung und im Hauptausschuss mit UA Vermögen behandelt und zur Beschlussfassung empfohlen.

7. Hat das Land weitere Kooperationsverträge mit der DEGEWO oder anderen Gesellschaften abgeschlossen und wenn ja, mit wem und was ist jeweils Vertragsgegenstand?

Zu 7.: Berlin hat weder mit der DEGEWO eine weitere noch mit anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Kooperationsvereinbarung entsprechend der vom 17.11.1995 für das Areal Alexanderstraße/Grunerstraße/Dircksenstraße mit der DEGEWO unterzeichneten Vereinbarung abgeschlossen.

8. In welchen Fällen hat das Land Berlin vergleichbare städtebauliche Verträge geschlossen, bei denen nicht die Investoren sondern landeseigene Wohnungsgesellschaften die Erschließungsmaßnahmen geleistet haben?

Zu 8.: Aktuell bestehen städtebauliche Verträge zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- GEWOBAG zum Bauvorhaben „Spandauer Mühlenviertel“
- HOWOGE zum Bauvorhaben „Falkenwiese“
- GSW zum Bauvorhaben „Karower Damm.“
- DEGEWO zum Bebauungsplan XXIII-1557 im Ortsteil Mahlsdorf und zum Bebauungsplan XV/38 im Ortsteil Altglienicke.

Die Erschließungsbedingungen sind darin entsprechend der Grundstückssituation, der zukünftigen Bebauung und Eigentumsverhältnisse vorhabenspezifisch geregelt. Grundsätzlich werden die Kosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Projektentwicklung vorfinanziert. Die dadurch anfallenden Kosten gehen in die Projektkalkulation ein und werden u.a. den Erwerbenden von Eigentumsmaßnahmen oder baureifen Teilflächen weiterbelastet.

9. Wie bewertete der Senat die Auffassung, dass die Entwicklung der „Banane“ zu einem Einkaufszentrum maßgeblich für die Entscheidung des Investors Wal-Mart ist, sich aus dem Vertrag zur Anmietung von 11.000 Quadratmetern Verkaufsfläche in den Rathauspassagen zurückzuziehen?

Zu 9.: Wal-Mart war seit Beginn seines Engagements in den Rathauspassagen bekannt, dass am Alexanderplatz noch bis zu 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen realisierbar sind. Darüber hinaus wird eingeschätzt, dass das Profil des geplanten Einzelhandelsprojektes von Sonae an der Alexanderstraße, welches auf höherwertige Waren des aperiodischen Bedarfs ausgerichtet ist, sich nur bedingt mit dem überwiegend auf Nahversorgung und Güter des täglichen Bedarfs orientierten Angebot von Wal-Mart überschneidet.

Dem Senat sind keine Gründe bekannt, wonach die Entwicklung an der „Banane“ den Rückzug von Wal-Mart aus den Rathauspassagen beeinflusst hätte.

10. Welche Kosten sind der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Mitte für den Bau des von Wal-Mart zur Bedingung für eine Anmietung gemachten Parkhauses mit 600 Parkplätzen entstanden, und wie hoch war die Gesamtsumme für den Umbau der Rathauspassagen?

Zu 10.: Der WBM entstehen Kosten in Höhe von ca. 20 Mio. € für die Errichtung des Parkhauses und ca. 50 Mio. € für die Sanierung und den Umbau der Rathauspassagen.

11. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass die von ihm selbst verursachte Konkurrenzsituation im Geschäftsbereich des Einzelhandels nicht Kernaufgabe von landeseigenen Wohnungsgesellschaften ist und schon aufgrund der hohen Verschuldung der landeseigenen Gesellschaften abgelehnt werden muss?

Zu 11.: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitet auf der Grundlage des Flächennutzungsplans - und darin eingebunden der einzelnen sektoralen Entwicklungsziele der Stadtentwicklung - u.a. auch für das Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung Alexanderplatz und Alexanderstraße - die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der tiefgreifenden städtebaulichen Umgestaltung vor. Dem Gebiet am Alexanderplatz und dem historischen Zentrum kommt gerade auf dem Sektor des Einzelhandels im Kontext zur gesamtstädtischen Entwicklung mit einem Entwicklungspotenzial von über 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Priorität zu. Insoweit muss der Auffassung, wonach der Senat eine Konkurrenzsituation schafft, widersprochen werden. Der Senat hat weder die Wohnungsbaugesellschaft Mitte für die Ansiedlung des Unternehmens Wal-Mart noch die DEGEWO zur Ansiedlung des Unternehmens Sonae Immobiliaria veranlasst.

Im Übrigen war der zweigeschossige Bereich der Rathauspassagen mit Beginn seiner Inbetriebnahme Mitte der Siebziger Jahre ein klassischer Einzelhandelsstandort im Eigentumsbestand der damaligen KWV Mitte als Rechtswegänger der Wohnungsbaugesellschaft Mitte. Nach dem Niedergang dieses Teilbereichs stand und steht dessen Wiederbelebung mit Einzelhandelseinrichtungen nicht nur im wirtschaftlichen Interesse der Wohnungsbaugesell-

schaft Mitte sondern auch in Übereinstimmung mit der funktionalen Aufwertung dieses Teils der Altstadt.

Im Zusammenhang mit dem „Multifunktionalen Zentrum“ an der Alexanderstraße wird die DEGEWO mit dem Planungsforgang des Vorhabens ihre Geschäftsanteile Zug um Zug an die Sonae Immobiliaria veräußern, so dass eine Verschiebung des Kerngeschäftes der DEGEWO hin zu einem Einzelhandelsentwickler nicht stattfindet.

Insoweit steht weder das Handeln des Senats noch der genannten Gesellschaften im Widerspruch zu der geäußerten Auffassung, wonach der Einzelhandel nicht zur Kernaufgabe von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gehört.

Berlin, den 17. Februar 2004

In Vertretung

Dr. Stimmann

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Februar 2004)