

Protokoll

der

3. Sitzung des Milieuschutzbeirats Charlottenburg-Wilmersdorf

Mittwoch 21.11.2023 17:30-19:30

Helene-Lange-Saal, Otto-Suhr-Allee 100, 10585

3. SITZUNG DES MILIEUSCHUTZBEIRATS CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

Rathaus Charlottenburg, Helene-Lange-Saal
21. November 2023



BERLIN



01

BEGRÜßUNG DURCH BEZIRKSSTADTRAT BRZEZINSKI

Agenda

01_Begrüßung durch Bezirksstadtrat Brzezinski

02_Fokusthema: Vereinheitlichungsprozess Milieuschutz

03_Statistik

04_Einzelfragen

05_Ausblick

06_Verabschiedung

02

FOKUSTHEMA: VEREINHEITLICHUNGSPROZESS MILIEUSCHUTZ

Einleitung, Anlass, Ziel

- **Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin** vom 20.06.2022, Punkt 2.4:
„Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.“
- Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin seit 2013 von **19 auf 78 Gebiete** erhöht
- Verantwortlich für Durchführung sind **Bezirke**: Anpassung der Genehmigungspraxis, Gemeinsamkeiten und Unterschiede
- **Ziele**: Genehmigungspraxis der Berliner Bezirke untereinander vergleichen; Ansatzpunkte zur Vereinfachung und Vereinheitlichung identifizieren und optimieren

Seite 5 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



Vorgehensweise und Methodik

- **Teilnehmer*innen**: elf Anwenderbezirke, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, Berliner Mieterverein, Haus & Grund Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- **Modul 1**: Analyse des Genehmigungsverfahrens u. der Genehmigungskriterien der Anwenderbezirke
 - standardisierte, leitfadengestützte Gespräche
 - Quantitative Auswertung der Genehmigungsvorgänge nach Maßnahmenarten und Jahren
 - Benennung Ansatzpunkte für Vereinheitlichung
- **Modul 2**: Erarbeitung Vorschläge zur Optimierung, Vereinfachung und Vereinheitlichung
 - Vertiefungsworkshops zu den Themen „energetische Sanierung“ sowie „Aufzug und weitere wohnwerterhöhende Merkmale“

Seite 6 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



Modul 1: Analyse

- **Handlungsfähigkeit** der Bezirke unterschiedlich ausgeprägt: abhängig von Anzahl der Gebiete, personeller und finanzieller Ausstattung, gesammelten Erfahrungen, weiteren Zuständigkeiten
- Unterschiedlicher Einsatz **externer Beratung**: Energieberatung, Rechtsberatung, Mieterberatung
- **Genehmigungsverfahren** in allen Bezirken standardisiert und folgt den selben Fristen
- Herausforderungen für Wohnungswirtschaft: **uneinheitliche Genehmigungspraxis** in den Bezirken, das Abstellen auf die Orientierungshilfe des **Mietspiegels**, die unterschiedliche Definition des zeitgemäßen Ausstattungszustands und der Umgang mit Fördermitteln im Hinblick auf die **energetische Sanierung** des Gebäudebestands



Modul 1: Analyse

• Ansatzpunkte für Vereinheitlichung:

- einheitliches **Formularwesen**
- **Öffentlichkeitsarbeit**, insbesondere Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen
- **Datenerfassung** und Datenpflege
- Entwicklung eines einheitlichen Prüfverfahrens für die **energetische Sanierung**
- Vereinheitlichung der unterschiedlichen **Genehmigungspraktiken** in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie die bauliche Änderung von Bädern

• Benennung von Vertiefungsthemen für Modul 2:

- energetische Sanierung, Barrierefreiheit und die Ausstattung der Bäder



Rückfragen und weiterführende Informationen:

- Herr Hoffmann fragt, ob in der AG Milieuschutz auch über die Vereinheitlichung der Gutachten gesprochen wurde, da es auch in dieser Hinsicht unterschiedliche Auffassungen gibt:
 - Solch ein Leitfaden wurde vom Senat bereits vor ca. 2 Jahren erarbeitet. Dieser wird zusammen mit dem Protokoll den Teilnehmenden im Anhang per Mail zugeschickt.

Darüber hinaus wird gefragt, ob sich in der AG darüber ausgetauscht wurde, welche anderen Gremien in anderen Bezirken existieren: Nein, dies war kein Thema in der AG.

Modul 2 – Vertiefungsthemen: Aufzüge und Balkone

„Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, (...)“ (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB)

1. Anbau von Aufzügen

- Vereinheitlichung eines berlinweiten Vorgehens
- Erarbeitetes Prüfschema entspricht unserer angewandten Praxis
- In Charlottenburg-Wilmersdorf wird sich somit inhaltlich nichts ändern

2. Anbau von Balkonen

- Große Schwierigkeiten bei der Vereinheitlichung des Vorgehens
- Ergebnis: keine bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen in der Berliner Bauordnung = kein Genehmigungsanspruch und somit i. d. R. Versagung von Anträgen zum Balkonanbau

Seite 11 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats – Helene-Lange-Saal – 21. November 2023



Ausblick

- **Abschlussveranstaltung** am Mittwoch, 22.11.2023
- Verfahrensvorschläge müssen nun operationalisiert werden; Ergebnisse sollen in **Ausführungsvorschrift** fließen
- Entwicklung eines **eBG-Fachverfahrens**
- Erstellung und laufende Fortschreibung einer **qualifizierten berlinweiten Baukostenliste**
- Auftrag zur Ermittlung eines **Maßstabs zur Prüfung der Verdrängungsgefährdung** in Erhaltungsgebieten

Seite 12 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats – Helene-Lange-Saal – 21. November 2023



Rückfragen und weiterführende Informationen:

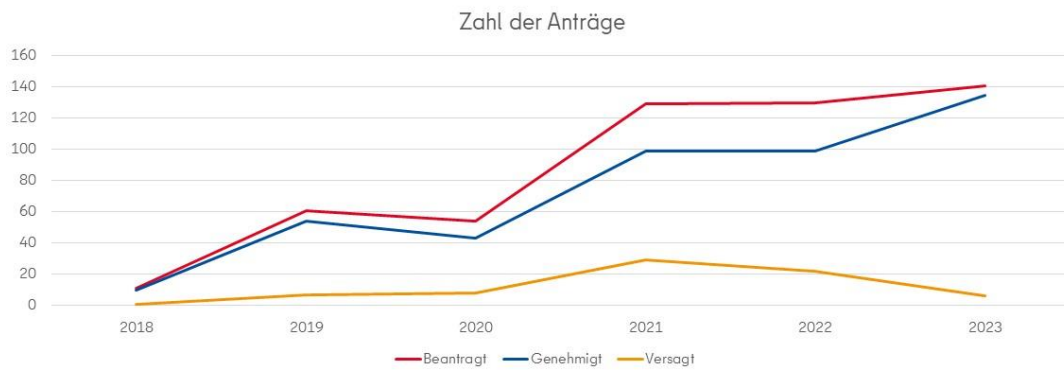
- Herr Deißler: Welche Bezirke versagen generell den Anbau von Balkonen?
 - Unseres Wissens nach handelt es sich dabei um Tempelhof-Schöneberg und Mitte.
- Herr Chen: Ist eine Vereinheitlichung der städtebaulichen Verträge samt Nebenbestimmung vorgesehen?
 - Nein, denn wenn ein Genehmigungsanspruch besteht, muss genehmigt werden, sodass keine Nebenbestimmungen formuliert werden können.
- Herr Chen fragt weiter, welche rechtlichen Probleme es hinsichtlich der neuen Belastungsmodelle gibt.

- Wir können Maßnahmen nicht mit der Begründung versagen, dass die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete steigen würde. Stattdessen muss geprüft werden, ob die baulichen Maßnahmen einen erhöhten Ausstattungszustand verursachen und dadurch negative städtebauliche Folgewirkungen nach sich ziehen würden.

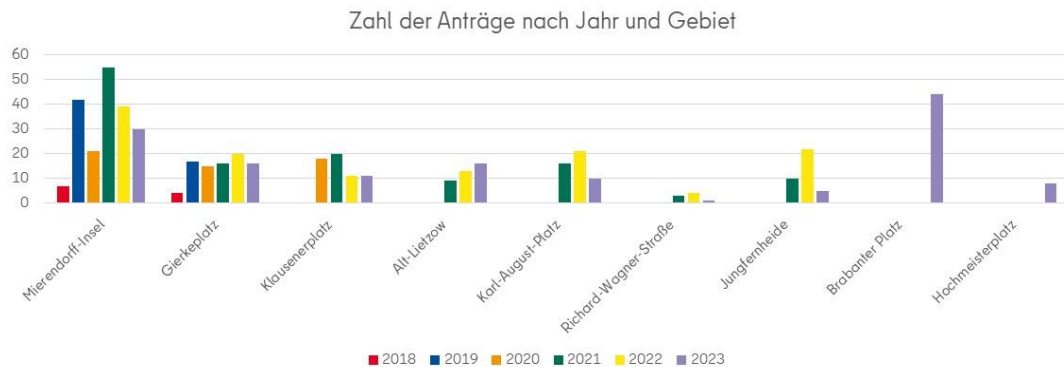
03

STATISTIK

Statistik - Zahl der Anträge



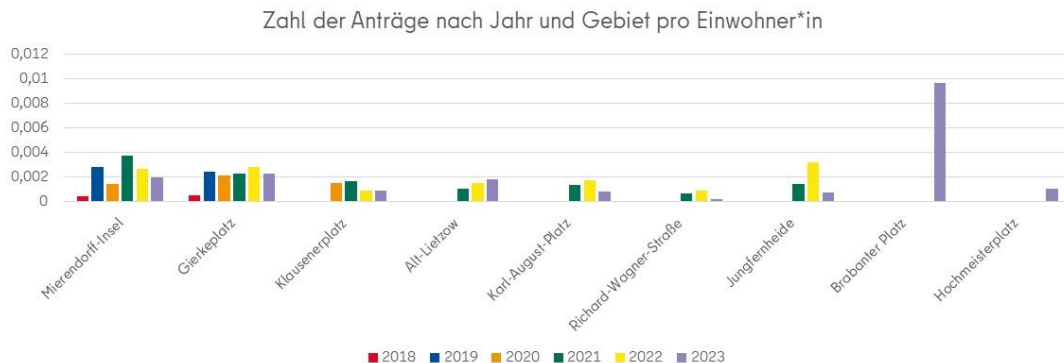
Statistik - Zahl der Anträge



Seite 15 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



Statistik - Zahl der Anträge



Seite 16 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023

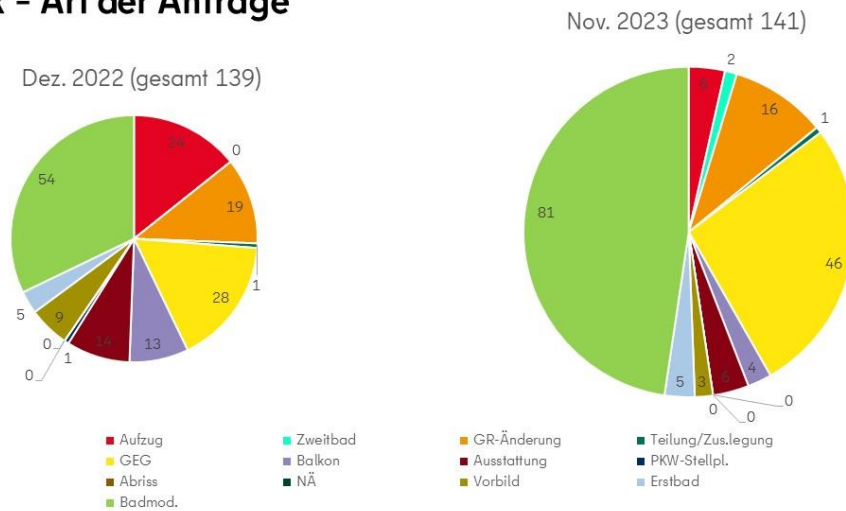


Rückfragen und weiterführende Informationen:

- Frau Spielberg: Welche Art von Vorhaben wurden im Gebiet „Brabanter Platz“ beantragt?
 - Im Erhaltungsgebiet Brabanter Platz werden mehrere Wohnungen innerhalb eines Gebäudes mit mehreren Aufgängen saniert, weswegen bislang viele Anträge, v.a. zu Badsanierungen gestellt wurden.
- Herr Hoffmann: Zeigt die Statistik auch, ob ein Antrag eine oder mehrere Maßnahmen enthält?
 - Nein, die vorliegenden Diagramme bilden diese Unterscheidung nicht ab.

- Herr Niepelt merkt an, dass dieser Umstand die Statistik schwächt, da nicht erkenntlich ist, welche Auswirkungen die beantragten baulichen Maßnahmen tatsächlich haben. Auch welche Geldbewegungen mit den baulichen Maßnahmen verknüpft und wie viele Wohnungen (auch pro Quadratmeter) betroffen sind, wären interessante Informationen.
 - Herr Titze: Nächstes Mal kann in der Statistik aufgezeigt werden, wie viele Anträge in den unterschiedlichen Erhaltungsgebieten genehmigt odet versagt wurden
- Frau Werner: Gibt es eine Aufschlüsselung darüber, bei wie vielen Anträgen die Genehmigung durch Verstreichen der 1-Monats-Frist zustande kommt?
 - Bisher bei keinem Antrag, da die Bearbeitungsfrist immer eingehalten wird.
- Herr Hilgenfeld bittet darum, dass in die Statistik mit aufgenommen wird, ob Anträge von landeseigenen oder privaten Wohnungsbaugesellschaften (oder von Genossenschaften) gestellt werden.

Statistik - Art der Anträge



- Herr Helmerichs: Wie würde die Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt ablaufen , wenn ein Abriss beantragt werden würde?
 - Das Erhaltungsrecht sieht die Genehmigung von einem Abriss von Wohnraum nicht vor, auch wenn das Wohnungsamt diesen genehmigen würde. Fehlt eine dieser zwei erforderlichen Abrissgenehmigungen bzw. wird durch eines der beiden o.g. Ämter der jeweilige Antrag versagt, kann der Abriss nicht durchgeführt werden. Dies gilt in ähnlicher Weise für Nutzungsänderungen von Wohnungen. Der Milieuschutz wird im Antragsverfahren automatisch von der Bauaufsicht beteiligt und damit über das Vorhaben (Abriss, Nutzungsänderung, bauliche Maßnahmen) in Kenntnis gesetzt.

- Herr Helmerichs: Was ist, wenn die unterschiedlichen Stadträt*innen unterschiedlicher Meinung sind?
 - Bei einem Abriss entscheidet die Bauaufsicht entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Die Bauaufsicht ist hier verfahrensführend, der Entscheidungsrahmen per Gesetz hinreichend geregelt. Stadtrat Herr Brzezinski ergänzt, dass er nur beteiligt wird, wenn es im Rahmen von Ermessungsentscheidungen für ein Vorhaben erforderlich ist. Wenn es im betreffenden Fall (bspw. wg. Erhaltungsgebiet) gar keinen Ermessungsspielraum bezüglich eines Abrisses gibt, bekommt er den Vorgang nicht vorgelegt. Herr Titze berichtet, dass bereits zum Zeitpunkt der Bauberatung deutlich gemacht wird, dass es für einen Abriss keine Genehmigung geben wird, weswegen bisher auch keine Anträge diesbezüglich gestellt wurden, auch keiner mit Begründung mittels einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

- Herr Helmerichs schildert den Fall eines Wohnhauses, welches eine Abrissgenehmigung erhalten hat. Das Gebiet sei zuvor untersucht worden und konnte im Ergebnis jedoch nicht als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt werden, was ein Beispiel dafür ist, das die Erforderlichkeit für die Festsetzung von Milieuschutzgebieten deutlich macht.
 - Momentan wird vor allem der Abriss von Eckgebäuden angefragt. In den Bauberatungen wurden dann gemeinsam andere Lösungen für eine Nachverdichtung besprochen. Als Beispiel wird das Eckgrundstück Spielhagenstr./Gierkezeile genannt.

Statistik - Verschiedenes

	Stand Nov. 2022	Stand Nov. 2023
• Vorgekaufte Grundstücke seit 2018:	1	1
• Abwendungsvereinbarungen seit 2018:	8	10 (davon 4 seit 09.11.2021)
• Ordnungswidrigkeitsverfahren seit 2018:	48	73
• Widersprüche seit 2018:	30	31
• Mitarbeiter*innen:	8 VZÄ	8 VZÄ
• Besetzungsgrad:	91,8 %	81,3 %

- Frau Werner: Wurden seit dem Urteil vom Bundesgerichtshof Abwendungsvereinbarungen angegriffen?
 - Eine Abwendungsvereinbarung wurde beklagt, die gerichtliche Entscheidung steht jedoch noch aus (Termin unbekannt).

- Herr Hilgenfeld bittet darum, dass Näheres zum Thema Ordnungswidrigkeitsverfahren erläutert wird.
 - Zustände kommen diese meist, wenn neue Gebiete festgelegt werden und die Eigentümer*innen dies nicht mitbekommen haben. Manchmal werden auch Eigentumswohnungen in bereits seit längerem bestehenden Erhaltungsgebieten gekauft und saniert, ohne dass die neuen Eigentümer*innen vom Milieuschutz Kenntnis haben. Aber auch vorsätzliche Fälle von Ordnungswidrigkeiten sind dem Bezirksamt bekannt. Im Erhaltungsrecht besteht für die Bußgelder eine Deckelung von 30.000 €, was Eigentümer*innen ggf. sogar mit einkalkulieren könnten. Abschreckender und teurer ist es für die Verantwortlichen daher meist, wenn Rückbauverfahren eingeleitet werden. Im ersten Schritt prüfen wir jedoch, ob eine nachträgliche Legalisierung in Frage kommt.

- Herr Deißler: Was sind Gründe für die Widersprüche?
 - Diese entstehen, wenn eine Maßnahme versagt wird und die Antragssteller*innen eine andere Interpretation der Rechtsgrundlagen haben und von ihrem Recht auf Widerspruch gegen den Bescheid Gebrauch machen.
- Frau Werner: Müsste man im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens nicht konsequenterweise immer einen Rückbau statt einer Geldstrafe anordnen?
 - Herr Brzezinski erläutert, dass man sogar bei einem illegal errichteten Haus nicht einfach den Rückbau anordnen kann, sondern erst geprüft werden müsse, ob eine nachträgliche Legalisierung möglich ist, da solche Anordnungen immer verhältnismäßig sein müssen.
- Frau Werner: Sind alle neueren Abwendungsvereinbarungen durch Vorkaufsfälle aufgrund von Mängeln und Missständen zustande gekommen?
 - Nein, auch durch unbebaute Grundstücke und Zweckentfremdung (illegale Nutzungsänderungen von zuletzt als Wohnungen genehmigten Einheiten).
- Herr Chen merkt an, dass in ganz Berlin seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht nur wenige Abwendungsvereinbarungen unterzeichnet wurden, auch im Vergleich zu Mitte und Neukölln scheint Charlottenburg-Wilmersdorf viele Abwendungsvereinbarungen geschlossen zu haben:
 - Ja, der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat berlinweit die meisten Abwendungsvereinbarungen geschlossen.
- Herr Chen fragt, ob es eine Statistik zu den Bußgeldverfahren gibt.
 - Solch eine Statistik gibt es bisher nicht.

04

EINZELFRAGEN AUS DEM THEMENAUFRUF

Einzelfrage 4.1

*Welche Planungen gibt es zur Nachuntersuchung bestehender und zur Festsetzung neuer Gebiete?
Welches sind die gutachterlichen Prüfkriterien?*

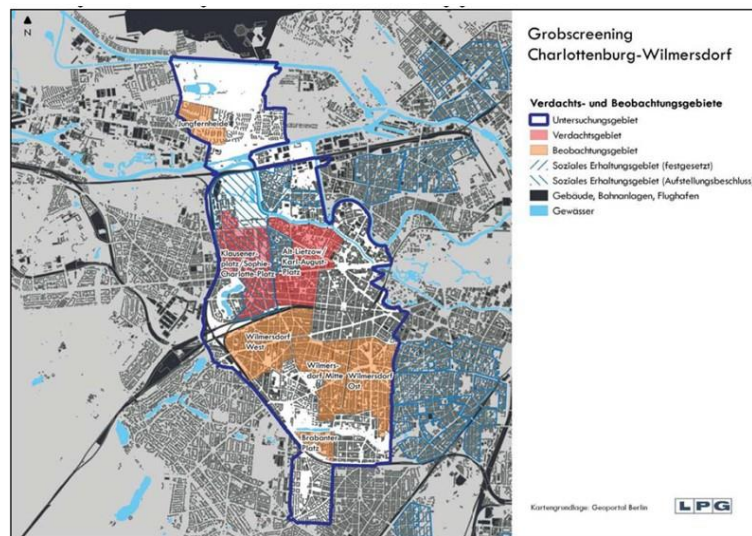
- Das Vorliegen von Anwendungsvoraussetzungen soll...
 - ...in den **bestehenden Milieuschutzgebieten per Nachuntersuchungen** im üblichen Fünf-Jahres-Turnus überprüft werden,
 - ...zur Festsetzung **neuer Milieuschutzgebiete vorerst nicht** weiter untersucht werden.
- Die Untersuchungsergebnisse werden hinsichtlich **Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck** ausgewertet.

Seite 20 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



Einzelfrage 4.1

Festsetzung von
insgesamt neun
Milieuschutzgebieten:
➤ für alle
Verdachtsgebiete
➤ für nahezu alle
Beobachtungsgebiete



Seite 21 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



Einzelfrage 4.1

*Welche Planungen gibt es zur Nachuntersuchung bestehender und zur Festsetzung neuer Gebiete?
Welches sind die gutachterlichen Prüfkriterien?*

- Das Vorliegen von Anwendungsvoraussetzungen soll...
 - ...in den **bestehenden Milieuschutzgebieten per Nachuntersuchungen** im üblichen fünf-Jahres-Turnus überprüft werden,
 - ...zur Festsetzung **neuer Milieuschutzgebiete vorerst nicht** weiter untersucht werden.
- Die Untersuchungsergebnisse werden hinsichtlich **Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefährdung, Verdrängungsdruck** ausgewertet.

Seite 22 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023



- Herr Helmerichs: Wie soll die Zielerhaltung (Durchmischung) erreicht werden? (Als Beispiel führt er den Bereich Schlossstr./Amtsgerichtsplatz an, wo die Einwohnerzahl sogar rückläufig sei und oft eine Mietbelastung von über 40% zu verzeichnen sei. Ihm sei nicht klar, wieso keine neuen Gebiete laut Zählgemeinschaftsvereinbarung festgesetzt werden sollen. Mit welchem rechtlichen Argument wird dies begründet?)
 - Herr Brzezinski: Für dieses Gebiet wurden Untersuchungen durchgeführt und im Ergebnis der Gutachten wiesen diese zwei Planungsräume nicht die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen. Zum Gebiet Schlossstr./Amtsgerichtsplatz wurden sogar zwei Gutachten erarbeitet, die beide zu dem Ergebnis kommen, dass dieses Gebiet nicht rechtssicher festgesetzt werden kann. Beide durchgeführten Untersuchungen, von zwei unabhängigen Fachbüros, folgendem berlinweit übereinstimmenden und allgemein anerkannten Verfahren.
- Herr Helmerichs kommentiert, dass die Gemeinde trotz dessen einen Handlungsspielraum habe und kommunalpolitische Entscheidungen treffen könnte, da das Gebiet an der Schlossstraße systematisch zerstört und Menschen mit wenig Einkommen verdrängt würden.
- Herr Hoffmann: Gibt es noch Gebiete, die nicht untersucht wurden oder wurde alles im Grob screening erfasst?
 - Beim letzten Grob screening wurden bereits ein sehr großer Teil des Bezirks erfasst. Es wurden sämtliche Planungsräume innerhalb des S-Bahn-Rings sowie weitere in Nord-Charlottenburg und rund um den Rüdeshheimer Platz untersucht. Nicht untersucht wurden neben Wald- und Industrieflächen die Gebiete Westend und Grunewald, da sie von den Sekundärdaten und baulichen Strukturen nicht in Frage kommen, z.B. durch die Häufung von Einfamilienhäusern, und damit bereits keine Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht vorliegen.

- Herr Hilgenfeld: Was sind die gutachterlichen Prüfkriterien und wurde im Rahmen der AG Milieuschutz diskutiert die Kriterien der Mietspiegelmerkmale statistisch zu erheben? Man könne ja nicht wissen, was der Standard ist. Könnte man in der Nachuntersuchung bestehender Gebiete diese neuen Kriterien festlegen?
 - Für die Untersuchung ist es wichtig, wie der Ausstattungsstandard im Gebiet ist. Das wird im Zuge der vertiefenden Untersuchungen oder Nachuntersuchungen überprüft. Beispielhaft: Wenn nur 10% der Wohnungen im Gebiet Balkone haben, dann weist das Gebiet ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Wenn hingegen die meisten Wohnungen schon einen Balkon oder sogar zwei haben, dann bewirkt das Erhaltungsrecht diesbezüglich nicht mehr viel.

Einzelfrage 4.2

Wie ist der aktuelle Stand der vertiefenden Untersuchung Wilmersdorf Zentrum-Süd?

- Die Untersuchung durch die S.T.E.R.N. GmbH ist abgeschlossen.
 - Der finale Ergebnisbericht liegt vor.
 - Der Bericht befindet sich aktuell in der Abstimmung auf politischer Ebene.



Herr Kliem: Kurzbeschreibung der Untersuchungskulisse, Infos zum Vorlauf der VU durch STERN und des aktuellen Stands (Ergebnisse liegen als Bericht final vor).

- Herr Helmerichs: Was ist der Zeitpunkt der Veröffentlichung, da dieser Ende Oktober hätte vorliegen sollen. Was sind die Gründe der Verzögerung?
 - Herr Brzezinski: Eine Vorstellung im Ausschuss ist geplant. Die Terminfindung läuft, Bericht liegt vor.
- Herr Chen: Wie ist das Ergebnis der Untersuchung.
 - Herr Brzezinski: Keine Vorwegnahme der öffentlichen Bekanntgabe.

Einzelfrage 4.3

Welche neuen Konzepte hat das Bezirksamt im Kontext der Zählgemeinschaftsvereinbarung zwischen CDU und Grüne für die Milieuschutzgebiete entwickelt?



Herr Brzezinski: Bezugnahme auf Phrase „konzeptionell weiterentwickeln“: Verweis auf vorherige Ausführungen unter heutigem TOP 2; ggf. Weiterentwicklung der bezirklichen Kriterien (u.a. Themen bei BVV: Klimaschutz und Barrierefreiheit und Findung von Lösungen innerhalb dieses Spannungsfeldes*)

- Dazu Rückfragen aus dem Plenum: Was führt zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung? Führt das Nicht-Abbauen von Barrieren - z.B. im Altbau - nicht auch zur Verdrängung von Teilen der Bevölkerung (hier: mobilitätseingeschränkte Personen)? Wie wird im Bezirk diesbezüglich mit dem Wohnungsbestand in einer tendenziell älter werdenden Bevölkerung umgegangen?
- Herr Helmerichs: Die Nachuntersuchungen erfolgen noch nach altem Raster?
 - Herr Brzezinski dazu: Die Untersuchungen erfolgen nach dem von der Senatsverwaltung vorgegebenen Muster. Bezüglich der Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes oder der Barrierefreiheit im Bestand Verweis auf die zuvor, unter TOP 2, erläuterte Genehmigungspraxis des Bezirks und der berlinweit geplanten Vereinheitlichung in der Genehmigungspraxis [siehe insb. Präsentationsfolien S. 9-11].

Einzelfrage 4.4

Wie viele Mittel wurden in den Jahren 2021, 2022 und 2023 für Milieuschutz ausgegeben und wie ist die Planung für 2024/2025?

2021:	190.498,77 €
2022:	158.789,97 €
2023:	110.490,01 €

Für Mieterberatung, Energieberatung, Rechtsberatung, Öffentlichkeitsarbeit/Flyer und Untersuchungen.

Auf dem Dienstleistungstitel liegen für die Jahre 2024/2025 jeweils 250.000 €.



Herr Titze: Ausgaben schwankend u.a. wegen wechselnden Bedarfen. Diese absoluten Zahlen alleine sind daher nicht aussagekräftig über die verfügbaren Gelder.

- Herr Helmerichs: Zu Kapitel 4.2.0.0.: Warum stehen jetzt nur 250.000 € zur Verfügung?
 - Herr Brzezinski: Land Berlin steht unter schwieriger Haushaltslage, sodass auch der Bezirk in der Pflicht steht diese Anforderungen an das Ziel der Einsparungen des Landes Berlin einzuhalten. Der Senat verlangt weitere Einsparungen durch Bezirk, die Details sollen noch verhandelt werden.
- Herr Helmerichs: Wieso gibt es so hohe Restbestände der Ausgaben - woraus ergibt sich diese Nicht-Ausnutzung der Gelder?
 - Herr Brzezinski und Herr Titze: Die Beantwortung ist nicht möglich, da dies nicht in deren Zuständigkeit und damit Kenntnis liegend. Ziel in Haushaltsberatungen stets das Meiste für den eigenen Bereich rauszuholen, im Land Berlin ist dies wegen dem Doppelhaushalt besonders herausfordernd. Teilweise begründen diese Umstände, dass die Planung und Festsetzung der Haushalte einen langen Vorlauf haben und die tatsächlichen, später eintretenden Bedarfe teilweise abweichend sind.
- Herr Deißler: Wie ist der Umgang mit den geringer werdenden Ressourcen bzgl. der erforderlicher Untersuchungen? Wie steht es um die Korruptionsvermeidung?
 - Herr Titze: Jede Ausschreibung und Vergabe wird mit der Vergabestelle abgestimmt und entsprechend der Vorgaben (Vergaberecht) durchgeführt. Dieser Verfahrensrahmen ermöglicht keine Korruption.

Einzelfrage 4.5

Welche aktuellen Entwicklungen gibt es beim Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten?

- Bei weiterhin nach dem BVerwG-Urteil von 2021 eingeschränkten Möglichkeiten konnte das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zuletzt mehrere Abwendungsvereinbarungen schließen.
 - Anwendungsfall 1: unbebaute Grundstücke
 - Anwendungsfall 2: Gebäude weist Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf

it



- Frau Spielberg: Was sind die Grenzen hinsichtlich der notwendigen finanziellen Aufwendungen, wo man sagt, dass ein Gebäude zu stark geschädigt und nicht finanzierbar ist und damit ein möglicher Vorkauf nicht weiterverfolgt wird?
 - Herr Brzezinski: Hier kommen zweierlei Sachen zusammen, dass eine ist der gesetzliche Rahmen, welcher nach der Rechtsprechung des o.g. BVerwG-Urteils innerhalb dessen noch geprüft wird und welche Fälle grundsätzlich noch geeignete Tatbestandsmerkmale für eine Ausübung aufweisen. Bei einer entsprechenden Situation steigt das Bezirksamt in die vertiefende Prüfung ein (rechtliche Facette), wie zuletzt im Fall Mecklenburgische Str./ Aachener Str., wo aus rechtlicher Sicht eine Ausübung möglicherweise erfolgreich gewesen wäre. Die andere Ebene ist, dass der Bezirk nicht selber vorkaufen kann, sondern über Dritte vorkauft. Diese prüfen, dann im nächsten Schritt, ob ein Kauf für sie wirtschaftlich ist. I.d.R. sind hohe Zuschüsse aus öffentlichem Haushalt nötig und die letztendliche Ausübung davon abhängig. Der Fall Mecklenburgische Str./ Aachener Str. zeigt das aktuelle Paradoxon zwischen Rechtsprechung und Praxis auf.
Unabhängig vom Vorkaufsrecht gilt der Genehmigungsvorbehalt des sozialen Erhaltungsrechts für sämtliche darunterfallende Vorhaben unverändert für die neuen Eigentümer*innen.
- Aus dem Plenum; Aufforderung an Herr Brzezinski: Bitte der Senatsverwaltung für Finanzen gegenüber klarstellen, dass die politische Entscheidung zum Fall Mecklenburgische Str./ Aachener Str. verfehlt war. Ferner bleibt die Frage, wo die Gelder aus dem Topf dafür geblieben sind?

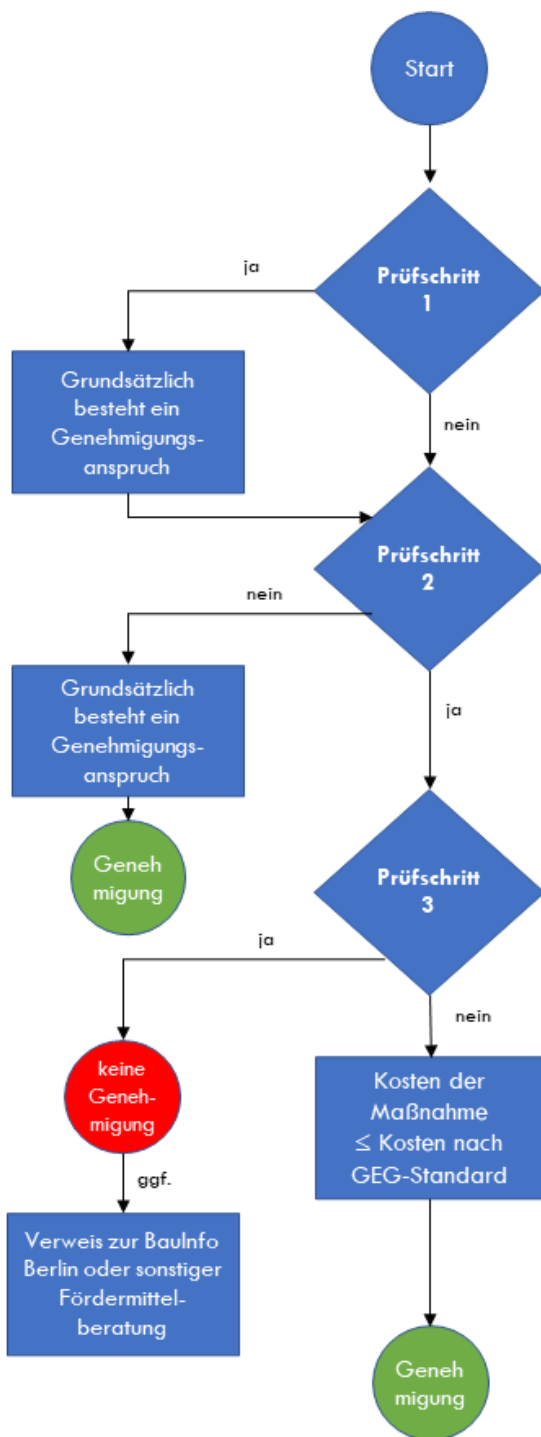
- Herr Deißler: Woran hat es gelegen, dass im Fall Mecklenburgische Str./ Aachener nicht ausgeübt werden konnte, trotz Finanztopf des Senats?
 - Herr Brzezinski: Verweis auf zuvor beschriebenen Fall und Handlungsrahmen. Die objektive Beschreibung der Entscheidung des Senats über Ablehnung eines Zuschusses. Zum Umgang mit den betroffenen Mieter*innen: Hinweis auf die bezirkliche Mietrechtsberatung, die den Mieter*innen kostenlos weiterhin zur Verfügung steht, ebenso die weitergehende Betreuung durch die Gruppe Milieuschutz im Rahmen des rechtlichen Anspruchs bei erhaltungsrechtlich relevanten Vorhaben und daraus resultierenden Verfahren.

06

VERABSCHIEDUNG

Ausblick: Der nächste Termin soll im Mai 2024 stattfinden. Als Fokusthemen sind angedacht: Ferienwohnungen und Modelle des Wohnens auf Zeit.

Ende um 19:32



Antragstellung

Stellt die Maßnahme eine Nachrüstpflicht gemäß GEG dar?

Ja: Prüfung Maßnahme hinsichtlich Einhaltung GEG-Mindestanforderungen ist erforderlich → Weiter mit Prüfschritt 2
Nein: → Weiter mit Prüfschritt 2

Werden die Mindestanforderungen gemäß GEG übererfüllt bzw. die U-Werte unterschritten?

Prüfung der U-Werte gemäß Anlage 7 des GEG
Ja: → Weiter mit Prüfschritt 3
Nein: → Genehmigung nach § 172 BauGB

Werden die Kosten nach GEG-Standard überschritten?

Prüfung der Kostengegenüberstellung

Ja: Die Kosten übersteigen die Kosten der Maßnahme nach GEG-Standard → keine Genehmigung
Nein: Die Kosten der Maßnahme sind geringer, jedoch nicht teurer als die Maßnahme nach GEG-Standard → Es besteht grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit

Prüfung: Nachweis der Kostenumlage durch Modernisierungsankündigung/-vereinbarung → Genehmigung

Abbildung aus Präsentation zur 3. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Helene-Lange-Saal - 21. November 2023, Folie Nr. 10. Schema zum Antragsverfahren bei energetischen Sanierungen