

Bezirksamtsvorlage Nr. **478**
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem **12.06.2018**

1. Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für die Grundstücke Kameruner Str. 12/Togostraße 72-73 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Seestraße“ und Müllerstraße 166a-167 im Sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB für das Grundstück Kameruner Str. 12/Togostraße 72-73 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Seestraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding sowie für das Grundstück Müllerstraße 166a-167 zur Sicherung der sozialen Erhaltungsziele entsprechend der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Sparrplatz“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Wedding.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Kameruner Str. 12/Togostr. 72-73 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Kameruner Str. 12/Togostr. 72-73 nicht ausgeübt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Müllerstr. 166a-167 erfolgt gemäß § 27a BauGB, vorbehaltlich der Zustimmung der betriebseigenen Gremien und einer Eigenkapitalzuwendung der Senatsverwaltung für Finanzen, zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo AG. Erfolgt die Zustimmung der betriebseigenen Gremien oder die Eigenkapitalzuwendung nicht, wird das Vorkaufsrecht für das Grundstück Müllerstr. 166a-167 nicht ausgeübt.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Kameruner Str. 12/Togostr. 72-73 ist insbesondere aus folgenden Gründen zwingend erforderlich:

- Die Bestandsmieten der 36 Wohneinheiten liegen im Einzelnen teilweise deutlich unter den durchschnittlichen Nettokaltmieten des sozialen Erhaltungsgebiets „Seestraße“;
- Der Kaufpreis des Grundstücks liegt um 15% über dem ermittelten Verkehrswert und entspricht dem 31,4-fachen des nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrages sodass von einer deutlichen Erhöhung der Mieten auszugehen ist, um die Kosten zu amortisieren;
- Bei der Erwerberin handelt es sich um eine Firma mit Sitz in Luxemburg, die bisher nicht bereit war, die vom Bezirk angebotene Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen und die sozialen Erhaltungsziele, insbesondere durch Verzicht auf die Umwandlung der Wohnungen in Teileigentum zu sichern.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Müllerstr. 166a-167 ist insbesondere aus folgenden Gründen zwingend erforderlich:

- Die Bestandsmieten der 27 Wohneinheiten liegen im Einzelnen teilweise deutlich unter den durchschnittlichen Nettokaltmieten des sozialen Erhaltungsgebiets „Sparrplatz“;
- Der Kaufpreis des Grundstücks entspricht dem 30,4-fachen der tatsächlich gezahlten Jahresrohmiere sodass von einer deutlichen Erhöhung der Mieten auszugehen ist, um die Kosten zu amortisieren;
- Bei der Erwerberin handelt es sich um eine Firma mit Sitz in Jersey, die bisher nicht bereit war, die vom Bezirk angebotene Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen und dadurch die sozialen Erhaltungsziele zu sichern.

5. Rechtsgrundlage:

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 27a BauGB.

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

7. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

10. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

11. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe