

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### ***Kleine Anfrage 0567/VI***

über

Erhaltungsrechtliche Genehmigungen und Prüfkriterien in Milieuschutzgebieten

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

*1. Wie viele erhaltungsrechtliche Genehmigungen wurden aufgrund der in der VzK VI-0780 festgehaltenen Prüfkriterien, die am 19.06.2009 veröffentlicht wurden, bereits versagt? Wie viele genehmigt? Wenn mit Änderungen genehmigt, wie kamen diese zustande und welche Kriterien waren betroffen?*

Bereits versagt:

1. Görschstr. 23, 26
2. Görschstr. 27 – 30
3. Gaillardstr. 21

Derzeit wird für **fünf** der zu bearbeitenden Anträge die Versagung **in Aussicht gestellt**.

Die Erörterungstermine stehen noch aus. Entsprechend der bisherigen Erfahrung werden die Versagungsgründe im Erörterungsgespräch ausgeräumt.

Genehmigt seit dem 19.06.2009:

50 Anträge

Genehmigungen nach Änderung nach:

- Erörterungsgespräch
- Mietergesprächen und Erfassen der sozialen Struktur des Hauses

betroffene Kriterien:

- Aufzugsanbau
- Balkonanbau
- Ausstattungsstandard der Wohnungen
- Grundrissänderungen
- Nutzungsänderungen

2. *Wurden bei erhaltungsrechtlichen Genehmigungen, die gemäß der Prüfkriterien versagt wurden, jeweils zuvor Erörterungen nach § 173 Absatz 3 BauGB durchgeführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht? Wie wurden dabei insbesondere die Mieterinteressen erfasst und berücksichtigt?*

Die Durchführung einer Erörterung vor Versagung ist durch § 173 Abs. 3 BauGB geregelt. Sie wird immer durchgeführt.

Für Maßnahmen, für die der Bauherr einen Genehmigungsanspruch hat, die jedoch zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen, übernimmt der Bezirk die Aufgabe eines Mediators mit dem Ziel des sozialverträglichen Ablaufs der baulichen Änderungen.

3. *Wie viele Versagungen wurden aufgrund welcher Prüfkriterien jeweils ausgesprochen?*

Seit dem 19.06.09: drei Versagungen (siehe auch Beantwortung zu 5.)

Prüfkriterium: Balkonanbau bis max. 5,00 m<sup>2</sup>

4. *In wie vielen Fällen haben Eigentümer Widerspruch oder Rechtsmittel gegen die Versagung eingelegt? Was ist jeweils das Ergebnis? Welche Kosten sind dem Bezirk dabei jeweils entstanden?*

Seit dem 19.06.09 wurden drei Widersprüche eingelegt. Die Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Zu möglichen Kosten kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

5. *Wie viele Widerspruchsverfahren sind derzeit in Bearbeitung? Wie ist jeweils der Verfahrensstand?*

Insgesamt gibt es fünf Widerspruchsverfahren, davon ein Klageverfahren

- drei Widersprüche – in Bearbeitung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- ein Widerspruch – in der Bearbeitung im Bezirksamt
- ein Klageverfahren – Entscheidung des Verwaltungsgerichtes steht noch aus

6. *Wie schätzt das Bezirksamt die Gerichtsfestigkeit der Prüfkriterien ein?*

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Mai 2006 festgestellt, dass die Gemeinde nicht ermächtigt ist, zur Regulierung des Umfangs von Baumaßnahmen Mietbegrenzungen vorzunehmen.

Eine Regulierung der Baumaßnahmen kann nur auf der Grundlage des § 172 BauGB vorgenommen werden, und zwar im Hinblick der Ausführung von Maßnahmen, die über dem zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen. Die aufgestellten Kriterien berücksichtigen diese Vorgaben. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass sie einer gerichtlichen Überprüfung standhalten.

Die Gemeinde hat darüber hinaus die Aufgabe, die Ausstattungsstandards regelmäßig mit den vorhandenen Verhältnissen in den Gebieten abzugleichen.

Sollten sich die allgemeinen Ausstattungsmerkmale des Gebietes wesentlich verändern, so ist ggf. eine Fortschreibung der Prüfkriterien vorzunehmen.

Bei der bezirklichen Entscheidungsfindung wird die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt.

7. *Welche Möglichkeiten zur Erteilung von Ausnahmen sieht das Bezirksamt zum Beispiel für Genossenschaften, die traditionell eine geringe(re) Fluktuation aufweisen und daher stabilisierend auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Quartiers wirken?*

Keine. Über den Antrag nach § 172 BauGB wird ohne Ansehen oder Rechtsform des Antragstellers allein nach den aufgestellten Prüfkriterien entschieden.

Dr. Michail Nelken