

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marc Urbatsch (GRÜNE)

vom 18. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. September 2018)

zum Thema:

Bezahlbarer Wohnraum für Moabit

und **Antwort** vom 05. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marc Urbatsch (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16507
vom 18. September 2018
über Bezahlbarer Wohnraum für Moabit

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. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um Stellungnahme gebeten. Sie ist in die Antwort einbezogen.

Frage 1:

Inwiefern hatte der Senat Kenntnis über die Nutzungsänderung von Gewerberäumen in der Turmstraße 41 hin zu studentischem Wohnen und ist diese Nutzungsänderung genehmigungspflichtig?

Antwort zu 1:

Der Senat hatte keine Kenntnis über die Nutzungsänderung. Nach Auskunft des Bezirks ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig. Die Nutzungsänderung wurde im Rahmen des Verfahrens der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Bauordnung für Berlin geprüft.

Frage 2:

Welche Restriktionen bestehen bei dieser Nutzungsänderung für die Höhe der anschließend zu verlangenden Mieten, da das Objekt in einem Sanierungs- als auch Milieuschutzgebiet liegt?

Antwort zu 2:

Nach Auskunft des Bezirks bestehen keine Restriktionen.

Frage 3:

Warum wurde einer Nutzungsänderung hier zugestimmt und nicht die Auflage erlassen, durch einen Neubau an selber Stelle deutlich mehr Wohnraum zu schaffen?

Antwort zu 3:

Nach Auskunft des Bezirks musste der Nutzungsänderung zugestimmt werden, weil diese zulässig ist.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, die dem Senatsbeschluss vom 15.03.2011 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Mitte-Turmstraße vorausging, wurden die Grundstücke Turmstraße 41 und 40 als ein untergenutzter Bereich identifiziert. Das auf dem Grundstück Turmstraße 41 befindliche ehemalige Woolworth-Gebäude wurde in den Untersuchungen als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft. Im Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet (2011) sind beide Grundstücke als städtebauliches Entwicklungspotential mit städtebaulichem Konzeptbedarf dargestellt. Eine Festlegung von konkreten grundstücksbezogenen Sanierungszielen für den Bereich erfolgte durch den Bezirk bisher nicht. Derzeit läuft die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für das Sanierungsgebiet.

Bei einer Neuentwicklung des Bereichs kann das Erfordernis für einen Bebauungsplan entstehen, in dem u.a. zwingend einzuhaltende Gebäudekubaturen und Anteile an förderfähigem Wohnraum festgesetzt werden könnten.

Wenn grundstücksbezogene Sanierungsziele bestimmt sind, können zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung Vorhaben, Rechtsvorgänge einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung über das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren vom Bezirk versagt werden.

Frage 4:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, für die Grundstücke Turmstraße 40 und den nördlichen Teil der Turmstraße zwischen Waldstraße und Beusselstraße (durchgehende eingeschossige Bebauung) ein Baugebot auszusprechen?

a) Warum ist die zuständige Senatsverwaltung bei der Festsetzung etwaiger Baugebote so zurückhaltend?

b) Bestünde die Möglichkeit, im Rahmen der Festsetzung der Baugebote mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft hier Wohnraum zu errichten und durch das Milieuschutzgebiet die Höhe der anschließenden Wohnungsmieten zu beeinflussen?

Antwort zu 4:

Die Zuständigkeit für die Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen sowie gegebenenfalls für den Ausspruch eines Baugebotes liegt bei dem Bezirk. Durch den Ausspruch eines Baugebotes können die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer - sofern es ihnen wirtschaftlich zumutbar ist - verpflichtet werden, ihr Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen beziehungsweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) ihr Grundstück so zu bebauen, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Konkrete Vorgaben hinsichtlich der Art der Nutzung und der Nutzungsmaße (zum Beispiel Zahl der Vollgeschosse) können nicht gemacht werden. Entscheidend ist lediglich, dass sich das Vorhaben im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im dem betroffenen Gebiet bewegt. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Ausspruch eines Baugebotes nicht in Betracht kommt, wenn eine vorhandene Bebauung den Festsetzungen des geltenden

Planungsrechts bereits entspricht. Für den Bereich Wohnungsbau hat das Land Berlin bislang keine Bauverpflichtung ausgesprochen. Ein in der rechtlichen Durchsetzung geeigneteres Mittel, um der Bodenbevorratung beziehungsweise Spekulation mit Grundstücken entgegenzutreten, stellt die im Jahr 2018 erfolgte Änderung der Berliner Bauordnung dar. Durch diese Änderung wurde die grundsätzliche Geltungsdauer von Bauvorbescheid und Baugenehmigung von drei auf zwei Jahre und die Fertigstellungsfrist für genehmigte Vorhaben von sieben auf sechs Jahre verkürzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass der Baubeginn durch den Bauherrn hinausgezögert wird.

Ein Baugebot richtet sich an die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Eine Koppelung des Baugebots mit der Verpflichtung auf einen Eigentümerwechsel oder auf einen bestimmten Bauträger bzw. Entwickler ist nicht möglich. Augenscheinlich ist in beiden benannten Bereichen vorhandener Wohnraum im Zuge einer Entwicklung nicht betroffen, so dass mögliche Regelungen des sozialen Erhaltungsrechts (Milieuschutz) nicht greifen können. Sind Änderungen des Planungsrechts notwendig, um Wohnungsbau zu ermöglichen, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit seinen Regelungen für gebundenen Wohnraum anzuwenden.

Berlin, den 05.10.2018

In Vertretung

S. Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen