

Herrn Bezirksverordneten
Mike Szidat

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0057/VIII

über

Sanierung Immanuelkirchstraße 35 im Einklang mit dem sozialen Erhaltungsrecht?

„Im o. g. Gründerzeithaus, befindlich in einem sozialen Erhaltungsgebiet, befinden sich insgesamt 52 Wohnungen, von denen derzeit ca. 15 noch bewohnt sind. Der Leerstand soll dort seit längerem bestehen. In 01/2017 wurde nach positiver Stellungnahme des Fachbereichs Stadterneuerung eine Baugenehmigung zur Sanierung der Gebäude erteilt. Infolgedessen wurden die Verträge mit den verbliebenen Mietparteien gekündigt, denen Ersatzwohnungen aus dem Förderkontingent angeboten werden.“

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. „Hat der Fachbereich Wohnungsamt, wie angekündigt, bezüglich des Leerstandes ein Amtsverfahren entsprechend der Zweckentfremdungsverbotsverordnung eingeleitet? Wenn ja: mit welchem Ergebnis/ersten Erkenntnissen, wenn nein: warum nicht?“

Gegen den Eigentümer wurde ein Amtsverfahren zur Rückführung von Wohnraum eingeleitet. Entsprechende Stellungnahmen wurden abgefordert. Ein Ortstermin mit dem Eigentümer befindet sich in der Abstimmung. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Baugenehmigung ist nunmehr noch zu klären, für welche Wohnungen ein Antrag auf Genehmigung von Leerstand gestellt werden soll. Das eigentliche Ziel des Amtsverfahrens, nämlich die unmittelbare Rückführung des Wohnraums zu Wohnzwecken, ist zunächst durch die genehmigten und beabsichtigten Baumaßnahmen nicht zu erzielen, so dass das Amtsverfahren eingestellt und in das Antrags-

verfahren gewechselt wird. Nach Vorliegen eines entsprechenden Antrages wird nach Prüfung der Bauunterlagen voraussichtlich eine Genehmigung für den Leerstand erteilt. Die Genehmigungsdauer wird befristet auf das Bauende.

2. „Für welche Anzahl von Wohnungen wurden im Rahmen des Sanierungsantrages Grundrissänderungen bzw. die Zusammenlegung von Wohnungen genehmigt?“

Eine Grundrissänderung ist für alle 52 Wohneinheiten genehmigt worden.

3. „Ist im Rahmen eines erstmaligen Badeinbaus in 38 Wohnungen eine Grundrissänderung jeweils zwingend erforderlich gewesen?“

Da diese Wohnungen über kein Bad verfügen, führt der erstmalige Einbau eines Bades zwingend zu Änderungen in den Bestandsgrundrissen.

4. „Wurden auch Zusammenlegungen von jeweils mehr als 2 Wohnungen genehmigt und wenn ja, aus welchem Grund? Wenn nein, hat das Bezirksamt von derartigen Zusammenlegungen Kenntnis?“

Zusammenlegungen von mehr als 2 Wohnungen wurden genehmigt. Auf diese Weise konnte ein zweiter Rettungsweg zur Gewährleistung des Brandschutzes sichergestellt werden.

5. „Wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaues der aufwändige Einbau von innenliegenden Aufzügen genehmigt, wenn ja weshalb und warum nicht außenliegend?“

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus wurden drei innenliegende Aufzüge genehmigt. Aufgrund des zahlreichen erstmaligen Badeinbaus ergibt sich ein umfangreicher Eingriff in die Bausubstanz, so dass der Bestandsschutz nicht mehr geltend gemacht werden kann. Die Planung musste dahingehend angepasst werden, dass das öffentliche Recht in Gänze eingehalten wird.

6. „Stellt der Eigentümer verpflichtungsgemäß als Ausgleich für die Umsetzung der Sanierungsbedingten Wohnungen mit Belegungsbindung zur Verfügung? Wenn ja, in welcher Anzahl, wenn nein, weshalb nicht?“

Die Mieter des Grundstücks Immanuelkirchstraße 35 werden als Sanierungsbedingte anerkannt. Zur Milderung eventueller Härten bietet der Bezirk aus dem Pool belegungsgebundener Wohnungen den betroffenen Mietern Ersatzwohnungen an. Eine Verpflichtung des Eigentümers, Ersatzwohnungen mit Belegungsbindung zur Verfügung zu stellen, besteht nicht.

7. „Wie beurteilt das Bezirksamt in diesem Fall den Widerspruch zwischen aufwendigen, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und den Zielen des sozialen Erhaltungsrechts als städtebauliches Steuerungsinstrument?“

Das soziale Erhaltungsrecht ist ein städtebauliches Steuerungsinstrument. Gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn durch die Änderung einer baulichen Anlage der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durch-

schnittlichen Wohnung erreicht werden soll. Somit ergibt sich für den Eigentümer ein Anspruch zum erstmaligen Badeinbau in 38 Wohnungen.

Aufgrund der sich daraus ergebenden umfangreichen Eingriffe in die Substanz, konnte durch den Bauherrn der Bauaufsicht gegenüber kein Bestandsschutz geltend gemacht werden. Die Planung musste nun mehr so erfolgen, dass das öffentliche Recht in Gänze eingehalten wird. Daraus ergibt sich, dass den Grundrissänderungen und den Wohnungszusammenlegungen stattzugeben war.

Wenn über das soziale Erhaltungsrecht konkreter Mieterschutz gewährleistet werden soll, dann wäre es erforderlich, die Gesetzeslage entsprechend anzupassen. Das soziale Erhaltungsrecht ist aber Bundesrecht. Änderungen sind somit nur vom Bundesgesetzgeber zu erwirken.

Vollrad Kuhn