

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 18. Mai 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2016) und **Antwort**

#### **B-Pläne und Planungsrecht für soziale Wohnraumversorgung nutzen**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Berliner Bezirksämter um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in der Antwort zu 2 wiedergegeben:

Frage 1: Teilt der Senat die Auffassung, dass die Ausweisung von Bauflächen für geförderten Wohnungsbau und für den Wohnbedarf besonderer Personengruppen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB), Ziffern 7 und 8 geeignet ist, um soziale Wohnraumversorgung zu verbessern? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 1: Für Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird die Frage bejaht. Deshalb werden solche Festsetzungen in der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für alle Bebauungspläne, insbesondere für solche, bei denen zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens noch kein Vorhabenträger vorhanden ist (Angebotsbebauungsplan), empfohlen. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB sind nur eingeschränkt geeignet die soziale Wohnraumversorgung zu verbessern, weil ein geringes Einkommen (allein) keinen besonderen Wohnbedarf begründet. Daher besteht nach der Leitlinie keine Vorgabe hinsichtlich der Verwendung von Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB.

Frage 2: Welche Bezirke machen derzeit von der Möglichkeit Gebrauch, in laufenden B-Plänen Bauflächen nach § 9, Ziffer 7 und 8 BauGB auszuweisen?

Antwort zu 2: Die Bezirke haben wie folgt geantwortet:

Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf: „Im Rahmen des „Berliner Modells“ macht der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB Gebrauch“.

Bezirk Spandau: „Der Bezirk macht derzeit keine Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 und 8 BauGB. Entsprechende Festsetzungen richten sich nach der städtebaulichen Erforderlichkeit“.

Bezirk Reinickendorf: „Im Bezirk Reinickendorf ist derzeit in einem Bebauungsplanverfahren eine Regelung zum Anteil mit sozialer Wohnraumförderung (nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB) enthalten. In weiteren Bebauungsplanverfahren ist dies angedacht und wird im weiteren Verfahren geklärt. Regelungen, die sich auf Wohnbedarf für besondere Personengruppen (nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB) beziehen, sind derzeit in keinem Bebauungsplanverfahren enthalten“.

Bezirk Steglitz- Zehlendorf: „Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf macht von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 und 8 BauGB derzeit keinen Gebrauch“.

Bezirk Neukölln: „Das Bezirksamt Neukölln beabsichtigt hiervon Gebrauch zu machen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-293b wurde grundsätzliches Einvernehmen mit dem Vorhabenträger über eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB erzielt. Da die Letztentscheidung hierüber der Beschlussfassung von Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung unterliegt, kann die Frage derzeit nicht abschließend beantwortet werden“.

Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg: „Der Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg prüft derzeit in allen Bebauungsplanverfahren, bei denen gemäß Berliner Modell im städtebaulichen Vertrag Mietpreisbindungen vereinbart werden, ob eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB in Betracht kommt. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB kamen bislang nicht zur Anwendung“.

Bezirk Treptow- Köpenick: „In keinem der laufenden Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, eine solche Festsetzung zu treffen. Regelungen zum Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums werden in der Regel im den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag getroffen. So verbleibt die Entscheidungsmöglichkeit, wo in einem Plangebiet der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum entsteht, beim Vorhabenträger. Eine verbindliche Festlegung der Lage, die städtebaulich begründet werden müsste, ist so entbehrlich.“

Bezirk Tempelhof- Schöneberg: „Der Bezirk Tempelhof- Schöneberg hat bisher in einem Fall eine textliche Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB vorgesehen, die festgesetzt werden soll. In einem weiteren Fall soll im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche für sozialen Wohnungsbau im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB festgelegt werden. Nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB soll in einem Fall mit der Zweckbestimmung – studentisches Wohnen – eine Fläche festgesetzt werden. In weiteren fünf vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sollen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB durch Regelungen im Durchführungsvertrag im Rahmen des Berliner Modells Regelungen zum sozialen Wohnungsbau getroffen werden. Regelungen über Durchführungsverträge zu besonderen Wohnformen (therapeutische Wohngemeinschaften / Studenten) im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB sollen ebenfalls in fünf Bebauungsplänen geregelt werden. In einem bereits festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde über den Vertrag eine besondere Wohnform (Paritätisches Haus) vereinbart.“

Bezirk Pankow: „Der Bezirk Pankow macht derzeit keinen Gebrauch von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 und 8 BauGB bei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.“

Bezirk Marzahn- Hellersdorf: „Der Bezirk Marzahn- Hellersdorf führt ein Bebauungsplanverfahren durch, bei dem eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB beabsichtigt ist. Im Übrigen meldet der Bezirk Fehlanzeige“. Der Bezirk Marzahn- Hellersdorf teilt noch Folgendes mit: „Mit rund 100.000 WE in den beiden Großsiedlungen und Nettokaltmieten von durchschnittlich unter 6 Euro /qm hat der Bezirk ein hohes Potential preiswerter Wohnungen. Darüber hinaus sind die nunmehr aktiv gewordenen städtischen Wohnungsgesellschaften verpflichtet, einen 30%igen Anteil an Wohnungen mit Einstiegs- mieten von 6,50 Euro / qm netto kalt vorzusehen. Dies bewirkt bei rund 3000 Neubauwohnungen der städtischen Gesellschaften bis 2020 zusätzliche 900 WE sozialer Wohnraumschaffung. Darüber hinaus wird bei privaten Bauträgern, sofern Planungsrecht zu schaffen ist, gemäß dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Forderung nach anteilig preiswerten Mietwohnungsbau geprüft.“

Bezirk Lichtenberg: „Der Bezirk Lichtenberg hat bisher von der Möglichkeit in Bebauungsplänen oder Bebauungsplanentwürfen, Flächen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 7 und 8 BauGB (Flächen für sozialen Wohnungsbau oder für bestimmte Nutzergruppen) zu verorten, keinen Gebrauch gemacht. Die Anteile des förderfähigen Wohnraums sind Gegenstand der städtebaulichen Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.“

Frage 3: In welchen vom Senat durchgeführten B-Planverfahren ist bereits vorgesehen bzw. beabsichtigt, Bauflächen nach § 9, Ziffer 7 und 8 BauGB auszuweisen?

Antwort zu 3: Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB werden in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnungsbau ermöglichen sollen, geprüft und sollen, soweit dies den Anforderungen an eine gerechte Abwägung entspricht, getroffen werden. Die im IV. Quartal 2015 und in der ersten Jahreshälfte 2016 dem Abgeordnetenhaus vorgelegten Bebauungsplanentwürfe sehen aus unterschiedlichen Gründen noch keine entsprechenden Regelungen vor. Bei Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB muss der konkrete Bedarf im Einzelfall nachgewiesen werden. Von einer entsprechenden Festsetzung wird nur in besonderen Einzelfällen Gebrauch gemacht. Die Sicherung geförderter Wohnungen ist auf dieser Rechtsgrundlage nicht möglich.

Frage 4: Welche Voraussetzungen müssen rechtlich und faktisch erfüllt sein, um Bauflächen nach § 9, Ziffer 7 und 8 BauGB auszuweisen?

Antwort zu 4: Zu § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB: Die Festsetzung (wenn sie denn städtebaulich erforderlich ist) bezieht sich auf Wohngebäude; diese können insbesondere in Wohngebieten nach den §§ 3, 4 und 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie in Misch- und Kerngebieten (§§ 6 und 7 BauNVO) in Betracht kommen. Im Kerngebiet müssen vorab die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden geregelt werden. Ein Gebäude ist schon dann als Wohngebäude im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB anzusehen, wenn es auch dem Wohnen dient und wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die Festsetzungsmöglichkeit kann sich nur auf einzelne Flächen erstrecken, das heißt also um eingestreute Flächen innerhalb eines Baugebiets. Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, das heißt es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht nicht. Nicht entscheidend ist, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Demnach sind auf den festgesetzten Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne

Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, wenn sie denn die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Von der Festsetzung unberührt bleiben weitergehende Verpflichtungen auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach den §§ 11 und 12 BauGB. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB können unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte städtebaulich gerechtfertigt werden: Verweis auf den in § 1 Absatz 5 BauGB formulierten Grundsatz, dass Bebauungspläne eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen; Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung wird erreicht; Bedürfnis, das Wohnraumangebot zu vergrößern sowie Senkung der durchschnittlichen Mietpreise (siehe § 1 Absatz 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Ob über die vertragliche Verpflichtung zur Errichtung der „Sozialwohnungen“ hinaus auch eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB gewählt wird, hängt insbesondere davon ab, ob die in der Vorschrift erwähnten Flächen auch detailliert im Plan bestimmt werden können (Erfordernis einer Verortung der Fläche), beziehungsweise, ob es gegenüber dem Eigentümer gerechtfertigt werden kann, ganz bestimmte Flächen (nur) der sozialen Wohnraumversorgung zuzuführen.

Zu § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB: Die Festsetzung bezieht sich auf Wohngebäude. Die Wohngebäude müssen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (wie behinderte Menschen; alte Menschen, Studenten und mit ihnen vergleichbare Gruppen) bestimmt sein. Besonderheiten müssen in Besonderheiten von Personengruppen begründet sein, die bestimmte Anforderungen an Wohngebäude voraussetzen. Aus den Wohnbedürfnissen müssen sich konkrete, gruppenspezifische Anforderungen an die bauliche und sonstige Gestaltung der Gebäude nach innen und außen wie in Geschossigkeit, Größe der Wohnung, Raumaufteilung, Außenanlagen, spezifischer Zugänglichkeit ergeben. Der besondere Wohnbedarf ist der Bedarf, der durch bauliche Besonderheiten gekennzeichnet ist, die eine bestimmte Personengruppe notwendigerweise benötigt und die mindestens eine aus ihren spezifischen Wohnbedürfnissen ergebendes Wohnen fordert. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB müssen wirtschaftlich realisierbar sein. Dabei kommt es auf die objektiven Umstände an, ob und inwieweit ein Eigentümer in der Lage wäre, die Festsetzung zu realisieren.

Frage 5: In welchen vom Senat durchgeführten B-Plänen wird derzeit die kooperative Baulandentwicklung angewandt, wie viele Wohnungen bzw. Wohnflächen mit und ohne soziale Bindungen sind darin vorgesehen?

Antwort zu 5: Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden gegenwärtig 14 Bebauungsplanverfahren durchgeführt, mit denen Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert beziehungsweise ermöglicht werden soll. Grundsätzlich ist eine Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in allen noch laufenden Bebauungsplanverfahren vorgesehen, sofern die Voraussetzungen hierfür (insbesondere die

Angemessenheit) vorliegen und dies einer gerechten Abwägung entspricht. Laufende Bebauungsplanverfahren, in denen eine Anwendung des Berliner Modells beabsichtigt ist, sind:

1-62a- Heidestraße /Westlich der Heidestraße, ca. 850 Wohnungen; 8-66- Gerlinger Straße /Buckower Damm, ca. 450 bis 500 Wohnungen; 2-43 –SEZ, ca. 450 Wohnungen; XIX- 56 –Elisabeth- Aue, 3000 bis 5000 Wohnungen; 9-50 – Funkwerk Köpenick, ca. 660 Wohnungen; 12-50fa – Cite Pasteur, ca. 1750 Wohnungen.

Es ist das Ziel des Senats, dass in den genannten Plangebieten entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 25% der Wohnungen, beziehungsweise 30% der Wohnungen, soweit es sich um Vorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften handelt, eine Mietpreis- und Belegungsbindung aufweisen.

Frage 6: In welchen vom Senat durchgeführten B-Plänen wird die kooperative Baulandentwicklung nicht angewandt, aus welchen Gründen und wie viele Wohnungen bzw. Bauflächen sind darin vorgesehen?

Antwort zu 6:

- 1.) In Entwicklungsbereichen sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen (Ausgleichszahlungen) keine Vereinbarungen zu den Folgekosten möglich,
- 2.) wenn bereits eine Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 34 BauGB gegeben ist beziehungsweise
- 3.) die öffentliche Auslegung vor Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgt ist.

Bebauungsplanverfahren, in denen aus den oben angegebenen Gründen keine Anwendung des Modells im Sinne von Regelungen zur Übernahme von Folgekosten erfolgt, sind: 1-40ba – Bernauer Straße/ Erweiterter Bereich zwischen Ruppiner und Schwedter Straße, 19 Wohnungen; 1-40bba – Bernauer Straße /Erweiterter Bereich zwischen Brunnenstraße und Ruppiner Straße, ca. 450 Wohnungen für den gesamten erweiterten Bereich Bernauer Straße; 1-40bbb – Bernauer Straße /Erweiterter Bereich zwischen Brunnenstraße und Ruppiner Straße; 1-69 – Luisenblock Ost, 125 Wohnungen; I- B 4a-3 Alexanderplatz, ca. 300 Wohnungen; XV 53a-2 – Johannisthal- Adlershof- Straße am Flugplatz, ca. 250 Wohnungen; XV- 55a- 1-2 – Johannisthal Adlershof/Änderungen

Wohnen am Campus II, ca. 350 Wohnungen; 9-15a – Johannisthal Adlershof /“Müller Erben“, 700 bis 1300 Wohnungen.

Gleichwohl sollen im Entwicklungsbereich Johannisthal Adlershof und für den Bebauungsplan 1-69 – Luisenblock Ost im Entwicklungsbereich Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel Regelungen zur Sicherung geförderter Wohnungen getroffen werden.

Frage 7: Welche anderweitigen planungsrechtlichen und ggf. bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten sieht der Senat, um bei privaten Bauvorhaben einen angemessenen Anteil von Flächen für die soziale Wohnraumversorgung zu sichern?

Antwort zu 7: Der Senat sieht keine anderweitigen Möglichkeiten. Die angesprochene Sicherung erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB und insbesondere über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, also auf vertraglicher Grundlage nach § 11 BauGB. Eine Sicherungsmöglichkeit über bauordnungsrechtliche Vorschriften besteht nicht.

Berlin, den 02. Juni 2016

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juni 2016)