

Herrn Bezirksverordneten
Mike Szidat (SPD)

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow
von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0866/VIII

über

Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts Schönfließ Str. 13 / Paul-Robeson-Str. 38 durch das Bezirksamt

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Wann lag der Antrag auf Ausstellung eines Negativzeugnisses zur o. g. Immobilie vor und wann ist der Kaufvertrag zu dem o. g. Mietshaus beim Bezirksamt eingegangen, wann endete die Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts? Welche weiteren Schritte seitens des Bezirksamts erfolgten gemäß dem Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin von SenStadtWohn und SenFin

Der Antrag auf Erteilung des Negativzeugnisses ging am 25.11.2019 vollständig, d. h. mit Kaufvertrag, beim Stadtentwicklungsamt ein. Die Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts endete damit am 27.01.2020.

Gemäß dem Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin von SenStadtWohn und SenFin wurde in einem 1. Schritt das Objekt am 02.12.2019 besichtigt und ein entsprechender Vermerk dazu gefertigt.

Da im Ergebnis das Objekt für die weitere Prüfung zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Frage kam, wurde am 04.12.2019 das Verfahren mit der Anhörung der Erwerber fortgeführt. Die Anhörung erfolgte am 19.12.2019.

2. An welchem Punkt der Prüfung scheiterte eine Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts bzw. wurde das Prüfverfahren beendet?

Da das Bezirksamt infolge mehrerer parallel laufender Vorgänge aus Ressourcengründen nicht die Möglichkeit hatte, dafür alle erforderlichen Verkehrswertgutachten in der kurzen Frist zu erstellen, wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen um Unterstützung in diesem Einzelfall gebeten.

Am 20.12.2019 wurde das Amtshilfeersuchen zur Erstellung von Verkehrswertgutachten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgelehnt. Dadurch war die Grundlage für eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr möglich.

3. Wurde ein Verkehrswertgutachten innerhalb der Ausübungsfrist erstellt?
Wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, weshalb nicht?

Siehe Antwort zu 2.

4. Wurde mit der Erwerberin Aramid Immobilien GmbH & Co. KG der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung angeboten bzw. in Verhandlungen getreten? Wenn nein, weshalb nicht?

Ja, die Anhörung erfolgte am 19.12.2019.

5. Erfolgte ein Interessenbekundungsverfahren für mögliche Dritterwerber (WBG et.c.)?
Wenn nein, weshalb nicht?

Nein, siehe Antwort zu 2.

6. „Wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung im Rahmen der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts vom Bezirksamt oder eines möglichen Dritterwerbers vorgenommen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis, wenn nein, weshalb nicht?“

Nein, siehe zu Antwort 2.

7. Das soziale Erhaltungsrecht schützt neben der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung indirekt auch die soziale Infrastruktur. Spielte diese Erwägung bei der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts angesichts der hervorgehobenen Stellung des dort ansässigen Geburtshauses Maja eine Rolle? Wenn nein, welche Schlussfolgerungen zieht oder Möglichkeiten sieht das Bezirksamt für eine entsprechende Berücksichtigung?

Derzeit sieht das soziale Erhaltungsrecht keine Schutzklauseln für das Gewerbe vor. Das auch das ortsansässige Gewerbe und die soziale Infrastruktur für eine funktionierende Grundversorgung und einer Stabilisierung der Gebiete eine wichtige Funktion übernehmen, ist dem Bezirksamt bekannt. Hierzu bedarf es jedoch einer Gesetzesänderung des BauGB auf Bundesebene. Das Bezirksamt wurde auch vom Geburtshaus „Maja“ mit Schreiben vom 10.06.2020 um Unterstützung gegenüber der neuen Vermieterin gebeten. Der für das soziale Erhaltungsgebiet zuständige Bezirksstadtrat hat daraufhin in Abstimmung mit der Geschäftsführung des Geburtshauses im Juli 2020 mit einem Schreiben die neue Eigentümerin des Hauses aufgefordert, die Entscheidung über die Mieterhöhung zu überdenken im Interesse des Erhalts der Einrichtung am Standort. Ein Gesprächsangebot wurde allerdings von der Eigentümerin nicht wahrgenommen.