

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. **19/11 181**

vom **03. März 2022**

über **Gemeinwohlorientierte Träger stärken – Vorkaufsrecht wahrnehmen**

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

1. Welche Gründe lagen vor, dass das Land Berlin das Vorkaufsrecht für die Liegenschaft Askaniering (Gebäudeteil) nicht wahrgenommen hat, obwohl das Land weiß, dass die Flächen für vorhandene soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte und Werkstatt für Menschen mit Behinderung) langfristig dringend benötigt werden (bitte einzeln Auflisten)?

Zu 1.: Die Liegenschaft Askaniering war dem Land Berlin durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erstmalig im April 2019 zum Ankauf angeboten worden. Ab diesem Zeitpunkt war binnen eines Jahres ein beurkundeter Kaufvertrag abzuschließen, damit der Bund sein Verkaufsangebot zur Ausübung des Erstzugriffsrechts durch das Land weiterhin aufrechterhält.

Die Liegenschaft war zunächst Bestandteil der ursprünglichen Potenzialflächenliste und somit von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) noch nicht für den Clusterungsprozess des Portfolioausschusses berücksichtigt worden. Begründet war dies aufgrund laufender Verhandlungen mit der landeseigenen Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Gewobag. Als die Gewobag ihr Interesse zurückzog, wurden alle notwendigen Verfahren in Gang gesetzt, um das Objekt im Februar 2020 kurzfristig und außerplanmäßig dem 49a. Ankaufszyklus des Portfolioausschusses zuzuführen. Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales gab für den Portfolioausschuss ein positives Fachvotum ab, dem sich die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (wegen der Kindertagesstätte) und der Bezirk Spandau anschlossen. Aufgrund

der langen Entscheidungsfindung bei der Gewobag war der Prozess erst sehr spät gestartet, so dass es für die Fachverwaltung – trotz Abgabe einer Zweckerklärung – zeitlich nicht mehr realisierbar war, vor Ablauf der Jahresfrist notwendige Fragen der Finanzierung und des Erwerbs zu klären und einen beurkundeten Kaufvertrag abzuschließen. Da es nicht möglich war, das Erstzugriffsrecht binnen Jahresfrist auszuüben, wurde die Liegenschaft von der BImA am Markt angeboten.

Soweit nach der Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts gefragt wird, ist folgendes mitzuteilen: Für das Land Berlin besteht kein vertragliches Vorkaufsrecht an der Liegenschaft. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorliegen, obliegt dem zuständigen Bezirk. Hierzu muss dem Bezirk zunächst ein beurkundeter Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und einem Dritten vorgelegt werden. Erkenntnisse über einen abgeschlossenen Vertrag über das Grundstück Askaniering liegen dem Senat nicht vor.

2. Wie kann in Zukunft die soziale Infrastruktur des Landes besser abgesichert werden?

Zu 2.: In Umsetzung der Richtlinien der Regierungspolitik soll die Zusammenarbeit der Senatsverwaltungen mit den Bezirken verbessert werden, um eine abgestimmte Vorgehensweise und eine integrierte Stadtplanung über alle Ebenen hinweg zu erreichen. Die Möglichkeit, Bereichsentwicklungsplanungen und integrierte Stadtentwicklungskonzepte über Städtebaufördermittel zu finanzieren, soll genutzt werden. Die sozialen Infrastrukturkonzepte und die Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung sollen fortgeschrieben werden.

In städtebaulichen Verträgen soll die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktur berücksichtigt werden. Um soziale Infrastruktur in den Bezirken zu sichern, ist vorgesehen, dass der Senat prüft, wie Bezirke als Bauträger gestärkt werden können.

3. Warum werden gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte nicht im ausreichenden Maße berücksichtigt, obwohl die Leistungserbringer (hier: AWO und Mosaik) soziale Aufgaben für das Land Berlin wahrnehmen?

Zu 3.: Gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte werden bei der erforderlichen Ermessensentscheidung zur Ausübung eines Vorkaufsrechts mitberücksichtigt. Das Baugesetzbuch enthält verschiedene Konstellationen für Vorkaufsrechte. Es handelt sich bei dem Vorkaufsrecht stets um einen Eingriff in die Privatautonomie der beiden Vertragsparteien, daher darf es nur dann ausgeübt werden, wenn es dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Existieren gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte von Leistungserbringern, die soziale Aufgaben für das Land Berlin wahrnehmen, fließt dieser Sachverhalt stets in die Bewertung aller Informationen ein. Bei der Prüfung, ob von dem eingeräumten Ermessen zur Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch gemacht wird, sind auch die Absichten der Käuferseite bezogen auf die künftige Grundstücksnutzung zu ermitteln, denn zivilrechtlich gilt: Kauf bricht nicht Miete. Ein Eigentümerwechsel ändert nicht per se etwas an bestehenden Mietverhältnissen.

4. Welche Planungsgespräche gibt es zwischen der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und den Leistungserbringern der Wohlfahrtspflege über zukünftige Bedarfe?

Zu 4.: Für die Ausgestaltung der besonderen Leistungen zur selbstbestimmten Lebensführung für Menschen mit Behinderungen nach dem Eingliederungshilferecht des SGB IX hat die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales mehr als 1.000 Einzelverträge mit Leistungserbringern im Land Berlin abgeschlossen. Gemeinsam mit den Leistungserbringern und ihren Verbänden entwickelt das Land Berlin seine Angebote der Eingliederungshilfe stetig weiter. Hierfür hat sie mit den Verbänden der Leistungserbringer sowohl im Bereich der vertragsgebundenen, entgeltfinanzierten Leistungsangebote als auch im Bereich der zuwendungsfinanzierten gesamtstädtischen Angebote des Integrierten Sozialprogramms (ISP) Arbeits- und Austauschgremien geschaffen. Die Gremien dienen dem Austausch über zukünftige Bedarfe wie auch der Erarbeitung neuer und Fortentwicklung bestehender Leistungsangebote.

Berlin, den 23. März 2022

In Vertretung

Wenke C h r i s t o p h

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales