

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA-0114/VI

über

Umstrukturierungssatzung

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„1. Wann wird die Festsetzung der Umstrukturierungssatzung für das Quartier der Grünen Stadt erfolgen, für die am 07. März 2006 ein Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt erfolgte?“

Zu 1. Die Begründung für den Erlass der Umstrukturierungssatzung soll auf der Auswertung des bisher durchgeführten Sozialplanverfahrens aufbauen. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg hat das Sozialplanverfahren abgeschlossen und die Auswertung vorgenommen. Eine Erörterung der Auswertung steht noch aus. Nach Erstellen der Begründung ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 30 AGBauGB der beabsichtigte Erlass der Rechtsverordnung anzuzeigen. Die Rechtsverordnung könnte im dritten Quartal 2007 erlassen werden.

„2. Ist das Instrument der Umstrukturierungssatzung nach Auffassung des Bezirksamtes ein normales Mittel zur Gewährleistung eines sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufes bei umfangreichen Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen in einem Quartier? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?“

Zu 2. Mit dem Vollzug einer Umstrukturierungssatzung kann ein den sozialen Belangen Rechnung tragender Ablauf von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf der Grundlage eines Sozialplans gemäß § 180 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert werden. Der Nachweis wurde mit den bisher in der Grünen Stadt durchgeführten Sozialplänen erbracht. Vergleichbar hierzu ist auch die Verfahrensweise, die in der Carl-Legien-Siedlung angewandt wurde.

„3. Hat der Gesetzgeber diesen Einsatz der Satzung – wie er in der Grünen Stadt erfolgt – bei Aufnahme in das BauGB so gewollt?“

Zu 3. Der Gesetzestext des § 172 Absatz 5 BauGB definiert nur einen Versagungsgrund, die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180 BauGB) zu sichern. Deshalb muss der Gesetzgeber die Anwendung des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB auf Gebiete mit Vorgängen wie in der "Grünen Stadt" gewollt haben.

„4. Welche andere Möglichkeit sieht das Bezirksamt zum Schutz der Mieter bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung von § 180 BauGB?“

Zu 4. Die öffentlich-rechtliche Vorschrift zum Schutz der Mieter bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist der § 180 "Sozialplan" des Baugesetzbuches. Die Anwendung des § 180 BauGB sollte dann erfolgen, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken und dadurch nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Privatrechtlich kann der Schutz der Mieter mit den mietrechtlichen Regelungen des BGB durchgesetzt werden.

„5. Welche Voraussetzungen bzw. Bedingungen müssen nach Auffassung des Bezirksamtes vorliegen, damit ein Aufstellungsbeschluss über eine Umstrukturierungssatzung für ein Quartier erfolgen kann? Gilt das auch für die Festsetzung der Satzung?“

Zu 5. Ein Aufstellungsbeschluss kann gefasst werden, wenn in einem Gebiet Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen vorbereitet werden, bei denen befürchtet werden kann, dass ein den sozialen Belangen Rechnung tragender Ablauf der Maßnahmen nicht gewährleistet ist. Zum Erlass der Rechtsverordnung sollten die Befürchtungen durch Erhebungen untersetzt sein.

„6. Hält das Bezirksamt dieses Instrument auch in anderen Quartieren im Bezirk Panikow für anwendbar?“

Zu 6. Wenn die Voraussetzungen gegeben sind und ein Gebiet davon betroffen ist, dann ja.

„7. Können sich die Gebietskulissen von Sanierungsgebieten und Umstrukturierungsgebieten entsprechen bzw. in Teilbereichen überdecken? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?“

Zu 7. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und in Umstrukturierungsgebieten wird mit dem Sozialplan gemäß § 180 BauGB die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen gesichert. Eine vollständige oder teilweise Überdeckung der jeweiligen Satzungsgebiete erübrigt sich nicht nur, sondern würde auch unnötigen Verwaltungsaufwand erzeugen.

Dr. Michail Nelken