

Bezirksamtsvorlage Nr. 674  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 17.09.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 0263/VI, Beschluss vom 17.03.2022 betrifft:

**Runder Tisch Tegeler Straße**

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft **„Runder Tisch Tegeler Straße“** als Schlussbericht.

Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

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

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

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine

10. Mitzeichnung(en):

BzBm: ja

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über

## **Runder Tisch Tegeler Straße**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2022 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0263/VI)

Das Bezirksamt wird ersucht sich dafür einzusetzen, dass

1. neben Vertreter\*innen des Bezirksamtes, der Bezirksverordnetenversammlung und der Bayer AG die Mieter\*innen aller betroffenen Wohnungen zum runden Tisch eingeladen werden,
2. eine interessensunabhängige Moderation benannt wird, die von allen Beteiligten des Runden Tisches anerkannt wird,
3. solange der runde Tisch aktiv ist, ein Verzicht auf weitere Schritte zur Kündigung und Abriss von Wohngebäuden von den Beteiligten sichergestellt wird,
4. die zuletzt erteilten Kündigungen zurückzunehmen,
5. leerstehende Wohnungen für Geflüchtete Menschen bis auf Weiteres durch die Bayer AG zur Verfügung gestellt werden.
6. die Häuser 2 - 5 erst dann abgerissen werden, wenn ein neues Projekt für BAYER greifbar wird.

Durch die Planungen der Bayer AG im Mettmannkiez sind 140 Wohnungen akut von einem Abriss bedroht. Die bereits entmieteten Wohnungen stehen derzeit leer. Deswegen soll für die vom Abriss bedrohten Gebäude in der Fennstraße 33,34 und Tegeler Straße 1-7 ein Runder Tisch einberufen werden.

Das Bezirksamt hat am 17.09.2024 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Schlussbericht zur Kenntnis zu bringen:

### Zu 1. bis 5.

Es fanden 2022 auf allen Ebenen Gespräche mit der Bayer AG zum Umgang mit den Bestandsmieter\*innen statt. Im Ergebnis hat sich die Bayer AG bereit erklärt, ein Verfahren zu beauftragen und zu bezahlen, welches die Ziele eines Sozialplans aufgreift und verfolgt. Zur Abmilderung der voraussichtlich aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen wird die Bayer AG bei der Entmietung der Wohnhäuser die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft berücksichtigen und sie bei der Suche nach neuem

Wohnraum unterstützen. Eine Unterbringung von geflüchteten Menschen war nicht Teil dieser Verhandlungen, weil sie dem Abbruchverlangen diametral entgegenstehen.

#### Zu 6.

Sowohl bauaufsichtlich als auch zweckentfremdungsrechtlich lässt sich der Abbruch der Wohngebäude Tegeler Straße 2 bis 5 mit rechtlichen Mitteln nicht verhindern.

Der Baunutzungsplan setzt in diesem Bereich ein beschränktes Arbeitsgebiet fest. Wohnen ist in dem Gebiet planungsrechtlich seit den 1960er unzulässig. Der Plangeber hat mit der Festsetzung als beschränktes Arbeitsgebiet festgelegt, dass der Entwicklung von Industrie und Gewerbe in diesen Gebieten gegenüber der Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Wohnnutzung Priorität einzuräumen ist. Die Neuerrichtung von Wohngebäuden wäre also planungsrechtlich zu versagen.

Der bei Inkrafttreten des Baunutzungsplans bestehende Altbaubestand genießt hier im planungsrechtlichen Sinne nur Bestandsschutz zugunsten des Eigentümers. Kein Grundstückseigentümer kann aber genötigt werden, diesen Bestandsschutz in Anspruch zu nehmen. Verzichtet er auf den Bestandsschutz und will die Gebäude z. B. abreißen lassen, kann also nicht der Weiterbestand der Wohnnutzung gefordert werden, der seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans untersagt ist. Im Falle der Beantragung einer gewerblichen oder industriellen Nutzung an der Stelle des Wohnens kann hier das Wohnen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Selbst wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnungen sind in diesen Gebieten unzulässig. Eine Kompensation ist in diesem Fall nicht vorgesehen.

Eine Änderung des Planungsrechts zur Sicherung der Bestandsbebauung kommt nicht in Betracht. Die Änderung des Planungsrechts lässt sich aus dem Flächennutzungsplan nicht herleiten, der an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Eine Sicherung der Bestandsbebauung widerspricht auch den Planungszielen des Landes Berlin zur Weiterentwicklung des Gewerbestandorts und ist auch vor dem Hintergrund der „heranrückenden Wohnbebauung“ kritisch zu betrachten.

Auch mit dem Zweckentfremdungsrecht lässt sich der Abriss der Wohngebäude nicht verhindern. Bei planungsrechtlicher Unzulässigkeit entfällt das öffentliche Interesse am Erhalt der Bestandswohnungen. Der Bestandsschutz dient ausschließlich dem Schutz des Eigentümers, also seinem privaten Interesse. Denn kein Eigentümer ist genötigt, diesen Bestandsschutz (der dem verfassungsrechtlichen Schutz seines Eigentums dient) in Anspruch zu nehmen. Wenn ein Eigentümer es wünscht, sich an das aktuelle Baurecht anzupassen, obgleich er dies wegen des Bestandsschutzes nicht zu tun braucht, kann er daran (auch zweckentfremdungsrechtlich) nicht gehindert werden (vgl. dazu bereits BVerwG, Urteil vom 01. 10. 1986 - 8 C 53/85 (Kassel) und BVerwG, Urteil vom 02-12-1983 - 8 C 155/81 (Münster)). Die Rechts- und Sachlage wurde intensiv auch unter Einbeziehung des neuerlichen Rechtsgutachtens GGSC geprüft.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein konkreter Zeitplan der Bayer AG für die weitere Entwicklung der Flächen, die derzeit noch mit Wohngebäuden bebaut sind, dem Bezirksamt Mitte nicht bekannt ist. In Planung und Umsetzung befindet sich derzeit das sog. Zentrum für Translation von Gen- und Zelltherapien, das sich aber auf

dem Gelände südlich der Fennstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-47 befindet. Mit dem Bau soll 2024 begonnen werden.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i. V. m. § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger