



Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

über Rahmenbedingungen für ein Gesundshrumpfen der Entwicklungsgebiete

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

- Die Entwicklungsgebiete sind durch Abrechnung mit dem Treuhandvermögen und Entlassung von entwickelten Teilbereichen und Einzelgrundstücken und Entlassung von unentwickelten nicht vermarktungsfähigen Teilbereichen zu verkleinern.
- Dort wo noch neue Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen nötig sind, müssen diese zeitnah, d. h. im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss zur Veräußerung der Grundstücke erstellt werden.
- Für die Berechnung der Kosten- und Finanzierungsübersichten sind ab sofort bei der Ermittlung der Verkehrswerte die gleichen Kriterien und das gleiche Verfahren wie bei der Bewertung der Grundstücke der Bankgesellschaft zu Grunde zu legen.
- Kleinere und weniger bedeutsame Entwicklungsgebiete und Teilbereiche werden gänzlich in die Verwaltungsebene zurückverlagert, wo die Entwicklung bzw. Vermarktung zum Abschluss gebracht werden soll.
- Das Land Berlin darf nicht planungsrechtliche Voraussetzung für weitere konkurrierende Bauvorhaben schaffen, die die Marktchancen der Immobilien in den Entwicklungsgebieten verschlechtern.

Begründung:

In den Entwicklungsgebieten sind ca. 7 000 von 27 000 geplanten Wohnungen errichtet. Ein Großteil davon mit staatlicher Förderung. Der Wohnungsleerstand beträgt ca. 100 000 Wohnungen. Für eine weitere Wohnungsbauförderung fehlen die Haushaltsmittel. Tragfähige Wohnungsneubaukonzepte sind nur noch in eng begrenzten Segmenten durchsetzbar. Der Immobilienmarkt ist faktisch zusammengebrochen. Das heißt, dass die geplante Errichtung von 20 000 Wohnungen durch die treuhänderischen Entwicklungsträger im geplanten Zeithorizont unrealistisch ist.

Für dieses Dilemma trägt die Große Koalition aus SPD und CDU die Verantwortung. Bis zum Ende der vergangenen Legislaturperiode wurden planungsrechtliche Voraussetzungen für den

Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien geschaffen. Die Gefahr der Neuausweisung weiterer Bauflächen besteht bis heute. Hier muss dringend umgesteuert werden, um die Vermarktungschancen der mit Steuermitteln finanzierten Entwicklungsgebiete nicht weiter einzuschränken.

Um eine wirtschaftliche Entscheidung im Interesse des Landes Berlin über mögliche Entlassungen von Teilbereichen oder Aufhebungen von Entwicklungsmaßnahmen treffen zu können sind mehrere Voraussetzungen erforderlich.

Zunächst ist eine Übersicht über geleistete Investitionen und noch notwendige Investitionen in den Teilbereichen der Entwicklungsgebiete zu erstellen. Jedes einzelne Entwicklungsgebiet muss hinsichtlich bereits entwickelter und noch zu entwickelnder Teilbereiche untersucht werden. Dabei muss dem Grundsatz gefolgt werden, dass neue Infrastruktur nur zeitnah, d. h. bei erfolgtem Vertragsabschluss mit Investoren entwickelt werden darf.

Über eine Nutzwertanalyse ist zu ermitteln, ob jeweils die Weiterführung oder der Abbruch der Maßnahme wirtschaftlicher ist. Selbstverständlich sind hier Verpflichtungen gegenüber Dritten zu berücksichtigen. Bei bestehenden Verpflichtungen gegenüber Dritten ist mit diesen in Verhandlungen zu treten. Ziel muss es sein, Vergleiche oder einvernehmliche Alternativlösungen zu finden, Regressforderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Abgeschlossene Teilgebiete müssen zügig abgerechnet und entlassen werden, um den Aufgabenrahmen der Entwicklungsträger zu reduzieren.

Die Konstruktion der treuhänderischen Entwicklungsträger ist ungeeignet, diese Aufgabe zu lösen. Diese Wirtschaftsgesellschaften wurden gegründet um als eigenständige Wirtschaftsgesellschaften mit der Besonderheit, dass sie nicht mit eigenem Geld, sondern mit Landesmitteln und nicht auf eigenes Risiko, sondern auf Risiko des Landes wirtschaften. Dabei sollten sie durch Aufsichtsgremien, Parlament und Verwaltung kontrolliert und gesteuert werden. Die Steuerungsinstrumente im personellen und parteipolitischen Beziehungsgeflecht Berlins erwiesen sich bei den Entwicklungsträgern ebenso erfolglos wie bei der Bankgesellschaft oder der BLEG. So wachten Personen in Aufsichtsräten über Auftragsvergaben, die gleichzeitig als Geschäftsführer anderer Gesellschaften von den Aufträgen profitierten. In den Bewertungen des Rechnungshofes tauchte immer wieder vernichtenden Kritiken auf: „unwirtschaftlich, bedenklich personell verflochten, überdimensioniert, unnötig!“

Die Bilanz für die Entwicklungsträgergesellschaften ist allerdings hervorragend: Die personelle und finanzielle Ausstattung ist im Vergleich zu anderen Entwicklungsträgergesellschaften überaus üppig. Hier kann gut um 50 % gekürzt werden. Obwohl die Entwicklungsträger bisher regelmäßig nur 30 % der geplanten Leistung erbracht haben, wurden sie mit 100% vergütet. Die Laufzeit ihrer hoch dotierten Arbeitsverträge hat sich mit dem Herausschieben des Abschlusses der Maßnahme verlängert. Die Aufgabenstruktur der Entwicklungsträger ist verantwortlich dafür dass die Entwicklungsgebiete eine städtebauliche Eigendynamik entwickelt haben, die in überzogenen teuren Planungen wie verchromten Handläufen auf Aussichtsplattformen, Granitstelen oder Marmorbänken gipfelt.

Die Bilanz für Berlin ist niederschmetternd. Zinsen und Zinsszinsen für Grundstücksbevorratungskäufe und überdimensionierte sowie unnötige Infrastrukturmaßnahmen sind derzeit nicht abschätzbar. Das Defizit kann nur geschätzt werden (mindestens 1 Mrd. Euro). Die Summe, die einmalig als Einsparung mit der Schließung des Universitätsklinikums Benjamin Franklin aufgebracht werden soll, ist zurzeit zur jährlichen Abfederung des Defizits der Entwicklungsträger nötig. Auch hier hat sich der Satz bestätigt: Wenn's ums eigene Geld geht, wird man sorgfältiger.

Deshalb ist eine drastische Reduzierung der Entwicklungsmaßnahme, die Auflösung einiger Entwicklungsträgergesellschaften und die Übertragung des Abschlusses der Entwicklungsmaßnahmen, die zwingend weitergeführt werden müssen, auf die Bezirke notwendig.

Es ist zu überprüfen weshalb Behördenmitarbeiter den Entwicklungsträgern für sie so überaus günstige Verträge haben die zugleich zum Nachteil für das Land Berlin waren, eingeräumt haben und gegebenenfalls Regressverfahren einzuleiten.

Das Treuhandvermögen sollte dem Liegenschaftsfonds übertragen werden, der die Aufgabe erhält, um es bis zur Veräußerung zu verwalten.

Mit der Reduzierung der Entwicklungsaufgaben können zugleich erhebliche Aufwendungen an Trägervergütungen eingespart werden.

Berlin, den 13. Februar 2002

Dr. Klotz Wieland Hämmerling
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen