

Stellungnahme zur Eigentumsübertragung des sog. Dragonerareals

Urheberin: Vernetzungstreffen der Initiativen zum Rathausblock vom 08.01.2018

1. Grundsätze der Eigentumsstruktur

- Das Eigentum am Grundstück soll von der Trägerschaft für die Entwicklung des Geländes getrennt werden, um so wirtschaftliche Eigeninteressen eines Entwicklungsträgers bei der Entwicklung auszuschließen.
- Die Eigentümerschaft soll demokratisiert werden. Dafür ist eine Eigentumsstruktur und Rechtsstruktur notwendig, die die maßgeblichen Interessen - die institutionell politischen (Senat, Bezirk...) und die zivilgesellschaftlichen (Nutzer, Nachbarschaft, Initiativen...) - repräsentiert und zwischen ihnen vermittelt. In dieser Struktur sollen Entscheidungen so getroffen werden, dass zivilgesellschaftliche Interessen mindestens paritätisch vertreten sind. Für alle temporären und zukünftigen Träger ist eine starke und echte demokratische Mitbestimmung in der Frage der Verwaltung, Nutzungen, Entwicklung und Strukturen für das sog. Dragonerareal grundlegend.
- Der gesamte Boden soll dauerhaft in kommunalem Eigentum verbleiben. Die Nutzungsrechte können an unterschiedliche Akteure vergeben werden, dies wäre zum Beispiel über Erbbaurechte regulierbar. Es sollen verbindliche Regelungen, Strukturen und Verträge entwickelt werden, die einen sinnvollen Ausgleich zwischen den Interessen aller Projekte, der Nachbarschaft und der Kommune und der Autonomie einzelner Projekte auf dem Areal herstellen.
- Durch eine Verankerung selbstverwalteter und kommunaler Elemente in die Eigentumsstruktur soll eine Privatisierung dauerhaft und sicher ausgeschlossen werden.
- Die Eigentumsstruktur und die Bewirtschaftung des Geländes sollen ökonomische Beiträge für eine gemeinnützige Nachbarschafts- und Stadtentwicklung über das Areal hinaus erbringen.
Die zukünftigen Akteure leisten einen Beitrag zur Weiterentwicklung nachbarschaftlicher und gemeinschaftlicher (Infra-)Strukturen, zur Verbesserung der Freiraumqualität, zu Kunst und Kultur und zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtteil.
- Alle zukünftigen Akteure berücksichtigen den Denkmalschutz und die historische Bedeutung des Ortes.

2. Warum die Übertragung an das SODA ein gangbarer Weg ist

- Die Übertragung in das Sondervermögen ermöglicht eine Treuhandlösung, durch die die Übertragung des Geländes an das Land Berlin schnell vollzogen werden kann.
- Das SODA, verwaltet von der BIM, ist in der Lage, vorerst alle wichtigen Aufgaben zu erfüllen, die mit der Eigentumsübertragung anstehen (Mietverträge, Instandhaltungen/Instandsetzungen usw.). Die Übertragung an SODA/ BIM, die verwaltend und nicht entwickelnd tätig werden, ermöglicht für die jeweiligen Prozesse (Bestandschutz des Gewerbe/ der Nutzer, größere Einbindung von Kultur, Erreichung/ Wahrung Geschichtsort, Wohnungsbau), dass entsprechende wirklich

interessierte Träger/ Akteure/ Modelle gefunden werden, die jeweils gleichberechtigt agieren und wahrgenommen werden können.

- Das Treuhandmodell eröffnet den Weg zu einer von der Zivilgesellschaft eingeforderten und notwendigen demokratischen und innovativen Entwicklung eines Eigentums- und Entwicklungsmodells, das auf weitere Projekte übertragbar ist.
- Eine stärkere inhaltliche Bindung von Immobilienbeständen kann die Gemeinwohlfunktion stärken. Die Arbeit zur künftigen Eigentums- und Betreiberstruktur wurde aus diesem Grund bereits aufgenommen und ist Gegenstand des Beteiligungsverfahrens zum Sanierungsgebiet Rathausblock. Diese Struktur wird darin für alle beteiligten Akteure verbindlich erarbeitet. Über die Anwendung verschiedener Modelle (z.B. Erbbaurechte) und ihrer Verschränkung und Absicherung kann daher im Beteiligungsverfahren entschieden werden.
- Das Dragonerareal liegt im Sanierungsgebiet Rathausblock. Für Abstimmungsprozesse und umfassende Beteiligung gibt es daher bereits ein laufendes Verfahren, in dem eine Kooperationsvereinbarung entwickelt wird, die die Beziehung zwischen den institutionellen Akteuren und den zivilgesellschaftlichen Akteuren verbindlich beschreibt.
- Die Entscheidung für SODA ist eine Befürwortung einer kommunalen Wohnraumversorgung in einem Umfeld, in dem es mehrere, gleichberechtigte Kooperationspartner geben kann. Sie berücksichtigt explizit, dass eine Weiterentwicklung für Gewerbe, Wohnen, öffentlichen Raum und soziale Infrastruktur am Standort ansteht.¹ Die Entscheidung gegen eine Eigentumsübertragung des Grundstücks an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft richtet sich nicht gegen kommunalen Wohnungsbau.
- Die Übertragung an Soda bietet die Chance für den Aufbau einer Entwicklungsträgerschaft, die die demokratische Mitsprache, die Einbindung jetziger und künftiger Akteure sowie Transparenz und Kontrolle bei der Entwicklung des Areals garantiert.

3. Was gegen die Übertragung des Grundstücks an landeseigene Wohnungsunternehmen spricht

- Die Eigentumsfrage wird am laufenden Beteiligungsverfahren vorbei entschieden und damit einer demokratischen Entscheidungsfindung entzogen.
- Ein Zusammenfallen von Grundstückseigentum und Entwicklungsträgerschaft erschwert die demokratische Mitsprache, die Einbindung weiterer Akteure sowie Transparenz und Kontrolle bei der Entwicklung des Areals.
- Die Übertragung des Grundstückes an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen verhindert eine innovative Lösung der Eigentumsfrage und damit einen

1

Siehe Koalitionsvertrag aus dem Kapitel "**Besondere Orte Berlins attraktiv weiterentwickeln**":
"Dragoner-Areal: Die Koalition beabsichtigt, das Dragoner-Areal in Landeseigentum zu überführen und dort ein Projekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten (Kleingewerbetreibende und Kreativwirtschaft) in Kooperation zwischen Bezirk, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und gemeinwohlorientierten freien Trägern mit umfassender Bürgerbeteiligung umzusetzen."

Modellcharakter bei der Entwicklung des Areals. Der Modellcharakter muss sich auch in rechtlichen und ökonomischen Kriterien niederschlagen, nicht nur in Nutzungen und baulichen Umsetzungen.

- Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verfolgen eigenwirtschaftliche Interessen und unterliegen primär einer betriebswirtschaftlichen Logik. Sie sind damit als neutraler Entwicklungsträger, der eine Vielfalt von Akteuren und Interessen gegenübersteht, nicht geeignet.
- Für die Sicherung der Bestandsmieter müssen nach Eigentumsübertragung vom Bund an das Land Berlin und während des Beteiligungsverfahrens sowie der jeweiligen Entwicklung einzelner Teilflächen Verwaltungsaufgaben und z.B. Reparaturen, Instandhaltungen der Infrastruktur etc. vorgenommen werden. Dies muss ohne Eigeninteressen eines entwickelnden Eigentümers geschehen, um Verdrängung bzw. Nichtfortsetzung von Mietverträgen zu vermeiden.
- Den landeseigenen Wohnungsunternehmen fehlt es an Erfahrungen in der Steuerung und Moderation unternehmensexterner Interessen. Ein geeigneter gemeinwohlorientierter Entwicklungsträger muss in der Lage sein, sowohl unternehmerische, zivilgesellschaftliche als auch öffentliche Interessen gleichermaßen zu berücksichtigen. Dieses Know-How gilt es, perspektivisch und unternehmensunabhängig aufzubauen und dadurch übertragbar zu machen.
- Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich öffentlich gegen eine substantielle Beteiligung bei Sanierungs- und Neubauprojekten ausgesprochen und blockieren bisher vielfach Mieter*innen-Mitbestimmung in ihren eigenen Strukturen.
- Es braucht eine Eigentumsstruktur, die gemeinwohlorientierte Immobilienbewirtschaftung vor politischen und unternehmerischen Konjunktoren schützt.

Maßgaben (Vorgaben, Leitlinien) zur Grundstücksentwicklung:

Neuvermietung

Im Beteiligungsverfahren soll ein gemeinsames Gremium geschaffen werden, welches sämtliche Neuvermietung und (Zwischen-)Nutzungen des Bestandes auf dem Areal steuert. Dieses besteht zum Beispiel aus Vertreter*innen der Gewerbetreibenden, der beteiligten Initiativen, der Nachbarschaft und des Bezirks und ist nicht nur auf eine Beiratsfunktion reduziert. Genauereres hierzu soll im Beteiligungsverfahren erarbeitet werden.

Entwicklungsträger

Es wird umgehend ein Entwicklungsträger gegründet. In seinen Steuerungsgremien verfügen Vertreter der Kommune und der Zivilgesellschaft über Rollen und Rechte, die in der laufenden Dialogphase in einer Kooperationsvereinbarung inhaltlich beschrieben werden. Eine zentrale Zielstellung für den neuen Entwicklungsträger besteht darin, noch innerhalb der laufenden Legislaturperiode vertraglich bindende und politisch nicht rückholbare Vereinbarungen über langfristige Verfügungsrechte abzuschließen.

Selbstverwaltung und Mitbestimmung

Für alle temporären und zukünftigen Träger soll eine starke und demokratische Mitbestimmung in der Frage der Verwaltung und Strukturen für das sog. Dragonerareal grundlegend sein. Das Areal soll künftig kommunal und zugleich selbstverwaltet betrieben werden.

Alle Mieter*innen sollen eine Option zur Selbstverwaltung haben, sobald sich eine Mehrheit der Mieter*innen in einem Objekt zu diesem Zwecke organisiert.

Transparenz

Die künftigen Eigentümer SODA und BIM und der künftige Entwicklungsträger verpflichten sich zur vollständigen Transparenz. Alle wesentliche Aktivitäten, Gespräche und Gesprächsinhalte sowie neu entwickelte Vorschläge und Vorhaben zum Rathausblock werden allen beteiligten Akteuren dargelegt.

Denkmalschutz

Der bereits bestehende Denkmalschutz muss auf Erweiterung hin geprüft werden – auch im derzeit nicht geschützten Baubestand gibt es Erhaltenswertes.

Die Beziehung von Neubauten und denkmalgeschützten Gebäuden sollen im Beteiligungsverfahren festgelegt werden und müssen dem Ensembleschutz Rechnung tragen.

Erinnerungskultur und Geschichtsort

Auf dem Areal soll ein Geschichts- und Lernort realisiert werden. Dies wird bereits im Verfahren bearbeitet, unter anderem befindet sich ein Symposium in Vorbereitung.

Rathausblock und Stadtteil als Ganzes denken

Der Bezug zum Rathausblock und zum Stadtteil muss bei der Entwicklung des sog. Dragonerareals mitgedacht werden. Dazu gehört die Einbeziehung der umliegenden Grundstücke für die weiteren Planungs- und Entwicklungsprozesse.

Über die Quantität der Verdichtung entscheidet das Verfahren (Verdichtung, Nachverdichtung, Freiflächen, Architektur).

Nutzungsmix

Auf dem sog. Dragonerareal wird es in Ergänzung zum jetzigen Bestand einen vielfältigen Nutzungsmix aus sozialer und kultureller Infrastruktur, Gewerbe, Wohnen, Frei- und Grünflächen geben. Die Flächenanteile und die genaue Ausgestaltung werden im Beteiligungsprozess festgelegt.

Ökonomische und Rechtliche Leitlinien

Das gemeinsame Ziel sind 100% dauerhaft bezahlbare Mieten für Wohnungen und Gewerbe. Wohnungen auf dem Areal sollen für Menschen bezahlbar sein, die Sozialleistungen beziehen (Orientierung an der Kostenübernahme für Unterkunft und Heizung für ALG II Empfänger*innen). Möglichkeiten für nichtkommerzielle, soziale, kulturelle und künstlerische Einrichtungen müssen bereit gestellt werden.

Schutz aller Gewerbetreibenden

Es gilt, alle Bestandsmieter auf dem Areal zu schützen und ihren Verbleib auf dem Areal zu sichern.