

33.Runder Tisch Liegenschaftspolitik - 8.10.2021 - Tower Flughafen Tegel und Online

DIE ZUKUNFT DER BERLINER LIEGENSCHAFTSPOLITIK



*Initiative
StadtNeudenken*



FORDERUNGEN

Prämisse: Umsetzen!

Viele Forderungen sind längst bekannt und haben Konsens der verschiedenen beteiligten Akteurinnen und Akteuren aus Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung erfahren. Das Wichtige in der neuen Legislatur ist jetzt in die Umsetzung zu kommen.

Zu WPS 1 Neue Agenda Liegenschaftspolitik 4.0 (2021 – 2025)

1a. Modellprojekte analysieren und Leitplanken entwickeln

- Systematische Analyse der Modellprojekte und der Zeitabläufe und Projektphasen durchführen
- Vorschläge zur Optimierung der Zeitabläufe und Verfahren ableiten

1b. Legitimation von Kooperationen schaffen

- Verfahren zur demokratischen und politischen Legitimierung von Kooperation entwickeln
- Koproduktion anstelle Konsultation fördern
- Zu Beginn von Verfahren festlegen, mit welchen Akteuren und mit welchem Konzept gearbeitet wird
- Vertragliche Lösungen erarbeiten, um Initiativen und Genossenschaften in die Lage zu versetzen, gemeinsam mit der Stadt oder eigenständig Orte zu entwickeln
- zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure und die Professionalisierung deren Arbeit fördern
- Netzwerke schaffen, voneinander lernen

1c. Unterstützung durch das Land Berlin

- Baurecht und Unterstützung bei der Planung von mischgenutzten Projekten schaffen
- Gesellschaft für bezahlbare Gewerberäume einrichten (am Beispiel GSG)
- Strategie erarbeiten, um soziokulturelle Räume zu schaffen und zu sichern
- längere Laufzeiten für Erbbaurechtverträge und Anwendung von Residualwertverfahren zur Unterstützung kleinerer Projekte



Zu WPS 2 - Transparente Liegenschaftspolitik

2a. Öffentlicher Liegenschaftskataster und Prüfauftrag der Koalition

- Verwaltungsstrukturen und Ansprechpartnerinnen sichtbar machen
- öffentliches Liegenschaftskataster und Kataster öffentlicher Liegenschaften umsetzen
- Wohnungs- und Mietkataster erstellen

Zu WPS 3 - Ziele einer neuen Berliner Bodenpolitik

3a. Bodensicherungsgesetz und Ankaufspolitik als Grundpfeiler einer neuen Bodenpolitik

- Umgang mit herausfordernder Landeshaushalt finden, um Ankaufspolitik fortzuführen
- Gespräch mit Verkäufer:innen aktiv suchen
- Ankaufspolitik fortsetzen
- Bodensicherungsgesetz zum Anfang der neuen Legislatur erarbeiten und erlassen
- Bodensicherungsgesetz mit Ressourcen und aktives Handeln ergänzen
- Ankaufsstrategie zur Sicherung von Stadträumen erarbeiten
- Anzeigepflicht von geplanten Verkäufen (ggf. ab zu bestimmenden Wertgrenzen) einrichten

3b. Neue Wege der Verkehrswertermittlung

- Mögliche Entkoppelung der Vergabe von Boden vom Verkehrswert klären
- Verkehrswerte für öffentliche Liegenschaften über Residualwertverfahren senken

Zu WPS 4 - Unterstützung und Ausbau von Konzeptverfahren

4a. Transparente und zugängliche Verfahren

- Entscheidungsprozesse und Ausschüsse zur Auswahl und Ausschreibung von Grundstücken im Konzeptverfahren transparent gestalten
- Steuerungs- und Beratungsstelle Konzeptverfahren schaffen und somit das Thema Konzeptverfahren zugänglich machen



Zu WPS 5 - Stärkung Intermediärer Strukturen

5a. Stadtentwicklung weiter denken

- Bewusstsein für die Bedeutung von Kultur und Bildung in der Stadtentwicklung schaffen

5b. Ausbau der Strukturen

- Querschnittsinfrastrukturen und intermediäre Strukturen weiter aufbauen
- neben bestehenden kurzfristigen besonders auch mittel- und langfristige Förderszenarien schaffen
- Intermediäre Strukturen zum Schutz von Räumen einsetzen



PROTOKOLL

Abkürzungen

FS = Florian Schmidt

SH = Sven Heinemann

BIM = Berliner Immobilienmanagement GmbH

KB = Konrad Braun

BM = Birgit Möhring

WBM = Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte

KS = Katrin Schmidberger

SB = Sebastian Beck

IBB = Investitionsbank Berlin

RW = Rebecca Wall

TK = Tatjana Kaube

BBF = Berliner Bodenfond GmbH

SZ = Steffen Zillich

AS = Andreas Sommer

HdS = Haus der Statistik



1 / INPUT

10 JAHRE NEUE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

FLORIAN SCHMIDT (Initiative StadtNeudenken)

- Zum Zeitpunkt des Ausverkaufs der öffentlichen Liegenschaften war der Immobilienmarkt relativ entspannt und Baugenossenschaften und -gruppen konnten spannende Projekte realisieren: Dies hat zur Bildung einer Szene von immobilienwirtschaftlichen Akteurinnen und Akteuren geführt, die kreativ mit der Stadt umgehen konnte und wollte.



- Vor dem Hintergrund dieser Perspektive, die erlaubte, mehr mit dem öffentlichen Land zu machen als es einfach an den Markt zu geben und mit den Entwicklungen am Blumengroßmarkt entstand der Runde Tisch Liegenschaftspolitik.
- Der Runde Tisch wurde in der Legislatur 2016–2021 institutionalisiert und gefördert, während sich die Initiative StadtNeudenken zu einer Fachinstitution von unten etablierte: Sie zeigt bis heute auf, wie Liegenschaftspolitik sein könnte.
- Die Idee, die Liegenschaftspolitik zu nutzen, um die Stadt mit Menschen zu gestalten, konnte dennoch nicht in dem Ausmaß umgesetzt werden, wie die Initiative es sich gewünscht hatte. Dazu haben folgende Herausforderungen geführt:
 - viele Liegenschaften wurden direkt an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften übertragen
 - die Frage der Flächenvergabe wurde nicht transparent diskutiert.
- Als ein zentrales Ergebnis der Neuen Liegenschaftspolitik wurde der Bodenfonds zur Vermögenssicherung für kommunale Infrastruktur gegründet: Dieser erfüllt jedoch noch nicht die Anforderungen an “Stadt gemeinsam machen”.
- Modellprojekte wie das Haus der Statistik oder das Dragoner Areal zeigen hingegen, wie es gemeinsam geht: Dabei geht es nicht darum, überall Konzeptverfahren durchzuführen, sondern für den jeweiligen Fall das passende Modell der Kooperation zu finden, etwa Generalmietermodelle, Trägermodelle mit Partnern etc.
- Eine Analyse dieser Projekte sowie eine daraus folgende Ableitung von Verfahrensleitplanken sollten Grundvoraussetzungen für weitere Entscheidungen in der neuen Legislatur darstellen.

DISKUSSION

THEMA LIEGENSCHAFTSPOLITIK 4.0

- Es muss eine Bilanz aus der letzten Legislatur gezogen werden: Es liegt eine Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis vor, die untersucht werden sollte, um die Gründe einer fehlenden Umsetzung von geklärten Absichten zu verstehen (z.B. Prüfauftrag Liegenschaftskataster). (KS)
- Für die neue Legislatur gilt es, bekannte Forderungen umzusetzen. (KS)
- Berlin verfügt noch immer über sehr viele Flächen, die entwickelt werden können und teilweise dem Land gehören: Dies stellt eine ideale Voraussetzung dar, um das erlernte weiter zu üben. (SH)



- Die Liegenschaftspolitik ist ein zentrales Element, um den Wohnungsmarkt bis 2030 gemeinwohlorientiert auszurichten. Dafür ist ein Stufenplan notwendig. (KS)
- Die Verkehrswerte sollten in den nächsten Jahren über Residualwertverfahren ermittelt werden und somit die Bodenpreise für öffentliche Liegenschaften gesenkt werden. (KB)
- Es braucht einen Zeitplan, um das Ziel des "Bodenvermehrens" zu verfolgen. (KS)
- Verfahren und Zeithorizont für die Fertigstellung von Entwicklungsprojekten sollten effizienter gestaltet werden (Beispiel Haus der Statistik: 12 Jahre). (SH)
- Dabei muss man berücksichtigen, dass alleine ein B-Plan Verfahren sechs bis acht Jahren in Anspruch nimmt und große Projekte wie etwa das Dragoner Areal viele Voraussetzungen haben und entsprechend längere Entwicklungszeiträume benötigen. (KB)
- Es braucht Klärungen und klare Leitplanken, wie öffentlicher Grund und Boden und öffentliche Liegenschaften vergeben und wie sie vom Bodenwert abgekoppelt werden. (SZ)
- Es braucht eine Definition von zivilgesellschaftlichem Engagement und gemeinwohlorientierter Projektentwicklung. (SZ)
- Konzeptverfahren sind nicht unbedingt für jedes Entwicklungsprojekt geeignet. (SZ)
- Zu Beginn eines Verfahrens muss geklärt werden, was der Zweck, wer die Akteurinnen und Akteure und was das Konzept der Entwicklung ist, um schneller und spezifischer die Konditionen und die Bedingungen für das konkrete Projekt aushandeln zu können. (SZ)
- Verfahren müssen für die Verwaltung handhabbar gemacht werden. (SZ)
- Politische Erwartungen müssen präziser formuliert werden. (SZ)
- Eine Herausforderung für die IBB Förderung ist, dass trotz Zugang zum Boden, die Förderung final nicht immer zustande kommt. Es wäre zielführend von Anfang an sich miteinander abzusichern. (KS)
- Vergabeverfahren müssen transparent gestaltet werden. Hier braucht es entsprechende Gremien, etwa den vorgeschlagenen „Rat für die Räume“. (KS)

THEMA FLÄCHENSICHERUNG UND ANKAUFSPOLITIK

- Obwohl die Stadtverwaltung die Neue Liegenschaftspolitik verinnerlicht hat, fehlen entsprechende Ressourcen im Haushalt (das Haushaltsdefizit wird auf 2,8 Milliarden im kommenden Jahr und auf 2,3 Milliarden im Jahr darauf geschätzt), nichtsdestotrotz soll weiterhin investiert werden (SH)
- Die Ankaufspolitik soll trotz schwieriger haushaltspolitischer Bedingungen fortgesetzt werden: Die Bodenfonds GmbH ist ein Instrument, was ausgebaut werden soll. (SZ)



- Flächensicherung und Ankaufspolitik können nur mit mehr Transparenz und mit der Schaffung eines öffentlichen Liegenschaftskataster gelingen. (SZ)
- Das Veräußerungsverbot sollte nicht nur für Flächen im direkten öffentlichen Besitz gelten, sondern auch für Flächen bei öffentlichen Stiftungen, öffentlichen Unternehmen etc. (SZ)
- Eine stärkere Beteiligung der Zivilgesellschaft ist notwendig. (SZ)
- Es muss ein Umgang mit Konkurrenzdruck zwischen öffentlichen Nutzungen gefunden werden. (SZ)
- Das Bodensicherungsgesetz soll weiter ausgebaut werden, insbesondere bezüglich seiner Bedingungen, der Vergabe von Boden und der Einbeziehung der Zivilgesellschaft sowie von Expertinnen und Experten. (KS)
- Das Bodensicherungsgesetz ist keine Lösung, solange Ressourcen fehlen oder aktives Handeln ausbleibt. (SH)
- Aufgrund mangelnder Transparenz und dem Fehlen aktiver Recherche erfährt die Verwaltung häufig erst zu spät von Verkäufen. Dadurch werden Chancen verpasst, aktiv in Verhandlungen zu gehen und Flächen zu erwerben. (SH)
- Aktuell wird über 65 Grundstücke mit einer Fläche von 350.000 m² mit der Deutschen Bahn verhandelt. (SH)
- Der aktuelle Zeitpunkt ist für eine aktive Ankaufspolitik ungünstig, weil die Bodenwerte sehr hoch sind. (KB)
- Die Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts wird eine entscheidende Frage sein, um in den nächsten fünf bis zehn Jahren Boden auf Vorrat zu kaufen und zu halten. (KB)

THEMA NISCHEN/KLEINGEWERBE/SUBKULTUR

- Es besteht ständig Bedarf an kreativen Räumen und Räumen für Kleingewerbe. (SH)
- Ein Beispiel ist das RAW Gelände:
 - Zwischennutzung über 20 Jahre
 - In der letzten Legislaturperiode wurde einen Aufstellungsbeschluss getroffen
 - Bebauungsplan und Weiterentwicklung für die nächste Legislatur erwünscht
 - Möglicher Ausblick: Flächen der Subkultur für über 30 Jahre sichern und entwickeln. (SH)
- Zum Schutz von Nischen gibt es kaum ein rechtliches Instrumentarium. Zurzeit sollten Lösungen, Zusatzangebote oder Kooperationen mit Privaten geschafft werden. (SZ)
- Die Nischen sind zu einer Zeit entstanden, in der der Verwertungsdruck geringer war. Mit zunehmender Entwicklung der Stadt steigt auch der Verwertungsdruck. (SZ)



- Öffentliche Infrastrukturen, sowie Subkultur, Kunst und Kultur, Kleingewerbe können diesem Verwertungsdruck nicht standhalten, obwohl genau sie, die Attraktivität der Stadt ausmachen und wirtschaftlicher Motor sind: Ziel sollte es sein, diese Räume dem Aufwertungsdruck zu entziehen und somit zu sichern. (SZ)
- Zur Unterstützung von kleinen Projekten müssen:
 - Entscheidungsverfahren und Verhandlungen schlanker gestaltet werden,
 - Erbbaurechtsverträge verlängert werden,
 - gesetzliche Grundlagen gemeinsam mit Expertinnen und Experten sowie den Betroffenen erarbeitet werden. (KS)

THEMA RESSORTÜBERGREIFENDE STADTENTWICKLUNG

- Der Einfluss von kulturellen Praktiken auf Stadtentwicklung soll anerkannt werden und braucht eine Position in der Stadtentwicklung. (RW)
- Folgende zentrale Fragestellungen stellt sich die Initiative für eine ressortübergreifende urbane Praxis: (RW)
 - Wie geht man mit öffentlichen Räumen um? (RW)
 - Wie können Räume geschaffen werden, die auch in krisenhaften Situationen Freiräume produzieren? (RW)
- Die erste Phase der “Urbane Praxis” sah Pilotprojekte an zwölf Standorten in ganz Berlin vor, die interdisziplinär Nachbarschaften produzieren, Räume öffnen, Fragen stellen und dafür Antworten finden: Hier wird künstlerisch, kulturell aber auch sozial- und bildungsorientiert gearbeitet. (RW)
- Zur Sicherung dieser Räume braucht es einen strukturellen Aufbau und einen Bezug mit dem lokalen Kontext: Die Fragen, die gestellt und beantwortet werden ergeben sich durch Praktiken vor Ort. (RW)
- Intermediäre Strukturen, die zivilgesellschaftliche Kräfte mit Verwaltung und Politik verbinden, sollen weiter aufgebaut werden. (RW)
- Es braucht ressortübergreifende Perspektiven auf einer Verwaltungsebene und auf einer politischen Ebene. (RW)
- In den praktischen Projekten wird versucht, einen Querschnitt hinsichtlich der Disziplinen und der Entscheider:innenebene herzustellen, und weiterzuentwickeln. (RW)



THEMA HAUS DER STATISTIK

- Der erste große Meilenstein für das Haus der Statistik war die Koalition rot-rot-grün 2016, die sich aktiv für den Ankauf des Grundstücks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eingesetzt hat. (KB)
- Weiterhin wurde der kooperative Rahmen mit den landeseigenen Gesellschaften, der Verwaltung und der Politik geschaffen: Daraus sind Gremien und Organe entstanden, die eine gemeinsame Quartiersentwicklung ermöglichen. (KB)
- Die demokratische Legitimation des Projektes erfolgte 2018 mit einem Schlussbericht, in dem der Initiative 20% der Fläche zugeschrieben wird, welche im Sinne ihres Nutzungskonzeptes entwickelt werden soll. Dies steht für ein Bekenntnis, dass es Initiativen und Genossenschaften gibt, die in der Lage sind, Flächen in Eigenverantwortung und/oder in Kooperation mit der Stadt zu entwickeln. Es wurde demnach eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ermöglicht. (KB)
- Das Haus der Statistik soll nach jetziger Planung bis 2033 fertiggestellt sein. (KB)
- Das Haus der Statistik weist eine hohe Nutzungsdurchmischung auf (Gewerbe, Verwaltung, Kunst und Kultur Wohnen): Damit sind sehr komplexe Prozesse verbunden, die schrittweise entwickelt werden müssen und den längeren Zeithorizont begründen. (KB)
- Die wesentlichen Herausforderungen in der Entwicklung am Haus der Statistik sind: (KB)
 - ein sehr diverses und großes Akteursfeld mit fünf verschiedenen Partner:innen
 - der Aufbau von Gremien und Organe, die in der Verwaltung und in den landeseigenen Gesellschaften Vertrauen aufbauen
 - eine angemessene Finanzierung der Arbeit der Initiative im Hinblick auf die anstehende Aufgabe: Nach der letzten Verhandlungen soll 20 Prozent der Flächen im Haus der Statistik von der Genossenschaft und den Pioniernutzer:innen in Eigenverantwortung und möglicherweise Selbstverwaltung entwickelt werden.
 - die rechtlichen Fragen um die Aufstellung des B-Plans
 - der Nachweis der Wirtschaftlichkeit in Zusammenhang mit den hohen Bodenwerten
- Die BIM empfindet die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft HdS als gut und zielführend, mit Lernpotenzial seitens BIM und als Wegzeiger für Entwicklungsverfahren großer Projekte. (BM)
- Aufgrund des hohen Bodenpreises/Verkehrswerts sieht die BIM als Lösung eher den Abschluss von Mietverträgen anstatt Erbpacht oder Ankauf (BM)



2 / INTERVIEW

ANSTEHENDE ENTWICKLUNGEN AM FLUGHAFEN TEGEL

MARIA HABERER (Koordinierungsstelle Runder Tisch) IM
GESPRÄCH MIT GUDRUN SACK (Geschäftsführerin Tegel
Projekt GmbH)

- Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel wird ein soziales und ökologisches Modellquartier geschaffen, wofür die Planung schon fortgeschritten ist
- Dies wird durch drei zentrale Elemente geprägt:
 - Das ehemalige Flughafengebäude wird zu einer Hochschule für Technik. Und um diese Hochschule herum sollen Innovationsgebäude und kleine Einheiten für Start-ups entstehen sowie ein Industrieband, in dem auch große gewerbliche Ansiedlungen möglich sind. Dies wird unter dem Label „Urban Tech“ entwickelt und es werden Firmen gesucht, die sich mit der Stadt der Zukunft beschäftigen.
 - Mit dem Schumacher-Quartier entsteht ein großes, nachhaltiges und soziales Quartier zum Wohnen, vorwiegend aus Holzbauten.
 - Die Tegeler Heide wird ein digitaler Landschaftspark: Hier werden Tiere angesiedelt und der Park wird mithilfe eines digitalen Monitorings überwacht.
- Zum Einsatz kommen verschiedene Planungsansätze, neben dem nachhaltigen Holzbau etwa Konzepte wie die Schwammstadt oder Animal Aided Design.



- Im Vorfeld fand eine mehrstufige Beteiligung mit zehn Standortkonferenzen statt: Viele Ergebnisse sind eingeflossen, wie zum Beispiel das Einplanen von Aneignungsflächen im Außenraum.
- Das Quartier wird schrittweise gebaut und die Planungen werden nach den laufenden Erkenntnissen unter Einbeziehung der Bevölkerung justiert.
- Das ganze Flughafen-Areal wird mit Erbbaurechtsverträgen vergeben.
- Die geplanten Konzeptverfahren sollten zweistufig und somit niederschwellig aufgesetzt werden:
 - In der ersten Phase werden schriftliche Konzepte eingereicht,
 - erst in der zweiten Phase geht um Architektur, Gestalt der Gebäude und Nachhaltigkeitsmerkmale.



MODELLPROJEKT R11/L2

**BERLIN GEMEINSAM
GESTALTEN.**

Selbstverwaltetes Wohnen und Arbeiten
in einem Berliner Mietshaus
Mietergemeinschaft Rudolf Lehmbruck e.V.



3 / LIEGENSCHAFTSFALL

MIETERGEMEINSCHAFT RUDOLF-LEHMBRUCK

- Zwischen den Gleisen, der Warschauer Brücke und der Spree ist eine gewachsene Mischung aus Gewerbe und Wohnen, welche von großen Unternehmen wie BASF, Zalando und WeWork umgeben ist.
- Im Haus der Mietergemeinschaft Rudolf-Lehmbruck wohnen aktuell 20 Mieter:innen, weiterhin sind etwa 60 Gewerbemieter:innen angesiedelt, alle sind miteinander gut vernetzt.
- Durch ein solidarisches Mietpreismodell ist es dort möglich, dass soziale Projekte oder Kleinunternehmen umsonst oder für faire Preise Räumlichkeiten nutzen können
- Ziele des Projektes sind:
 - dauerhaft die Kiez Kultur zu erhalten und in die Zukunft weiterzuentwickeln
 - das Haus und den Kiez mitzugestalten, ohne sie besitzen zu müssen
- Aktuelle Herausforderungen:
 - über einen langen Zeitraum wurden trilaterale Gespräche geführt, mit der BIM, der Hauseigentümerin und der WBM, im Hinblick auf die Möglichkeit eines gemeinsamen Weges in die Zukunft, z.B. mit einem Erbpachtmodell.



- Es wurden ein Gemeinwohlpapier, ein Entwurf für eine Genossenschaftsatzung sowie ein Konzept zur Stadttrendite erarbeitet, welches auf “Kiez-Stunden” basiert: Die Bewohner:innen verpflichten sich dabei, der Stadtgesellschaft etwas zurückzugeben.
- die WBM hatte die Verhandlungen zu einer Finanzierungsmöglichkeit einseitig beendet.
- Im Laufe der dreijährigen Verhandlungen ist der Bodenpreise so gestiegen, dass die Wirtschaftlichkeit kaum noch zu halten ist: Dies hat die Verhandlungen beeinflusst.
- In der aktuellen Situation können nur kurzfristige Mietverträge abgeschlossen werden, welche den Gewerbemieter:innen keine sichere Perspektive und somit keine Möglichkeit geben, sich nach den eigentlichen Bedarfen einzurichten.

DISKUSSION

LIEGENSCHAFTSFALL

- Das Haus ist seit der Übertragung vom Liegenschaftsfonds an die WBM ein Symbol für die neue Liegenschaftspolitik. (SH)
- Weil die WBM nicht schwerpunktmäßig gemischte Projekte (also mit Gewerbe und Wohnen) betreut, sondern auf Wohnungsneubau fokussiert ist, wird das Grundstück ins SODA überführt. (BM)
- Damit erfolgt eine Absicherung der Mieter:innen. (BM)
- Das Haus soll gemeinsam mit den Mieter:innen weiterentwickelt werden, sobald die Planungskosten vom Aufsichtsrat freigegeben werden. (BM)
- Darüber hinaus sollen die Sanierungskosten aus dem Treuhandvermögen finanziert werden. (BM)
- Die weitere Arbeit an den Mietverträgen sieht eine langfristige Sicherung der Gewerbemieter:innen vor. (BM)
- Erklärtes Ziel ist es, die bestehende Durchmischung zu behalten. (BM)
- Die WBM ist hier also absichtlich nicht mehr aktiv, da sie wie die anderen landeseigenen Wohnbaugesellschaften mit ihren Kapazitäten an anderer Stelle weiterhin Wohnungsneubau betreiben sollen. (SH)



THEMA LIEGENSCHAFTSPOLITIK 4.0

- Planungsprozesse sollen als Teil des Stadt-machens betrachtet werden: Diese produzieren Nachbarschaften und Freiräume, die Bedarfe aufzeigen können (RW)

THEMA NISCHEN / KLEINGEWERBE / SUBKULTUR

- Herausforderung: Es gibt keine landeseigene Gesellschaft, die soziokulturelle Flächen im Neubau schafft. (KB)
- Die rechtlichen Hinderungsgründe liegen vor allem auf Bundesebene. (KB)
- SODA und Bodenfonds sind Instrumente, um teilweise der Verdrängung von klein- und mittelständischen Unternehmen aus den Innenstadtbereich entgegenzuwirken. (BM)
- Eine ausgewogene Planung und die Schaffung von Baurecht für gemischte Projekte ist eine Herausforderung. (BM)
- Der Neubau ist keine Antwort auf die Bedarfe der Subkultur (SH), da wirtschaftlich nicht darstellbar (SZ). Kleine Projekte, Nischen oder Soziokultur sollen vor allem im Bestand untergebracht werden. (KS/SZ)
- Gemischte Projekte (Wohnen + Gewerbe) sollen gefördert und perspektivisch im Einklang mit den Strategien zu Gewerbestandorten gedacht werden, z.B. durch eine neue Einrichtung wie die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) oder WISTA Management GmbH. (KS)
- Die BIM wie auch die anderen relevanten landeseigenen Unternehmen sollen nicht aus der Verantwortung entlassen werden, sich mit solchen Projekten entsprechend auseinanderzusetzen bzw. diese zu unterstützen. (KS)

THEMA FLÄCHENSICHERUNG UND ANKAUFSPOLITIK

- Das "Einfrieren" der Bodenwerte hat nur bedingt Einfluss auf dem freien Markt. (BM)
- Trotzdem ist es richtig, an einer Ankauf Strategie festzuhalten. (BM)
- Die öffentliche Hand baut selbst teilweise nicht effizient - etwa 1 oder 2 Geschossige Kindertagesstätten in Altbauquartieren mit 22m Traufhöhe, weil Fachbedarfe nicht zusammengedacht werden und keine gemeinsame bauliche Umsetzung erfolgt. (SH)
- Die Stadt erfährt nicht immer von allen Geschäften bzw. hat keine Einflussmöglichkeiten auf die Nutzungen privater Flächen (z.B. Flächen der



Wasserbetriebe, die einen Standort zum Lernen machen wollten, aber seit zehn Jahren nichts passiert.) (SH)

- Forderung: Mehr Tempo machen, um brachliegende Flächen und leerstehende Liegenschaften zu entwickeln, nicht nur zum Wohnen, sondern besonders auch als kreative Räume und für Kleingewerbe. (SH)



4 / INPUT

UPDATE ZU KONZEPTVERFAHREN

MARTIN SCHWEGMANN (Atelierbeauftragter des Landes Berlin)

- Die AG Konzeptverfahren des Runden Tisches Liegenschaftspolitik setzt sich aus der organisierten Zivilgesellschaft, aus gemeinwohlorientierten Akteur:innen, verschiedenen Initiativen, aber auch Senatsverwaltung, Finanzen, Stadtentwicklung und landeseigenen Gesellschaften wie der BIM zusammen.
- Seit der Werkstatt 2019, wurde ein Forderungskatalog entwickelt, wie ein Berliner Modell für Konzeptverfahren aussehen könnte.
- Im Sommer sind zwei Konzept Verfahren gescheitert, weil viele Bieter:innen die Anforderungen nicht erfüllt haben.
- Herausforderung und Ziel: Konzeptverfahren niedrigschwellig gestalten, bspw. zweistufig oder mit klaren Vorgaben, wie Finanzierung nachgewiesen werden muss, wie Werte ermittelt werden (Erbbauszinsen, Verkehrswert), wie das Ganze mit Förderprogrammen zusammen gedacht werden kann
- Zwei Hauptforderung:
 - Eine Koordinierungs- und Informationsstelle schaffen: Wurde gerade ausgeschrieben
 - Einen zivilgesellschaftlichen Beirat für den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren etablieren: Dafür gibt es noch keine Finanzierung und keine Struktur



5 / INPUT

INTERMEDIÄRE STRUKTUREN

SEBASTIAN BECK (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung)

- Gemeinsam Stadt machen und intermediäre Strukturen aufbauen, sind Lernprozesse für alle an Transformationsprozessen Beteiligte.
- Intermediären Kooperationen sind Teil des Leitbilds der neuen Leipzig Charta, die im Dezember 2020 veröffentlicht worden ist. Dabei geht es um deutlich mehr als Bürgerbeteiligung.
- Intermediäre Strukturen bieten ein großes Potenzial für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.
- Die wesentliche Herausforderung dabei ist die Legitimierung zivilgesellschaftlicher Stadtmacher:innen als Akteur:innen der Stadtentwicklung. Sie repräsentieren bestimmte Interessen und haben einen städtebaulichen und einen Gemeinwohl-Impact, womit sie nutzbare Mehrwerte für Nachbarschaften, Räume, Engagement, usw. erzeugen
- Das intermediäre Engagement von zivilgesellschaftlichen Initiativen ist dem größeren Kontext zu verorten, in dem es darum geht, wie Urban Design gemacht wird.
- Dabei braucht es Unterstützungsräume, in denen Stadtmacher:innen Kompetenzen und Know-how zur Verfügung gestellt werden.



- Intermediärentypologien:
 - Klassische Intermediäre, wie Parteien oder Gewerkschaften
 - Neo-Intermediäre, wie gemeinwohlorientierte Stadtmacher:innen und zivilgesellschaftliche Initiativen
 - Para-Intermediäre, wie Stiftungen oder andere Organisationen, die nur scheinbare Beteiligungsprozesse organisieren
- Benötigt sind faire und rechtssichere Kooperationsmöglichkeiten, mit klaren Strukturen und Verfahren, die Einflussnahme stärken, Transparenz erzeugen, Netzwerke aufbauen und für ein faires miteinander kooperieren sorgen.
- Beispiele dafür sind etwa die Formate:
 - Akademie für kollaborative Stadtentwicklung in Aachen,
 - Stadtwerkstatt Berlin oder die Werkstatt für Beteiligung in Potsdam,
 - Intermediäre Strukturen wie das Initiativen Forum und der Runde Tisch Liegenschaftspolitik, die Momente aufmachen, in denen geredet, verhandelt und vermittelt wird.

DISKUSSION

THEMA INTERMEDIÄRE

- Herausforderung: Es gibt viele Initiativen, die die Stadt wahrnehmen und Veränderungen anstoßen wollen, aber nicht wissen, an wen sie sich wenden sollen. (RW)
- Ziel sollte sein, Kontakte mit der Verwaltung und mit der Politik zu etablieren und somit Vertrauen und Zugang zu Wissensquellen zu schaffen. (RW)
- Auf Bundesebene gibt es kein gutes politisches Gespür dafür, intermediäre Strukturen mit Finanzkraft auszustatten, obwohl immer mehr Förderprogramme für Stadtmacher:innen aufgelegt werden. (SB)
- Die Bezirksebene in Berlin ist besonders wichtig: Es soll darüber reflektiert werden, welche Liegenschafts- und Immobilienpolitik, welche Kooperationen die Bezirke machen können und sollten. (FS)
- Forderungen: (RW)
 - Verbindliche Strukturen, in denen sich die zivilgesellschaftlichen Akteur:innen mit der Verwaltung verbinden können (RW)
 - Regelmäßige, verbindliche Austauschformate mit verbindlichen ressortübergreifenden Ansprechpartner:innen (RW)



THEMA LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Größte Herausforderung für ein öffentliches Liegenschaftskataster: Fehlende bundesrechtliche Rahmenbedingungen: Diese sollen als Grundlage geschaffen werden. (SZ)
- Das Risiko, dass Menschen Informationen anders nutzen als gedacht, muss abgewägt werden. (SH)
- Kataster der öffentlichen Liegenschaften soll dennoch unmittelbar umsetzbar sein. (SZ)
- Es braucht eine Karte der öffentlichen Grundstücke für ganz Berlin. Dazu braucht es für jeden Bezirk eine Untersuchung, welche öffentlichen Grundstücke es gibt, welche Potenziale bestehen und ob die Grundstücke gemeinsam entwickelt werden können. (KB)
- Es gibt bereits Liegenschaftskarten der Vermessungsämter in den Bezirken, auf denen alle öffentlichen Bestände, teilweise inkl. Genossenschaftsbestände kartiert sind, diese sind jedoch nicht veröffentlicht. (KB)
- Zentrale Fragestellungen für eine mögliche Werkstatt zum Liegenschaftskataster könnten sein: (KS)
 - In welchen Städten gibt es Positivbeispiele? (KS)
 - Was sind rechtliche Fragen und Umsetzungsfragen? (KS)
- Ein öffentliches Liegenschaftskataster soll möglichst alle Liegenschaften und die wirtschaftlich Berechtigten adressieren, damit es nicht umgangen werden kann, etwa durch Share Deals. (SZ)
- Beispiele für Liegenschaftskataster: (KB)
 - Dänemark verfügt über ein transparentes Liegenschaftskataster (KB)
 - Leipzig verfügt über ein öffentliches Kataster (Link: [StadtplanPlus](#)) mit verschiedenen Informationen (etwa Bodenrichtwerte, Landschaftsplan etc.)
- Eine ressortübergreifende Zusammenarbeit ist die notwendige Grundlage, um die Fragen um ein öffentliches Liegenschaftskataster besser zu beantworten sowie zu bearbeiten und damit produktiv arbeiten zu können. (RW)

THEMA FLÄCHENSICHERUNG UND ANKAUFSPOLITIK

- Es soll eine Anzeigepflicht für Verkaufsabsichten ab einer bestimmten Größe eingeführt werden. (SH)
- Die Ankaufsstrategie soll nicht nur für Fachbedarfe ausgestaltet werden, sondern auch öffentlich gewolltes Interesse soll dargestellt werden. (SZ)



THEMA NISCHEN / SUBKULTUR / KLEINGEWERBE

- Kleingewerbe und Kulturwirtschaft sollen vom Aufwertungsdruck abgekoppelt werden: Die politischen Sachverwalter verschiedener öffentlicher Interessen (Kultur, Soziales, Wirtschaft, Stadtentwicklung) müssen eine Strategie zur räumlichen Absicherung dieser Funktionen viel stärker im Blick haben, um Schaffung von Räumen oder die Sicherung von Räumen unterstützen zu können. (SZ)
- Wesentliche Herausforderungen sind, das Verschwinden von Räumen zu verhindern und das Potential an Räumen zu erweitern. (SZ)
- Verdrängungsprozessen müssen frühzeitig antizipiert werden. (KS / TK)
- Ein mögliches Instrument ist die avisierte „Taskforce bedrohte Räume“. (KS)
- Zentrale Fragestellungen für die Entwicklung einer solchen Institution sind:
 - Wie kann die Taskforce proaktiv Orte labeln und schützen? (AS)
 - Wo soll die Taskforce verortet werden: bei der Senatskanzlei (ressortübergreifender Ansatz) oder unabhängig? (KS)
- Verdrängungsprozesse müssen sichtbar gemacht werden, um Öffentlichkeit herzustellen und Druck aufzubauen (KB)
- Die Kulturraum Berlin GmbH wurde 2020 gegründet, um das Arbeitsraumprogramm des Landes Berlins umzusetzen. (TK)
- Der Auftrag sieht die Sicherung und Schaffung von Räumen für das Arbeitsraumprogramm vor, wird aber zunehmend zur Anlaufstelle für bedrohte Häuser oder Arbeitsräume: die Künstler:innen in dem Bereich sind oft selbst die Sensoren für Verdrängung. (TK)
- Forderungen:
 - Es braucht eine Institutionalisierung von Ansprechpersonen in den Bezirken (TK)
 - Es braucht einen Erkenntnis- und Erfahrungsaustausch (TK)

THEMA KONZEPTVERFAHREN

- Es werden gerade Gelder für die Beratungsstelle Konzeptverfahren eingestellt (KS)
- Herausforderung: Wie kann das Verfahren niederschwellig gestaltet werden? (KS)



TEILNEHMENDE

Achten	Nikolas	coopolis GmbH
Arenz	Horst	Initiative Mietenvolksentscheid
Bartels	Sebastian	Berliner Mieterverein e.V.
Becker	Gabriele	Stadtplanerin
Bertermann	Frank	Bündnis 90/Grüne, Abgh, Referent
Brahm	Daniela	ExRotaprint gGmbH
Braun	Konrad	Haus der Statistik, LokalBau
Breitkopf	Michael	stadtteilbüro friedrichshain
Bruns	Laura	Team stadtstattstrand
Busche	Jan Tolga	WBG "Am Ostseeplatz" eG
Davydova	Sasha	k.A.
Dettlaff	Martin	SenFin
Feucht	Karsten	Berliner Zentrum Industriekultur bzi
Foidl	Andreas	Initiative StadtNeudenken, Belius GmbH
Frank	Margit	area aperta



Friese	Sarah	Selbständige Stadtgeografin
Gehrke	Philip	k.A.
Godehardt	Manuel	Zukunft am Ostkreuz
Grüss	Johannes	Clubcommission Berlin e.V., Draussenstadt
Gutzmann, Dr.	Gabriele	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)
Habdank	Kristina	k.A.
Haberer	Maria	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Hannusch	Jakob	BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Heinemann	Sven	SPD Berlin, Sprecher für Vermögen
Heiß	Susanne	ifau (Architekturbüro)
Hetzl	Holger	BIM Berliner Immobilienmanagement
Hocke	Thomas	k.A.
Hofmann	Aljoscha	Initiative StadtNeudenken, Tempelhof Projekt GmbH
Horn	Stefan	k.A.
Imme	Jonathan	Europeans & Urbanists
Jahn	Susanne	Soziologin und Stadtplanerin
k.A.	Susi	k.A.
Kaube	Tatjana	Kulturraum Berlin GmbH
Keilhacker	Theresa	AfA - Aktiv für Architektur
Kormeyer	Tim	k.A.
Koßmann	Annabell	k.A.
Krüger	Andreas	Belius Stiftung
Laaf	M.	raum+dialog
Laumann	k.A.	k.A.
Lehmann	Teresa	Netzwerk Berliner Mietshäuser Syndikats-Initiativen
Linke	Nija-Maria	k.A.



Luchmann	Christian	L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Mayer	Matthias	PROSA - Projekt zur Schaffung künstlerischer Arbeitsräume
Menig	Sascha	Senatsverwaltung für Finanzen
Mittag, Dr.	Alexander	BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Möhring	Birgit	BIM GmbH
Nising	Lena	Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung, Berliner Projektfonds Urbane Praxis
Noller	Hanna	Stadtlücken e.V.
Ohm	Iver	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Piccoli	Anna	Projektbüro Urbane Praxis
Quade	Sascha	Mietergemeinschaft Rudolf-Lehmbruck e.V.
Quitsch	Kerstin	SK Koalition der Freien Szene Berlin
Rahmstorf	Axel	BIM Berliner Immobilienmanagement
Rheinlaender	Norbert	Berlin 21 e.V.
Robel	Silke	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Rock	Frieder	Eine für Alle eG
Rosenthal	Caroline	Netzwerk Immobilien
Schnerer	Mark	Universität Wien, Fakultät für Geowissenschaften, Geographie und Astronomie
Schmidberger	Katrin	Die GRÜNEN, Sprecherin für Mieten, Wohnen und für Tourismus
Schmidt	Florian	BA Friedrichshain-Kreuzberg, Bezirksstadtrat
Schönball	Ralf	Tagesspiegel
Schüschke	Florine	k.A.
Schwarz	Carla	k.A.
Schwegmann	Martin	Initiative StadtNeudenken, bbk
Siebert	Lennart	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Sommer	Andreas	Zukunft am Ostkreuz
Sperle	Babette	DaKS
Steinecke	Fabian	Initiativenforum Stadtpolitik Berlin



Stolte	Stolte	Stolte
Toscano	Marta	Koordinierungsstelle Runder Tisch
Ulmer	Johanna	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Vlad	Teo	ZTB e.V.
Wall	Rebecca	Initiative Urbane Praxis
Walther	Yannic	neues deutschland
Weeger	Andreas	BA Friedrichshain-Kreuzberg, Referent des Bezirksstadtrats BauPlanFM
Weise	Clemens	ZUsammenKUNFT eG
Wolf	Michael	Caerulea Weimar GmbH
Zillich	Steffen	Die LINKE, parlamentarischer Geschäftsführer, Sprecher für Haushaltspolitik
Zolghadr	Tirdad	k.A.

Der 33. Runde Tische Liegenschaftspolitik ist
eine Veranstaltung der **Initiative StadtNeudenken**
In Kooperation mit **Tegel Projekt GmbH**
Mit freundlicher Unterstützung von **Alex TV**

Gefördert durch **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**