

Antrag

Fraktion der SPD;

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPD

Beratungsfolge:

06.05.2015 BVV

BVV/ 031/VII

**Betreff: Ausweitung der Gebiete des sozialen Erhaltungsrechts
("Milieuschutzgebiete") im Bezirk Pankow**

Die BVV möge beschließen:

Die BVV Pankow unterstützt das Bezirksamt in dem Anliegen, die Ausweitung der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB auf weitere Quartiere des Bezirks Pankow zu prüfen.

Neben den bereits angekündigten Voruntersuchungen in den beiden Gebieten Langhansstraße und Komponistenviertel wird das Bezirksamt ersucht, für weitere Gebiete in Vor-Voruntersuchungen zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung bestehen und welche vertiefenden Untersuchungen im Weiteren erforderlich sind.

Der Fokus der Voruntersuchung soll dabei auf den Randbereichen bestehender sozialer Erhaltungsgebiete liegen und mindestens die folgenden Bereiche umfassen:

- a.) „Bornholm-Nord“ mit der Umgrenzung Andersenstraße, Ibsenstraße/Stavanger Straße, Berliner Straße/Schönhauser Allee/ Bornholmer Straße,
- b.) „Pankow-Süd“ mit der Umgrenzung Elsa-Brändström-Straße, Prenzlauer Promenade, Wisbyer Straße,
- c.) „Danziger Straße Mitte“ mit der Umgrenzung Greifswalder Straße, John-Schehr-Straße, Kniprodestraße, Danziger Straße,
- d.) „Danziger Straße Ost“ mit der Umgrenzung Kniprodestraße, Conrad-Blenkle-Straße/Fritz-Zubeil-Straße, Landsberger Allee, Danziger Straße.

Berlin, den 28.04.2015

Einreicher: Fraktion der SPD

Gez. Roland Schröder

Rona Tietje

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____	EINSTIMMIG
_____	MEHRHEITLICH
_____	JA
_____	NEIN
_____	ENTHALTUNGEN

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ zusätzlich in den Ausschuss für
_____ und in den Ausschuss für

Begründung:

Die im Bezirk festgelegten Gebiete des sozialen Erhaltungsrechts haben sich gemäß der Zwischenberichterstattung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen bewährt. Für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümer bestehen Klarheit und Rechtssicherheit bezüglich der Zulässigkeit von (baulichen) Änderungen und Nutzungsänderungen sowie insbesondere bei Modernisierungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Durch die vom Senat erlassene Umwandlungsverordnung wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten drastisch erschwert. Damit ist das durchaus lukrative Geschäftsmodell des Ankaufs von Mehrfamilienhäusern zum Zwecke der anschließenden Umwandlung in Eigentumswohnungen – egal ob mit oder ohne umfassende Modernisierung – in diesen Bereichen kaum noch möglich und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird vor Verdrängung geschützt. Nichtsdestotrotz behält dieses Geschäftsmodell für Investoren seinen Reiz und bietet unverändert gute Möglichkeiten zur Realisierung erheblicher Gewinne in vergleichsweise kurzem Zeitraum. Es ist daher absehbar, dass sich derartige Vorgänge auf die bisher noch nicht im Fokus liegenden Quartiere, die an bevorzugte Lagen mit hohen Aufwertungsprozessen und Verdrängungspotenzialen angrenzen, verlagern und möglicher Weise sogar im Umfang ausweiten werden. Deshalb ist eine frühzeitige Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll, um gegebenenfalls vor Eintreten derartiger Entwicklungen handeln zu können.