

Bezirksamtsvorlage Nr. 43

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 15.02.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 0104/VI, Beschluss vom 20.01.2022 betrifft:

Sozial gerechten und gemeinwohlorientierten Wohnraum in der Habersaathstraße dauerhaft sicherstellen

2. Berichterstatter/in:

Bezirksbürgermeister von Dassel

3. Beschlussentwurf:

- I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Sozial gerechten und gemeinwohlorientierten Wohnraum in der Habersaathstraße dauerhaft sicherstellen“ als Zwischenbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister beauftragt.
- III. Veröffentlichung: ja
- IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
 - a) Personalrat:
 - b) Frauenvertretung:
 - c) Schwerbehindertenvertretung:
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksbürgermeister von Dassel

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über
Sozial gerechten und gemeinwohlorientierten Wohnraum in der Habersaathstraße dauerhaft sicherstellen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.01.2022 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0104/VI):

den Erhalt der Wohngebäude in der Habersaathstraße 40-48 auch weiterhin zur Maxime der Handlungen des Bezirksamtes im Konflikt um den Leerstand der dortigen Wohnungen zu machen. Die Grundlage hierfür bildet das Zweckentfremdungsgesetz (ZwVbG) sowie die Zweckentfremdungsverordnung (ZwVbVO).

Sollte sich abzeichnen, dass aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung eine Abrissgenehmigung der Wohngebäude Habersaathstraße 40-48 nicht verwehrt werden kann, setzt sich das Bezirksamt für die Umsetzung eines nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbauprojektes ein.

1. Bei Aussicht auf Erhalt der Wohnhäuser Habersaathstraße 40-48 setzt sich das Bezirksamt für die Umsetzung folgender Maßnahmen ein:
 - Eine bedarfsgerechte und nachhaltige Sanierung sowie Umbau des Hauses und der Mietwohnungen wie die Ertüchtigung der brandschutztechnischen Anlagen zur Erreichung der vollständigen Wiedervermietbarkeit der bislang nicht vermietbaren Wohnungen der Habersaathstraße 40-48.
 - Die Durchführung von Sanierungsarbeiten unter Berücksichtigung einer guten Wohnqualität während der Baumaßnahmen für die vorhandenen Mietenden und unter Aufrechterhaltung der geltenden Mietkonditionen auch nach der Instandsetzung.
 - Die Nutzung von leerstehenden, bewohnbaren und brandschutztechnisch zulässigen Wohnungen für obdachlose Menschen so lange wie möglich fortzuführen.
 - Den Einzug von aktuell provisorisch untergebrachten Personen in wiedervermietbare Wohnungen.

- Sicherstellung des sozialpädagogischen Angebotes für die übergangsweise eingezogenen Personen.

Bei Aussicht auf Erhalt einer gerichtlichen Entscheidung die Abrissgenehmigung der Wohnhäuser Habersaathstraße 40-48 durch das Bezirksamt nicht verwehren zu können, werden folgende Bedingungen notariell bzw. vertraglich vereinbart:

- Schaffung von mind. 130 Wohneinheiten mit einem Anteil von mindestens 30% der Wohnungen auf dem 1. Förderweg mit einer Netto Kaltmiete von 6,50 EUR und einer Sozialbindung von mind. 20 Jahren.
- Zusätzliche Schaffung der zuvor abgerissenen 7 sozialpflichtigen Wohnungen zuzüglich des vorhandenen Sozialwohnungsanteils von 30%.
- Belegungsrecht des Bezirks für die neu entstandenen Wohnungen
- Unterbringung der jetzigen Mietenden bis zur Fertigstellung des neuen Wohngebäudes in artgleiche Ersatzwohnungen zu gleichen Mietkonditionen wie in den geltenden Mietverträgen Habersaathstraße 40-48 vereinbart.
- Rückzugsrecht der jetzigen Mietenden in den wiedererrichteten Neubau zu gleichen Mietkonditionen (Durchschnittsmiete 3,50 nettokalt).
- Unterstützung bei der Organisation des Umzugs sowie volle Kostenübernahme der Auszugs- und Rückzugskosten für die jetzigen Mietenden
- Einzugsrecht für die aktuell provisorisch untergebrachten Personen im Neubau
- Schaffung von Housing-First-Wohnungen mit einem Wohnflächenanteil von 30% des anteiligen geförderten Wohnraumanteils.
- Errichtung des Wohnhauses unter Einhaltung der baulichen und außenräumlichen Nachhaltigkeit hinsichtlich:
 - Verwendung von nachhaltigen Baustoffen
 - Einsatz von regenerativer Wärmeversorgung und Stromerzeugung für den Eigenbedarf der Mietenden
 - Entsiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche sowie Aufwertung der Biodiversität der vorhandenen Freiflächen
- Verzicht auf eine PKW genutzte Tiefgarage sukzessive Unterkellerung des Gebäudes nicht größer als die Grundfläche des Regelgeschosses
- Errichtung als Wohnhaus im KfW 40+ Standard.

- Nachweis der Nachhaltigkeit hinsichtlich der Konstruktionsart, Nutzungsflexibilität und Bauweise, insbesondere der Ausbildung der Erdgeschosszone mit einer lichten Höhe von mind. 3,50 m

Das Bezirksamt hat am 15.02.2022 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Zwischenbericht zur Kenntnis zu bringen:

Das Bezirksamt teilt das Ziel der Bezirksverordnetenversammlung, das Wohngebäude in der Habersaathstraße 40-48 zu erhalten und den Leerstand dauerhaft zu beenden.

Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt auf eine Beanstandung des Beschlusses der BVV verzichtet, obwohl die von der BVV formulierten und notariell und vertraglich zu vereinbarenden Bedingungen im Fall einer Abrissgenehmigung bzw. eines Neubaus der Wohnhäuser Habersaathstraße 40-48 außerhalb der Entscheidungsrechte der Bezirksverordnetenversammlung liegen und unzulässig in ein einzelnes Genehmigungsverfahren eingreifen. Im Gesamtkontext des Antrages interpretiert das Bezirksamt die Forderungen der BVV als Aufforderung, sich gegenüber dem Eigentümer im Rahmen des rechtlich Möglichen aktiv und nachdrücklich für die entsprechenden Ziele einzusetzen und ein maximal nachhaltiges und klimaschonendes Bauen sicherzustellen, sofern aus rechtlichen Gründen der Abriss des Gebäudes nicht zu verhindern ist.

Das Bezirksamt hat den Eigentümer aufgefordert, nochmals darzulegen, warum eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes unwirtschaftlich und nicht zumutbar sei. Dem Bezirksamt liegt dazu ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Jahr 2018 vor, das zum Ergebnis kommt, dass selbst bei massiven Eingriffen in die Bausubstanz und Außenanlagengestaltung und die Herstellung eines Rohbauzustandes die Defizite des Gebäudes nicht einmal zur Hälfte beseitigt und die dafür notwendigen Mittel nicht refinanziert werden können. Nur bei einem Abriss und anschließendem Neubau könnten marktgängige Nutzflächen, die dem heutigem Komfort sowie dem Stand der Technik und dem heutigen Gesundheitsschutz und Sicherheitsstandard entsprechen, hergestellt werden.

Die zuständige Kammer des Verwaltungsgerichts hat sich in einem ausführlichen vierseitigen Hinweis-Schreiben zur Plausibilität der Kostenermittlung und der gemäß den Richtlinien des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung der beiden Gutachter Dr. Alm und Prof. Puche geäußert. Die Kammer hat für das konkrete Grundstück die Kriterien deutlich benannt. Sie hat den Standard der baulichen Maßnahmen definiert und damit auch den Umfang der Sanierungsmaßnahmen weitgehend festgelegt. Das vorhandene Gutachten ist somit die Grundlage für die Frage der Wirtschaftlichkeit und das Bezirksamt kann es nur in konkret in Zweifel gezogene Aussagen ebenfalls gutachterlich hinterfragen.

Wie bei Wertermittlungen üblich, sind vorhandene Gutachten nach einer gewissen Zeit auf ihre Plausibilität zu prüfen. Der Eigentümer ist bereit, auf Bezugnahme auf die vorliegenden Gutachten und gerichtlichen Hinweise zu untersuchen und zu dokumentieren, ob sich Parameter seit Erstellung der Gutachten aus den Jahren 2018 und 2019 verändert haben.

Dabei ist zu klären:

1. Haben sich die erforderlichen bzw. nach den nunmehr geltenden gesetzlichen Bestimmungen notwendigen Sanierungsmaßnahmen reduziert oder erhöht?
2. Sind die Baukosten gestiegen oder gesunken?
3. Kann ein anderer Mietansatz berücksichtigt werden?

4. Haben sich die vorstehenden Kosten und die in Betracht kommenden Erträge nach Sanierung oder Neubau unterschiedlich entwickelt?

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es zur Habersaathstraße bereits ein einstweiliges Rechtsschutzverfahren gegen die bezirklichen Rückführungsanordnungen gegeben hat. Das Gericht forderte 2019 den Bezirk auf, die Rückführungsanordnungen [des Leerstandes in die Vermietung] nicht zu vollziehen, weil eine Rückführung im Hinblick auf die geringen Erfolgsaussichten völlig unverhältnismäßig wäre. Die Vollziehung wurde daher ausgesetzt und das Verfahren für erledigt erklärt.

Derzeit laufen noch die Klageverfahren mit dem Ziel der Erteilung der Abrissgenehmigung vor dem VG. In dieser Sache gibt es noch keine Entscheidung des VG. Das VG hat jedoch in einem Fall des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf entschieden und in diesem Verfahren die Verpflichtung, Ersatzwohnraum für maximal 7,92 EUR zur Verfügung zu stellen, verworfen, wogegen das Land Berlin in Revision gegangen ist. Mit dem Wegfall der Mietobergrenzen in der ZwVbVO käme der § 3 Abs. 1 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zur Anwendung. Demnach gilt für die Bereitstellung von angemessenen Ersatzwohnraum, dass die Mieten „für Wohnungen der entsprechenden Art von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können.“ Das Verwaltungsgericht Berlin hat jedoch in seinem Urteil bereits festgestellt, dass diese Norm zu unbestimmt ist, um daraus eine konkrete oder auch nur annähernd bestimmbare Miethöhe ableiten zu können. Darüber hinaus gilt diese Norm nur dann, wenn die Wohnung auch vermietet wird. Bei einer Eigennutzung der Ersatzwohnung gilt die Mietpreisgrenze nicht. Dies wurde auch bereits durch das BVerwG im Jahr 1997 entschieden und für die Stadt München vom VGH München in 2021 bestätigt. Damit fände auch § 250 BauGB keine Anwendung, weil neu gebaut wird, d.h. keine Umwandlung eines Bestandgebäudes in Wohnungseigentum vorliegt. § 250 BauGB bietet bei Abriss und Neubau keinen Schutz, sondern nur bei Umwandlung eines Bestandgebäudes.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich ab, dass ein Vergleich mit dem Eigentümer am besten geeignet sein dürfte, die Ziele der BVV und des Bezirksamtes zu erreichen.

So enthält der dem Bezirksamt vorliegende Vergleichsentwurf:

- die Schaffung von mind. 130 Wohneinheiten mit einem Anteil von mindestens 30% der Wohnungen jeweils hälftig nach Maßgabe 1. Förderweg mit einer Netto Kaltmiete von zur Hälfte 6,50 EUR und hälftig nach Maßgabe 2. Förderweg von 8,20 EUR und einer Sozialbindung von mind. 10 Jahren.
- Unterbringung der jetzigen Mietenden bis zur Fertigstellung des neuen Wohngebäudes in artgleiche Ersatzwohnungen zu gleichen Mietkonditionen wie in den geltenden Mietverträgen Habersaathstraße 40-48 vereinbart.
- Rückzugsrecht der jetzigen Mietenden in den wiedererrichteten Neubau zu gleichen Mietkonditionen.
- Ein Belegungsrecht des Bezirks für 10 Jahre für die neu entstandenen mietpreisgebundenen Wohnungen, so dass die aktuell provisorisch und befristet untergebrachten Menschen eine realistische Perspektive auf dauerhaft gesicherten Wohnraum haben und somit dem Prinzip des Housing-First entsprochen werden kann.

Darüber finden aktuell mit dem Eigentümer Gespräche statt, wie bei einem möglichen Neubau eine gebietsverträgliche Gestaltung des Gebäudes gesichert und den Anforderungen an eine baulich und

außenräumliche Nachhaltigkeit entsprochen werden kann. Eine Verpflichtung ist jedoch nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich, die die Kriterien des nachhaltigen Bauen aktuell noch unzureichend gesetzlich absichern.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel