

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 28. Januar 2004 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2004) und **Antwort**

Berliner Stadtreinigung auf dem Immobilienmarkt - Risiko für GebührenzahlerInnen?

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

1. Welches Ziel verfolgen die BSR mit der Entwicklung ihres Grundstücks auf dem Anschutz-Areal?

Zu 1.: Mit dem Zukauf zweier Grundstücksteilflächen und mit der Teilnahme am Bebauungsplan-Verfahren (B-Plan) und am städtebaulichen Vertrag gemeinsam mit der Anschutz Entertainment Group Real Estate GmbH (Anschutz-Group) verfolgen die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) nachstehende kurz- und langfristigen Ziele:

kurzfristig:

- Sicherung des bestehenden BSR-Betriebshofes der Flächenreinigung als zentraler Standort der Flächenreinigung in der Berliner Innenstadt.
- Modernisierung des Gebäudes Mühlenstraße 9/10 (ehemaliges Gebäude Osthafenmühle) zur Eigennutzung durch die BSR, damit verbunden Reduktion fremdangemieteter Flächen.

langfristig:

- Unterstützung des Gesamtentwicklungsprojekts Ostgüterbahnhof.
- Wertsteigerung des Grundstücks für den Fall, dass der Standort Mühlenstraße im Zuge der erwünschten Entwicklung und Aufwertung des Areals aufgegeben werden muss. Mit dieser Wertsteigerung können die BSR einen anderen zentralen Betriebshof für die Flächenreinigung der Berliner Innenstadt errichten.

2. Welche rechtlichen Verpflichtungen sind die BSR gegenüber der Anschutz-Group hinsichtlich der Grundstücksentwicklung und Erschließung eingegangen?

Zu 2.: Die rechtlichen Verpflichtungen der BSR gegenüber der Anschutz-Group ergeben sich aus dem städtebaulichen Vertrag und bestehen maßgeblich aus drei Verpflichtungen:

- (1) Beteiligung am B-Plan-Verfahren.
- (2) Kauf eines Arrondierungsgrundstückes. Das Grundstück soll 2004 erworben werden.
- (3) Die Beteiligung an den Infrastrukturverpflichtungen, die im städtebaulichen Vertrag spezifiziert wurden.

3. Wie verteilen sich die vereinbarten Kosten in Höhe von 38,07 Mio. Euro zwischen BSR und Anschutz Entertainment Group für die Planungs- und Erschließungskosten?

Zu 3.: Es gibt keine Vereinbarung zwischen den BSR und der Anschutz-Group über die Höhe der Planungs- und Erschließungskosten. Die BSR beteiligen sich an den Kosten der Überplanung ihrer eigenen Grundstücke und der übrigen Teile des Areals Q 6, einschließlich der das Q 6 zukünftig erschließenden Verbindungsstraße mit einem sechsstelligen Euro-Betrag, der unter dem Vorbehalt des Wirksamwerdens des Bebauungsplans V-3 steht.

Grundsätzlich fallen nach dem System des Baugesetzbuchs die gesamten Planungskosten einschließlich aller Gutachterkosten der Gemeinde zur Last. Es ist gem. § 11 Abs.1 Nr.1 BauGB jedoch zulässig, dass sich die Grundstückseigentümer an diesen Kosten beteiligen. Von dieser rechtlichen Möglichkeit hat das Land Berlin mit dem städtebaulichen Vertrag vom 09.01.04 gegenüber der Anschutz-Group und den BSR Gebrauch gemacht.

4. Wie verteilen sich die vereinbarten Kosten in Höhe von 3,1 Mio. Euro zwischen BSR und Anschutz Entertainment Group für die Anlage neuer Kreuzungs- und Lichtsignalanlagen an der Mühlenstraße Ecke Rummelsburger Platz?

Zu 4.: Es gibt keine Kostenvereinbarung zwischen den BSR und der Anschutz-Group über die in der Frage genannte Summe. Die Anlage neuer Kreuzungs- und Lichtsignalanlagen an der Mühlenstraße Ecke Rummelsburger Platz liegt nicht in der Verantwortung der BSR.

5. Wie verteilen sich die vereinbarten Kosten in Höhe von 2,8 Mio. Euro zwischen BSR und Anschutz Entertainment Group für die Herstellung der technischen Infrastruktur?

Zu 5.: Es gibt keine Kostenvereinbarung zwischen den BSR und der Anschutz-Group bezüglich der technischen Infrastruktur über die genannte Summe. Die Grundstückseigentümer haben sich im städtebaulichen Vertrag gemäß §124 Baugesetzbuch zur Übernahme der Erschließungskosten ihrer jeweiligen Baugrundstücke verpflichtet.

6. Wie bewertet der Senat das Risiko im Falle eines Scheiterns des geplanten Vorhabens für die BSR?

Zu 6.: Nach Festsetzung des B-Plans V-3 behält dieser Gültigkeit und Rechtskraft – ungeachtet der Frage, ob die Anschutz-Group ihre Vorhaben realisiert. Dieses Baurecht hat für eine vertraglich festgelegte Dauer von 15 Jahren Bestand. Sollte der B-Plan dennoch geändert werden müssen, hätten die BSR Anspruch auf Schadenersatz. Die BSR können damit – unabhängig von der Anschutz-Group – ihre oben genannten Ziele erreichen.

7. Welche Gründe bewegen den Senat, ein Engagement der BSR im Bereich der Gewerbe- und Wohnimmobilien zu unterstützen, bei dem die Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt für die risikoabgesicherten Immobilienleerstände verschärft wird?

Zu 7.: Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages haben die BSR keinerlei Durchführungsverpflichtungen hinsichtlich eines Engagements bei Gewerbe- und Wohnimmobilien übernommen. Die BSR haben sich verpflichtet, dann, wenn eine Bebauung bzw. Entwicklung von Grundstücken entsprechend dem Bebauungsplan V-3 erfolgt, die erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen zeitgleich durchzuführen. Dies wäre nach dem Leitbild des BauGB die Aufgabe des Landes Berlin. Diese wird durch den Vertrag den Grundstückseigentümern übertragen.

8. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass das Engagement landeseigener Gesellschaften außerhalb ihres Kerngeschäftes unkalkulierbare Risiken birgt?

Zu 8.: Die mit dem städtebaulichen Vertrag von den BSR übernommenen Pflichten sind zuvor von den BSR im Einzelnen quantifiziert.

Das Engagement der BSR birgt bei der Entwicklung der Mühlenstraße keine unkalkulierbaren Risiken, wie in der Beantwortung von Frage 6 bereits aufgezeigt wird.

9. Welche Konsequenzen hat der Senat in diesem Zusammenhang aus dem Engagement der Berliner Wasserbetriebe außerhalb ihres Kerngeschäftes bei der Methanolherstellung im SVZ Schwarze Pumpe gezogen, das Verluste in Höhe von 587 Mio. Euro verursacht hat?

Zu 9.: Eine Vergleichbarkeit der beschriebenen Standort-Entwicklung einer BSR-Betriebseinrichtung mit dem Sanierungsfall SVZ Schwarze Pumpe ist nicht gegeben. Das SVZ Schwarze Pumpe ist zwischenzeitlich veräußert worden.

10. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass das infolge dieses Missmanagement entstandene Defizit von 587 Mio. Euro für höhere Wasserpreise mitverantwortlich ist?

Zu 10.: Diese Auffassung trifft nicht zu, da das entstandene Defizit des SVZ sich nicht auf die Wasserpreise ausgewirkt hat.

Berlin, den 02. März 2004

In Vertretung

Volkmar Strauch

.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Arbeit und Frauen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. März 2004)