

18. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der CDU

Masterplan Wohnen V – Entwicklung eines „Berliner Quartiersmodells“

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, ein neues Berliner Quartiersmodell zu entwickeln, um die nachhaltige Entwicklung stabiler Kieze zu gewährleisten. Dieses Modell ersetzt das bisherige „Berliner Modell“ der kooperativen Baulandentwicklung.

In dem neuen Modell soll die soziale Nachhaltigkeit der Quartiere in den Mittelpunkt gestellt werden. Im Rahmen dieses Modells übernimmt das Land Berlin wieder vollständig die Aufgaben der staatlichen Daseinsvorsorge, während den Bauherren die Aufgabe zukommt, die unmittelbare Infrastruktur herzustellen.

Insbesondere sind bei der Entwicklung des Modells die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

Grundsätzliche Aufteilung neuer Quartiere mit einem Anteil

- 25 % Mietwohnungen mit einer Netto-Kaltmiete von maximal EUR 6,50 / m²
- 25 % Mietwohnungen mit einer Netto-Kaltmiete von maximal EUR 13,00 / m², deren Anmietung im Rahmen eines Berliner Mietergeldes gefördert wird
- mindestens 10 % an Eigentumswohnungen für Familien, die eine Berechtigung für ein Familienbaudarlehen haben.

Die Übernahme des Neubaus von Kindertagesstätten und Schulen wird durch das Land Berlin finanziert und die unmittelbare Infrastruktur wie beispielsweise Straßen, Gehwege, Grünflächen, Spielplätze, Stellplätze für Fahrräder und PKW wird durch den Bauherrn bereitgestellt.

Dem Abgeordnetenhaus ist jährlich zu berichten, erstmalig zum 30.06.2019.

Begründung:

Das sogenannte "Berliner Modell" der kooperativen Baulandentwicklung muss den aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt angepasst werden. Daher ist es geboten, ein neues Modell aufzusetzen, um den Herausforderungen gerecht zu werden, die der Wohnungsmarkt in Berlin heute allen Beteiligten stellt.

Die vorgeschlagene Staffelung bei der Aufteilung des Wohnraumes sichert eine soziale Durchmischung in neuen Entwicklungsgebieten, insbesondere im mittleren Segment des Mietwohnungs-Marktes entstehen Entlastungseffekte. Zudem hat das Land Berlin die Möglichkeit, mit den Eigentümern den Ankauf von langfristigen Belegungsbindungen zu vereinbaren.

In vielen deutschen Großstädten – auch in Hamburg – ist es geübte Praxis, dass seitens der öffentlichen Hand die Errichtung der sozialen Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten und Schulen finanziert wird. Einem privaten Bauherrn die Errichtung von Infrastruktur zu übertragen, die der staatlichen Daseinsvorsorge zuzurechnen ist, ist keinesfalls angemessen. Der Bau öffentlicher Schulen und öffentlicher Kindertagesstätten obliegt der öffentlichen Hand und ist entsprechend auch durch diese zu finanzieren.

Indem diese Staatsaufgabe wieder dem Land Berlin übertragen wird, wird auch der Bauträger von Kosten entlastet. Es bleibt indes dabei, dass Investoren die unmittelbare Infrastruktur wie Straßen, Gehwege, Grünflächen (nach BauO), Spielplätze, Stellplätze für Fahrräder und PKW etc. zur Verfügung stellen müssen. Dennoch sollen Investoren auch weiterhin die Möglichkeit haben, im Rahmen von Vereinbarungen die Baudurchführung von Kindertagesstätten und Schulen, insbesondere beim Neubau von größeren Wohngebieten, mit zu übernehmen.

In Einzelfällen muss es aber möglich sein, von den grundsätzlichen Kriterien des Quartiersmodells abzuweichen und differenzierte Festlegungen zu treffen. Sämtliche Vorhaben sind zwingend mit einer Studie zu den sozialen Verhältnissen in den umliegenden Kiezen und den Auswirkungen des Neubaus mit den neuen Sozialwohnungen zu begleiten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass durch den großflächigen Neubau keine neuen sozialen Brennpunkte geschaffen werden.

Berlin, 26. März 2019

Dregger Gräff Evers
und die übrigen Mitglieder
der Fraktion der CDU