

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0568/VI

über

Einhaltung von Milieuschutzauflagen (2 Anlagen)

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Wie viele erhaltungsrechtliche Genehmigungen wurden in den Milieuschutzgebieten seit dem Jahr 2006 jeweils pro Jahr erteilt? Wie und wann wurden diese auf ihre Einhaltung geprüft?

Anzahl: siehe Anlage 1

Die Prüfung erfolgt i. d. R. nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen durch die zuständige Bearbeiterin der Gruppe Sanierung/Milieuschutz bzw. auf Hinweise durch Anwohner, Betroffene u. a., dass abweichend zur erteilten Genehmigung gebaut wird.

2. Bei wie vielen erhaltungsrechtlichen Genehmigungen in Milieuschutzgebieten erfolgte die Genehmigung nur mit Auflagen? Welche Auflagen wurden zum Beispiel ausgesprochen und warum?

Anzahl: siehe Anlage 1

Je nach Art der geplanten Maßnahme bzw. entsprechend der betroffenen Wohnungs-
ausstattung wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt (Anlage 2). Lediglich bei Maß-
nahmen, die in einem nicht änderbaren Standard ausgeführt werden (z. B. Anbringen
eines Wärmedämmverbundsystems, Fensteraustausch, Strangerneuerungen außerhalb
der Wohnung) sowie bei Nutzungsänderungen wird auf die Erteilung von Auflagen ver-
zichtet.

3. Bei wie vielen dieser mit Auflagen erteilten Genehmigungen wurde die Einhal-
tung der Auflagen jeweils geprüft? Wie erfolgte diese Prüfung?

Anzahl: siehe Anlage 1

Seit 2006 wurden von achtzig erteilten Genehmigungen zwölf auf die Einhaltung ihrer
Auflagen abschließend geprüft.

Sind von der baulichen Änderung besonders viele Wohnungen betroffen, erfolgt die
Prüfung stichprobenweise. Sind die Wohnungen bewohnt, wird auf eine Besichtigung
verzichtet.

Die Prüfung erfolgt i. d. R. im Beisein des Bauherrn oder dessen Vertreter.

4. Wie viele Prüfungen ergaben einen Verstoß gegen die Auflagen? Wie ist das
Bezirksamt in diesen Fällen weiter vorgegangen?

Die Prüfung von zwölf genehmigten Bauvorhaben ergab acht Verstöße. In fünf Fällen
wurde ein Verfahren eingeleitet.

5. In wie vielen Fällen wurde nach Feststellung des Auflagenverstößes weder ein
Bußgeld verhängt noch ein Rückbau angeordnet? Was waren hierfür Gründe?

Für die festgestellten Auflagenverstöße der seit 2006 erteilten Genehmigungen wurde
bisher kein Bußgeld verhängt oder ein Rückbau angeordnet.

Die insgesamt acht anhängigen Verfahren (Klage-, Zwangs- und Ordnungswidrigkeiten-
verfahren) wurden noch nicht endgültig bearbeitet. Es gibt somit noch keine verbindli-
che, abschließende Entscheidung.

6. Wie oft wurde ein Bußgeld verhängt? Welchen Umfang umfassen die Bußgelder
und wie wird die Höhe festgesetzt? Was waren für die Beschränkung auf ein Bußgeld
jeweils die Gründe?

Für die die festgestellten Auflagenverstöße der seit 2006 erteilten Genehmigungen
wurde bisher kein Bußgeld verhängt.

7. In welchen Fällen und warum jeweils genau mussten die Eigentümer Rückbauten vornehmen? Wie wurde die Umsetzung wiederum kontrolliert?

Für die die festgestellten Auflagenverstöße der seit 2006 erteilten Genehmigungen wurde bisher kein Rückbau angeordnet.

8. Welche Personalkapazitäten stehen für die Bearbeitung und Kontrolle erhaltungsrechtlicher Genehmigungen in Milieuschutzgebieten zur Verfügung und reichen diese für die Erbringung der Leistungen aus?

Die Prüfung erfolgt durch den Sachbearbeiter Milieuschutz im Beisein des Bauherrn oder dessen Vertreter.

Bis Anfang 2006 wurden die inzwischen eingesparten Baukontrolleure der Bauaufsicht unterstützend, insbesondere bei Prüfungen von ungenehmigten Baumaßnahmen, tätig. Diese Leistung fiel ersatzlos weg.

Die Prüfungen und Kontrollen erstrecken sich auch auf nicht genehmigte Bauvorhaben. Es gibt wöchentlich ca. zwei Hinweise auf ungenehmigte bauliche Änderungen. Die erforderliche Prüfung ist mit nur einer Dienstkraft, die auch Beratungen, Antragsbearbeitung, Erteilung von Genehmigungen, Gestaltung öffentlich-rechtlicher Verträge, Kontrollen, Bearbeitung der festgestellten Verstöße und weitere Aufgaben gewährleistet, auf Dauer nicht leistbar.

Die Leistung erstreckt sich auf elf Milieuschutzgebiete mit ca. 40.000 WE.

Dr. Michail Nelken

Anlage 1

1. Bescheid/Stellungnahme gem. § 173 BauGB gesamt

2. Bescheid/Stellungnahme mit Auflagen/Bedingungen

3. öffentlich-rechtlicher Vertrag

(erst seit 07/2007 Bestandteil der Bescheide/Stellungnahmen)

	2006			2007			2008			2009			2010			Summe			Auf-lagen/ Ver-träge ge- prüft	Ver- stoß fest- ge- stellt	Ver- fahren ein- ge- leitet
	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.	1.	2.	3.			
1. Arnimplatz	6	0	4	14	1	0	10	8	0	16	10	1	2	1	0	48	20	5	1	1	1
2. Bötzowstraße	2	0	4	9	0	1	9	8	0	2	2	0	1	0	0	23	10	5	0	0	0
3. Falkplatz	10	0	1	6	0	0	8	2	0	12	7	0	7	4	0	43	13	1	3	2	1
4. Helmholtzplatz-Ost	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0
5. Humannplatz	2	0	3	7	1	0	6	4	0	6	4	0	2	2	2	23	11	5	1	1	0
6. Kollwitzplatz-Nord	3	0	1	8	0	0	9	3	0	2	2	1	1	0	0	23	5	2	2	0	0
7. Ostseestr./Grellstr.	4	0	0	4	1	0	3	2	0	2	1	0	2	1	0	15	5	0	1	1	1
8. Pankow Zentrum	2	0	1	5	2	0	10	1	0	6	0	0	0	0	0	23	3	1	1	0	0
9. Teutoburger Platz Nord	0	0	0	3	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	5	1	0	1	1	1
10. Teutoburger Platz Süd	2	0	2	3	0	0	2	0	0	4	3	0	1	1	0	12	4	2	1	1	0
11. Winsstraße	3	0	2	7	1	0	2	1	0	5	2	0	6	3	0	23	7	2	1	1	1
	34	0	18	67	7	1	60	30	0	57	31	2	22	12	2	240	80	23	12	8	5

9

Stand: 03/2010

Anlage 2

Die Genehmigung nach § 172 BauGB zur Ausführung der o. g. Maßnahmen wird unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Folgende wohnwerterhöhenden Merkmale gemäß Berliner Mietspiegel zählen nicht zum Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung und werden im Rahmen der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen nicht geschaffen:
 - Merkmalgruppe 1: Bad/WC
 - Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
 - Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel,
 - Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
 - Zweites WC in der Wohnung
 - Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
 - Merkmalgruppe 2: Küche
 - Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
 - Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzofußboden
 - Besondere Ausstattung (z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, moderner Herd, Dunstabzugshaube, Mikrowelle)
 - Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)
 - Merkmalgruppe 3: Wohnung
 - Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
 - Fußbodenheizung
 - Aufwändige Deckenverkleidung (z. B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung
 - Innenkamin
2. Folgende Sondermerkmale gemäß Berliner Mietspiegel zählen nicht zum Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung und werden im Rahmen der vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen nicht geschaffen:
 - Modernes Bad
 - Duschtasse von Badewanne getrennt
 - Moderne Küchenausstattung
 - Hochwertiger Boden/-belag
 - Zweites WC in der Wohnung
3. Die Ausstattung der Wohnungen nach Modernisierung entspricht einer „Standardwohnung“, die dem Berliner Mietspiegel zugrunde liegt.
4. Der Aufzug wird ausschließlich zur Erschließung des Dachgeschosses errichtet, der Ein- bzw. Ausstieg wird nur im Erd- und Dachgeschoss eingerichtet, der Aufzugsanbau dient nicht der Erschließung der Bestandswohnungen und für die erforderliche Aufzugsnottür werden die Mindestmaße gemäß EN 81-1 bzw. 81-2 nicht überschritten.
5. Der Bau der Tiefgarage übersteigt den zulässigen Maßnahmeumfang gem. § 172 Abs. 4 BauGB und ist nicht Gegenstand dieser erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Die Tiefgaragenstellplätze zählen nicht zum Ausstattungsstandard der o. g. Wohneinheiten. Die Kopplung an einen Mietvertragsabschluss für die o. g. Wohneinheiten ist ausgeschlossen.
6. Nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist mit dem Bezirksamt ein Besichtigungstermin zu vereinbaren.