



Pressemitteilung vom 24.03.2015

Stadt von Unten

selbstverwaltet und kommunal

Berlin/Dragonerareal: Haushaltsausschuss des Bundestages stimmt über Verkauf ab. - Dragonerareal ist nicht entbehrlich!

Am 25.03.2014 ab 14:00 stimmt der Haushaltsausschuss des Bundestages über den Verkauf des 4,7 ha großen Dragonerareals ab, der geschlossene Kaufvertrag steht unter Vorbehalt, noch kann der Ausschuss ohne Verluste den Rücktritt vom Verkauf beschließen, lediglich die Einwilligung zum Kaufvertrag muß verwehrt werden.

Schon jetzt ist der gemachte „Deal“ höchst spekulativ, der sich als „Investor“ generierende Berliner Projektentwickler Arne Piepgras hielt hierzu mit der Stattbad Wedding GmbH das höchste Gebot und ging mit Konzepten hausieren die nie verwirklicht werden. Sein Gebot wurde mit Abschluss des vorläufigen Kaufvertrags direkt an die „Dragonerhöfe“ weitergegeben, dahinter steckt ein international agierendes Investorenkonsortium.

Schon einmal wurde ein solcher Kaufvertrag zum Dragonerareal aufgehoben, es wäre also nicht das erste mal, dass die Entscheidung der BImA rückgängig gemacht wird, begründet wurde dies damals mit den Entwicklungsvorstellungen des Bezirks Kreuzberg. Auch jetzt gibt es diese anderen Planungsvorstellungen des Bezirks. Ein neuer Aufstellungsbeschluss, der in der Festlegung eines neuen Bebauungsplans münden soll, ist aktuell im Verfahren. Es kann angezweifelt werden, dass die Bundestagsabgeordneten ausreichend von der BImA über die veränderte Situation vor Ort aufgeklärt wurden. Der Aufstellungsbeschluss des Bezirks zeigt, dass die Interessen weit über den Erhalt des LPG-Biomarktes und ein paar bezahlbare Wohnungen als Feigenblatt hinausgehen.

Die Kreuzberger Mischung hatte sich bereits am Abend des 23.03.2015 versammelt um zu zeigen was sie von den Verkaufsplänen hält. Der Gemeindesaal der Christus-Kirche war voll, etwa 100 Anwohnerinnen und Anwohner haben sich bei einem Nachbarschaftstreffen zum Dragonerareal mit Verweis auf die Entwicklungen im Kiez eindeutig gegen den Verkauf des Geländes positioniert.

Ist das Dragoner-Areal entbehrlich?

Als Voraussetzung des Verkaufs ist durch die BImA festzustellen ob Liegenschaften zur Erfüllung von Aufgaben des Bundes in absehbarer Zeit benötigt werden, denn in diesem Falle besteht ein Veräußerungsverbot gem. § 63 Abs. 2 Bundeshaushaltsordnung. Im Falle des Dragoner-Areals ist diese Frage schlichtweg zu verneinen, diese Immobilie ist nicht entbehrlich.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks gründete im September 2014 als Reaktion auf den angespannten Wohnungsmarkt, besonders in Metropolenregionen, das sogenannte Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in diesem streben die Bündnispartner unter anderem die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau an. Dies ist eine mehr als eindeutige Anzeige eines Liegenschaftsbedarfs durch die Bundesbauministerin. Zu dem verlangte sie Vorzugspreise für kommunale und genossenschaftliche Kaufinteressenten. (FAZ, 30.09.2014)

Zum Hintergrund: Der Bund unterstützt Maßnahmen zum sozialen Wohnungsbau mit derzeit 518,2 Millionen Euro im Jahr. In den letzten Jahren gab es nach Angaben des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung eine deutliche Verringerung der Sozialwohnungen. (SPD, 10.Juli 2014)

Wurde das Erwerbsinteresse des Landes ausreichend geprüft?

„Bevor eine Liegenschaft auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten wird, werden eventuelle Erwerbsabsichten des Landes oder der Belegenheitsgemeinde zur unmittelbaren Durchführung der ihnen obliegenden Aufgaben vorrangig berücksichtigt.“

Eine vorrangige Berücksichtigung des Landes und der Bezirke wurden im Fall des Dragoner-Areal nicht ausreichend geprüft und in Erwägung gezogen. Das Berliner Abgeordnetenhaus sprach sich für den Verkauf an das Land und für den Abbruch des Höchstpreisverfahrens aus, betont wurde die Wohnungspolitische Bedeutung dieses zentralen Areals (Die Welt, 13.11.2014). Die Angebote der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden abgelehnt. Mindestens zwei Wohnungsbaugesellschaften beteiligten sich am Bieterverfahren, waren hier jedoch den spekulativen Preisen erlegen.

Wo ist die Wertermittlung?

„Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung findet regelmäßig dann statt, wenn vorrangige Erwerbsinteressen eines Landes oder einer Kommune zu berücksichtigen sind.“

Im Falle des Dragoner-Areal gab es keine Wertgutachten, die Ermittlung des vollen Verkehrswert bestand aus der Abfrage des Marktes, eine förmliche Wertermittlung kann aber auch nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung und den dazu ergangenen Richtlinien ermittelt werden. Ein Verkauf auf der Grundlage einer Wertermittlung findet regelmäßig dann statt, wenn vorrangige Erwerbsinteressen eines Landes oder einer Kommune zu berücksichtigen sind.

Das Erwerbsinteresse des Landes wurde mehr als deutlich mitgeteilt, selbst im laufenden Höchstpreisverfahren noch, es drängt sich also die Frage auf: Warum wurde im Falle des Dragoner-Areal vom Verkauf an das Land Berlin abgesehen?

Das Bündnis Stadt von Unten stellt fest:

„Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben setzt sich über die eigenen Kriterien zur Verwertung hinweg um kurzfristige Spekulationsgewinne einzufahren. Sowohl die Bedürfnisse vor Ort als auch die Interessen des Landes Berlin werden dabei geflissentlich ignoriert.“

Zu guter letzt erlauben wir uns noch den Hinweis auf die laufende Ausstellung im Rathaus Kreuzerg unter dem Titel „Projekt X-Berg, kollektive Perspektiven.“. Die Ausstellung hat als einen Schwerpunkt die Auseinandersetzung mit dem Dragonerareal.

<http://stadtvonunten.de/ausstellung-projekt-x-berg-kollektive-perspektiven-bis-26-03-2015/>

Link zum Aufstellungsbeschluss:

http://stadtvonunten.de/wp-content/uploads/2015/02/DS1363_VzK_DragonerarealfuersozialenWohnunsbau3.pdf

FAZ, 30.09.2014, Ganz große Koalition für billige Bundeimmobilien

<http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/bima-ganz-grosse-koalition-fuer-billige-bundesimmobilien-13182976-p2.html>

SPD, 10.07.2014, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

http://www.spd.de/aktuelles/121916/20140710_buendnis_fuer_bezahlbares_wohnen.html

Die Welt, 13.11.2014, Bund lehnt ab

<http://www.welt.de/regionales/berlin/article134311106/Bund-lehnt-ab.html>

Merkblatt Verwertung, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

http://stadtvonunten.de/wp-content/uploads/2015/03/Merkblatt_Verwertung_März-2009.pdf

Tagesordnung des Haushaltsausschuss vom 25.03.2014

<https://www.bundestag.de/blob/365884/5b4186c14e874d343d4c6a68c0c7ec4d/043-data.pdf>