

Protokoll

4. Sitzung Milieuschutzbeirat Neukölln

Sitzungstermin: Dienstag, 26.01.2021

Sitzungsbeginn: 17.30 Uhr

Sitzungsende: 19.25 Uhr

Ort und Raum: Telefonkonferenz

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste

Mitarbeitende der Verwaltung:

Hr. Biedermann	StadtSozBüD Dez
Hr. Groth	Stadt L
Hr. Dathe	StadtSozBüD Dez Presse
Hr. Türk	Stapl a
Fr. Blüthgen	Stapl a13
Fr. Burkhardt	Stapl a9
Hr. Thomas	Stapl a10

Zu TOP 1 Begrüßung

Herr Bezirksstadtrat Biedermann begrüßt die Anwesenden und entschuldigt sich für die technischen Probleme. Leider habe sich damit gezeigt, dass die bisherige Lösung für Videokonferenzen nicht zuverlässig funktioniere. Herr Biedermann dankt den Anwesenden für den Umzug in die Telefonkonferenz.

Vor der Tagesordnung möchte Herr Biedermann Herrn Michael Anker gedenken, der am 13. Oktober des vergangenen Jahres gestorben sei und sich wie in vielen anderen Gremien auch in diesem Gremium eingebracht habe. Es folgt eine Schweigeminute.

Herr Biedermann erklärt, dass sich das Thema Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen nicht auf der Tagesordnung finden lassen, obwohl der Wunsch auf dem Kreis der Mitglieder bestanden habe. Man befinde sich hierzu aber noch in internen Abstimmungen, weshalb man sich zur Verschiebung entschlossen habe.

Zu TOP 2 Neuigkeiten

1. EnEV (Energieeinsparverordnung) ist jetzt GEG (Gebäudeenergiegesetz)

Herr Thomas beginnt mit den Neuigkeiten. Die EnEV sei abgelöst worden durch das GEG. Die für den Milieuschutz relevanten Kennwerte hätten sich nicht verschärft – z.B. die Werte für Wärmedämmung oder Isolierung der Fenster. Auch die Bagatellgrenze habe sich nicht geändert. Bei den Themen Fördermittel, Heizung und Solaranlagen könnten sich jedoch neue Erkenntnisse ergeben haben. Damit sei man noch beschäftigt. Fragen gibt es dazu nicht.

2. Quartierskonzept Gropiusstadt

Im Dezember letzten Jahres hat das Bezirksamt die Aufstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzepts für die Gropiusstadt beschlossen, so Herr Thomas. Das Konzept werde im Rahmen des KFW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ gefördert. Die Gropiusstadt rücke in den Fokus, weil 50 Jahre nach Erbau Änderungen struktureller Art notwendig würden. Das Bezirksamt werde deswegen einen Rahmenplan entwickeln und von Beginn an mit einem Energiekonzept verzahnen. Damit sollen die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zur CO₂-Reduzierung ausgelotet werden. Ein Sanierungsmanagement werde bei der Umsetzung von Maßnahmen helfen. Das Ziel sei die sozial verträgliche Weiterentwicklung der Gropiusstadt, die mittlerweile auch ein Milieuschutzgebiet sei. Deshalb – so Herr Thomas abschließend – sei da Konzept auch ein Versuch, den Zielkonflikt zwischen Milieuschutz und Klimaschutz aufzulösen.

Frau Beccard hinterfragt, ob sie es richtig verstanden habe, dass dieses Konzept nur auf Wohnungsbestände in der Gropiusstadt angewendet werden soll, die privaten in-

stitutionellen Eigentümern gehören. Herr Thomas entgegnet, jeder könne davon profitieren. Frau Beccard hakt noch einmal nach: Das Konzept werde nur für Gebäude erstellt, die sich in privater Hand befinden? Herr Türk erklärt, der Flaschenhals für das Konzept sei das Gebiet. Man hätte ein bestimmtes Gebiet definieren müssen in der Größe von 10.000 bis 20.000 Wohnungen. Früher wären diese Programme viel kleinräumiger gewesen, berichtet Frau Beccard. Herr Laumann glaubt, man rede hier von verschiedenen Programmen. In diesem im Quartiersprogramm definierten Gebiete könne jedenfalls jeder davon profitieren. Herr Biedermann erklärt, man überlege immer wie man den angesprochenen Zwiespalt auflösen und welche Angebote man insbesondere privatwirtschaftlichen Eigentümer*innen in diesem Zusammenhang machen könne.

3. Milieuschutz versus Klimaschutz - Kooperationsprojekt

Herr Türk berichtet von einem Projekt zusammen mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Technischen Universität Berlin mit dem etwas plakativen Namen Milieuschutz vs. Klimaschutz. Das Projektgebiet in Neukölln umfasse den Schillerkiez. Die Pandemie habe den Beginn verzögert, aber der Antrag sei nun kürzlich bewilligt worden. Deshalb könne es nun schnell losgehen. Man wolle viele Leute mit ganz verschiedenen Blickwinkeln an einen Tisch bekommen und quartiersbezogen das Thema Klimaschutz angehen. Meistens werde dabei über Dämmung gesprochen, aber wenn man den Blick weite und auf den CO₂-Ausstoß des Quartiers schaue, müsse Dämmung nicht zwangsläufig eine Rolle spielen – z.B. wenn CO₂-neutral geheizt würde. Im Unterschied zur Gropiusstadt werde hier viel wissenschaftlicher herangegangen, um neue Lösungen zu finden. Die zweite Phase würde sich im nächsten Jahr anschließen und in die Umsetzung konkreter Projekte gehen.

Frau Beccard weist auf ein ähnliches Projekt in Hamburg-Wilhelmsburg hin, das vor einigen Jahren fertiggestellt worden ist. Es mache aus ihrer Perspektive Sinn, weg von den einzelnen Häusern zu gehen – v.a. auch wenn man die Identität eines Viertels erhalten wolle.

4. Bußgeldstelle – erste Erfahrungen

Frau Burkhardt berichtet von den ersten Erfahrungen mit der neuen Bußgeldstelle, die seit dem letzten Jahr aktiv die Bearbeitung der Verstöße gegen das BauGB übernehme. Man arbeite eng zusammen. Das Amtsgericht habe mittlerweile mehrere Bußgelder bestätigt. Die neue Stelle eröffne nun neue Möglichkeiten.

5. Zukunft Mieterberatung

Herr Türk möchte einen kleinen Bericht zum Stand der Mieterberatung geben. Die Mittel für Mieterberatung würden zum Ende des Jahres auslaufen. Man gehe zwar davon aus, wieder Mittel zu erhalten. Die Mieterberatung solle aber in der Zwischenzeit nicht in ein Loch fallen. Deshalb wolle man zumindest ein Rumpfangebot aus Mitteln finanzieren, die sicher seien.

6. Vorkaufsrecht

Herr Biedermann berichtet, der Bezirk habe 2020 5 Mal das Vorkaufsrecht ausgeübt. In zwei Fällen zugunsten einer Städtischen Wohnungsbaugesellschaft, in zwei Fällen zugunsten einer Genossenschaft und in einem Fall zugunsten einer Stiftung, die das Haus dann per Erbbaurecht an eine Stiftung übergeben habe. 230 Wohneinheiten und 9 Geschäftseinheiten seien so in den Bestand gemeinwohlorientierter Akteure überführt worden. Man befinde sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie in 2019, aber tatsächlich sei das Verfahren deutlich zäher geworden als bisher. Die Pandemie spiele eine Rolle dabei, aber auch der Mietendeckel sei nicht förderlich bei der Suche nach Dritten. Das müsse man ganz klar sagen. Die Verkäufe hätten zwischenzeitlich abgeflaut, aber mittlerweile befinde man sich wieder auf dem Ursprungsniveau. Gleichzeitig habe man 34 Abwendungsvereinbarungen von 67 Abwendungsvereinbarungen insgesamt allein im Jahr 2020 geschlossen und damit 1049 Wohneinheiten geschützt. Diese Zahlen hätte ihre Ursache natürlich im Heimstaden-Deal (27 Häuser in Neukölln). Man erlebe aber auch weiterhin immer wieder, dass Käufer sich nicht bereit erklärten, Abwendungen zu akzeptieren.

Herr Knauer von der Genossenschaft EVM ergänzt, man prüfe wirklich viel auch für den Bezirk Neukölln und habe nun auch in Moabit ein Haus übernommen, aber tatsächlich sei es extrem schwierig. Ein Härtefallantrag bei der IBB sei seit April 2020 in Bearbeitung und man würde sich freuen, hier auf offenere Ohren zu stoßen.

Zu TOP 3 Fragen zum schriftlichen Update

Fragen zur schriftlichen Ausarbeitung liegen nicht vor.

Zu TOP 4 Anhörungs- und Erörterungsverfahren

Herr Türk berichtet von einem Urteil des Verwaltungsgerichts aus dem letzten Frühjahr, das den Bezirk gezwungen habe, das Verfahren komplett umzustellen. Das Gesetz sage eigentlich nur, dass es ein Verfahren brauche, dafür eine Frist von einem Monat vorgesehen sei, die aus Gründen verlängert werden dürfe und ansonsten die Genehmigungsfiktion drohe. Der Bezirk stand bisher auf dem Standpunkt, das Verfahren laufe erst bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen und die Anhörung sei Teil des Verfahrens. Dadurch wollte man auch der Erörterung mit dem Antragsteller mehr Zeit einräumen und Komplikationen vermeiden helfen. In einem Verfahren zu einer ganz anderen Frage, habe das Verwaltungsgericht nun ganz überraschend entschieden, der Bezirk sei in die sogenannte Genehmigungsfiktion geraten. Der Gesetzgeber wäre laut Gericht der Meinung, das ganze Verfahren müsse nach einem Monat abgeschlossen sein. Die Anhörung der Mieter*innen sei nach Aussage des Gerichts sogar entbehrlich.

Der Bezirk habe deswegen nun das Verfahren umgestellt, so Herr Türk weiter. Für die Anhörung bliebe nur noch eine Woche Zeit, für die Erörterung blieben nur noch zwei Wochen. Man versuche nun Punkte auf dem Verfahren herauszunehmen und in die vorherige Beratung zu ziehen. Die Umgestaltung der Homepage müsse auch in die

sem Zusammenhang gesehen werden. Zudem entwickle man Merkblätter für die Antragstellung, um an dieser Stelle Zeit zu sparen. Herr Türk findet, das VG habe die Wichtigkeit des Austauschs nicht hoch genug gewertet. Man sei nun gezwungen bürgerunfreundlich zu arbeiten.

Herr Berg greift den Punkt Anhörung auf. Seine Kritik richte sich dabei nicht gegen die Mitarbeiter*innen des Milieuschutzes, die immer sehr hilfsbereit gewesen seien. Aber der § 173 BauGB sehe explizit eine Anhörung der Mieter*innen vor. Die Rückmeldung sollte in die Entscheidung der Behörde einfließen. Im eigenen Verfahren hätte man dafür aber nur eine Frist von 3 Wochen bekommen und nicht die Möglichkeit gehabt, die Richtigkeit der eingereichten Unterlagen zu überprüfen. Ohne Kenntnis der Unterlagen könne man aber keine Einwände vorbringen. Aus dem Brief sei zudem nicht hervorgegangen, auf welchem Weg man sich hätte Gehör verschaffen sollen.

Herr Türk bedankt sich für das Ansprechen dieses Themas. Die Anhörung habe einen informatorischen Charakter für die Mieter*innen. Als Behörde frage man damit hauptsächlich nach völlig falschen Unterlagen. Man stelle sich z.B. vor, die Elektrik soll gemacht werden, dabei sei die erst ganz neu. Das wäre eine Information, die bisher nicht vorgelegen hätte. Das Gesetz räume nur die Möglichkeit ein, Sachen zu erkennen, die vorenthalten würden. Einsichtnahme in Unterlagen passe zeitlich nicht in den Ablauf. Nach Ablauf der vier Wochen, könne man nicht mal mehr einen Bescheid zurücknehmen und ohne Bescheid könne man Genehmigungen nicht befristen.

Frau Blüthgen berichtet von der Überarbeitung des Anhörungsschreibens, das nun zusammen auch mit einer Broschüre in einfacher Sprache vorläge. Die Übertragung sei zusammen mit Capito passiert. Als Start für den Prozess habe es einen Workshop gegeben und letztendlich sei ein gutes Mittelfeld zwischen allen Interessen gefunden worden. Das Feedback sei bisher durch die Bank positiv gewesen.

Herr Berg erklärt, es müsse doch aber auch darum gehen, den Mieter*innen zuzuhören. Er verstehe immer noch nicht, wie die Mieter*innen davon erfahren würden, ihre Rechte auch durchzusetzen. Herr Türk entgegnet, man verändere doch genau deshalb die angesprochenen Dinge. Über die Zeit sei hier die Veränderung deutlich zu erkennen. Jetzt habe man aber nur noch eine Woche Zeit dafür und über diese Zwänge könne man sich nicht hinwegsetzen. Die Kümmererfunktion müsse dann an dieser Stelle auch die Mieterberatung leisten.

Frau Fuhrmann fühlt sich an die Situation erinnert, wenn ein Haus verkauft werde. Da gebe es Veranstaltungen, bei denen die Mieter*innen informiert würden. Bei großen Umbauaktionen brauche man vielleicht so etwas in dieser Art. Mieter*innen wünschten sich ein Mitspracherecht, aber anscheinend sei rechtlich nur die reine Information vorgesehen. Für Frau Fuhrmann müsste das eigentlich alles vor der Auseinandersetzung des Eigentümers mit dem Bezirk passieren.

Herr Biedermann sieht unterschiedliche Aspekte angesprochen. Natürliche müsse im Anhörungsschreiben stehen, wie man sich am besten melden solle. Hier werde der Bezirk nachfassen. Frau Fuhrmanns Punkt ist ein anderer. Wenn es ab einem bestimmten Punkt einen Rechtsanspruch auf Genehmigung gebe, könne daran auch die Anhörung der Mieter*innen nichts ändern, auch wenn ihm klar sei, dass das frustrierend sein kann. Der Bezirk habe sich viele Gedanken gemacht, wann die Mieter*innen informiert würden. Es gebe gute Gründe nicht alles Beantragte mitzuteilen, wenn da-

von kaum etwas genehmigt werde. Ein Verfahren ähnlich dem im Vorkaufsrecht bekomme man nicht hin, aber trotzdem könne man darüber nachdenken, wie man zu besserer Kommunikation gelange.

Herr Berg zitiert aus dem Anhörungsschreiben. Herr Biedermann erklärt, man könne das klarer formulieren, der Punkt sei angekommen und man schaue sich das an.

Herr Morsbach bedankt sich für die Überarbeitung des Schreibens, er habe diese Änderung schließlich mitangeregt. Seines Erachtens sei die Variante vollkommen OK so, aber ein Satz mehr würde sicherlich nicht schaden. Grundproblem bleibe, dass das Wort Anhörung bei den Menschen ganz unterschiedliche Erwartungen wecke.

Frau Kaden beklagt die unheimliche Zeitnot, die nun entstehe und schlägt vor, Punkte vorzuziehen. Frau Blüthgen findet es schwierig, vor der Prüfung öffentlich-rechtlicher Belange anzuhören. Herr Türk findet die Überlegung grundsätzlich interessant. Das Ganze werde aber dann noch unkonkreter, wenn man Dinge mitteile, die man am Ende gar nicht genehmigen könne. Im Übrigen habe man bei umfangreichen Maßnahmen auch schon Veranstaltungen zusammen mit der Hausgemeinschaft und der Mieterberatung gemacht. Herr Biedermann könnte sich in geeigneten Fällen ein zweistufiges Verfahren vorstellen. Man nehme die Idee mit. Herr Morsbach ergänzt noch die Idee, mitzuteilen, was man nicht genehmigt habe. Das würde auch die Wirkungsweise des Milieuschutzes deutlich machen.

Zu TOP 5 Milieuschutz vs. Mietendeckel

Herr Biedermann berichtet, seit dem 01.01.21 sei das Mietendeckelteam mit vier Mitarbeiter*innen nun vollzählig im Amt für Bürgerdienste angekommen. Die 450 Vorgänge, die bisher bearbeitet würden, stellten zwar den höchsten Wert unter den Bezirken dar, aber ausgehend von der Anzahl der Wohnungen, sei die Zahl doch eher gering. Die Schnittstellen zum Milieuschutz und zur Zweckentfremdung klappten schon gut.

Herr Türk hat den Themenvorschlag als Frage verstanden, warum man jetzt noch Milieuschutz mache, wenn es doch nun den Mietendeckel gebe. Letztlich könne man darauf nur antworten, dass es sich um zwei ganz verschiedene Instrumente handele. Der Milieuschutz komme aus dem Städtebau und sei in seiner Wirkung langfristig angelegt. Beim Mietendeckel hingegen, sei nicht mal klar, ob er wirklich 5 Jahre gelte.

Herr Morsbach interessiert sich für das Thema Modernisierungen. Es würden ja auch Modernisierungen gedeckelt. Wie wirke sich das auf das Antragsverfahren im Milieuschutz aus? Ganz am Anfang hätte es die Idee gegeben, die Antragsverfahren zu staffeln, erklärt Herr Türk. Da es nun aber unabhängige Verfahren seien, könne es tatsächlich zu einer Zustimmung des Milieuschutzes kommen und gleichzeitig lehne die Senatsverwaltung oder die IBB die Maßnahme ab. Ob sich hieraus Probleme ergeben könnten, wisse man noch nicht.

Herr Biedermann fragt zum Schluss nach anderen Themen aus dem Teilnehmerkreis. Frau Beccard möchte gern das Thema Grundrissveränderungen behandelt haben, wenn der Bezirk etwas dazu berichten könne. Frau Fuhrmann würde gern über den neuen § 250 BauGB zum Thema Umwandlungsverbot sprechen. Herr Türk gibt zu

bedenken, dass die Gesetzgebung noch mittendrin sei und er eigentlich in dem Rahmen nicht spekulieren möchte. Herr Biedermann verweist auf ein Gutachten u.a. von Dr. Rainer Tietsch im Auftrag der Grünen Bundestagsfraktion, das im Anschluss an die Sitzung herumgeschickt werde. Man könne das Thema aber ggf. auf die Tagesordnung nehmen.

Als Termin für die nächste Sitzung schlägt Herr Biedermann den Zeitraum kurz nach den Osterferien vor. Zum Abschluss bedankt Herr Biedermann sich für die Konzentration und hofft auf eine bessere technische Lösung im April.

Ende der Sitzung: 19:25 Uhr

Christopher Dathe

Protokollführung