

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0839/VI

über

Ferienwohnungen in Milieuschutzgebieten: Genehmigt, geduldet oder einfach illegal?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Gemäß § 172 sind für Nutzungsänderungen in den Milieuschutzgebieten erhaltungsrechtliche Genehmigungen erforderlich. Wie viele Anträge auf Nutzungsänderungen von Wohnen auf Ferienwohnung/Hostel bzw. eine dementsprechende neue Nutzung wurden in den Jahren 2000 bis 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 und 2010 jeweils pro Milieuschutzgebiet in Pankow beantragt und wie viele davon genehmigt? (Bitte als Tabelle darstellen)*

Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe bedürfen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 173 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Genehmigung im Geltungsbereich einer Milieuschutzverordnung im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erteilen.

Im Zeitraum 2000 bis 2010 wurden keine Anträge zur Genehmigung einer Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen gestellt.

2. *Welches waren zusammengefasst die Hauptgründe die zur Genehmigung dieser Nutzungsänderungen führten? Was waren die wesentlichen Versagungsgründe?*

Antwort entfällt, da keine Genehmigungen erteilt wurden.

3. *Wie viele gemeldete Betriebe mit wie vielen Wohneinheiten sind in den Milieuschutzgebieten insgesamt (und offiziell) vorhanden?*

Dem Bezirksamt liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

4. *Wie hoch schätzt das Bezirksamt die Zahl der darüber hinaus vorhandenen Ferienwohnungen, Kleinpensionen und Hostels ein?*

Für fundierte Schätzungen hat das Bezirksamt keine Basis.
Ferienwohnungen waren bisher kein Untersuchungsmerkmal zur Begründung der Anwendung von Milieuschutzverordnungen.

5. *Wenn es bisher kaum Genehmigungen von Ferienwohnungen, z. B. in den Milieuschutzgebieten Falkplatz und Arnimplatz gab, wie sind dann die zahlreichen Einträge von Ferienwohnungen in den entsprechenden Internetportalen in diesen Quartieren zu erklären?*

Bei der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen handelt es sich bei einer Anzahl von weniger als 60 Betten um ein baugenehmigungsfreies Verfahren. Gemäß § 49 Bauordnung Berlin (BauO Bln) gilt eine Ferienwohnung als Wohnung. Eine Nutzungsänderung findet demnach nicht statt. Lediglich bei Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten ist der Brandschutznachweis zu prüfen.

6. *Wie und durch wen wird in den Milieuschutzgebieten kontrolliert, ob Umnutzungen von Wohnen auf gewerbliche Nutzungen (z. B. in Ferienwohnungen) auch ohne entsprechende Genehmigungen stattfinden?*

Eine derartige Prüfung findet nicht statt.

7. *Welche Personalkapazitäten stehen dem Bezirksamt dafür zur Verfügung?*

Im Stadtentwicklungsamt, Aufgabengebiet Milieuschutz, arbeitete bislang eine Dienstkraft. Ab August 2011 wurde das Aufgabengebiet durch eine zusätzliche Dienstkraft verstärkt.

8. *Was genau unternimmt das Bezirksamt, wenn es von einer derartigen nicht genehmigten Umnutzung Kenntnis erhält? Welche rechtlichen Möglichkeiten hat das Bezirksamt, um die Wohnnutzung wieder herzustellen?*

Bei einer baulichen Änderung (Modernisierungen der Küchen und Bäder) sind die für Ferienwohnungen typischen Einbauten, wie z. B. die Einbauküche, besondere

Ausstattungen (z. B. Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Waschmaschine, Einbauschränke), das zweite WC, die Sondermerkmale gemäß Berliner Mietspiegel, in Milieuschutzgebieten nicht genehmigungsfähig.

Werden Wohnungen mit solchen Ausstattungsmerkmalen angeboten, wäre zu prüfen, ob ggf. eine Ordnungswidrigkeit gem. § 213 BauGB vorliegt.

Im Rahmen eines Zwangsverfahrens wäre die Wiederherstellung des Ausstattungszustands einer Standardwohnung gemäß Berliner Mietspiegel zu fordern.

9. *Was sind die rechtlichen und finanziellen Konsequenzen für Eigentümer, die Wohnungen in entsprechender Weise ohne Genehmigung umgenutzt haben?*

Die Konsequenzen sind ebenfalls im § 213 BauGB geregelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

Dr. Michail Nelken