

Protokoll

6. Sitzung Milieuschutzbeirat Neukölln

16.01.2024 | 17:00 Uhr | Rathaus Neukölln, Puschkin-Zimmer, Raum A 105

TOP 1 - Begrüßung

Herr Bezirksstadtrat Biedermann begrüßt die Mitglieder des Beirates zur ersten Sitzung in der laufenden Wahlperiode. Der Beirat solle die Möglichkeit bieten, tiefer ins Thema einzusteigen als das an anderer Stelle möglich sei. Es gehe dabei nicht um die Besprechung von Einzelfällen, sondern um die Rücksprache zum grundsätzlichen Vorgehen der Verwaltung. Die volle TO zeige, dass sich in der Zwischenzeit einiges fortentwickelt habe.

Es folgt eine Vorstellungsrunde.

Herr Augustin fragt als neues Mitglied nach dem Sitzungsturnus und Herr Berg bittet um eine frühzeitigere Einladung und fragt nach den Modalitäten zur Bestimmung von Nachfolgern. Herr Biedermann antwortet, es habe sich in der ersten Wahlperiode ein Turnus von 2 bis maximal 3 Mal jährlich als sinnvoll herausgestellt. Es existiere ein Bezirksamts-Beschluss, der die Wahl der Mitglieder durch die BVV vorsehe, was für eine gewisse Kontinuität sorgen sollte. Er habe aber kein Problem damit, das auch weniger formalisiert zu lösen, da es sich um ein Beratungs- und Austauschgremium handele und nicht um ein offizielles Gremium z.B. der BVV. Herr Biedermann wird dem Bezirksamt empfohlen, zukünftig ohne Wahl durch die BVV auszukommen.

TOP 2 - Rückblick

Aktuelle Praxis Vorkaufsrecht

Frau Nüchel erklärt, die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts habe die Möglichkeiten des Bezirksamtes erheblich eingeschränkt auf Immobilien mit Missständen und

Mängeln sowie bei Leerstand. Im Jahr 2020 konnten bei 56 Prüffällen noch 36 Abwendungsvereinbarungen und fünf Ausübungen erzielt werden. Im letzten Jahr habe es nach den nun eingeschränkten Kriterien überhaupt nur zwei Fälle gegeben, die nach der Vorprüfung den Kriterien entsprochen hätten.

Im Zusammenhang mit dem Vorkaufsfall Weichselstraße 52 sei zum ersten Mal das neue Abwendungskonzept angewandt worden, so Frau Nückel. Mit diesem werde eine umfangreiche Modernisierung verhindert, die stets zu einem Herausmodernisieren aus der Mietpreisbremse führen würde. Außerdem werde die Modernisierungsumlage begrenzt, die Aufteilung verhindert, Wohnen-auf-Zeit-Modelle ausgeschlossen und eine Mängelbehebung innerhalb von zwei Jahren gefordert. Die Beweislast liege immer beim Bezirksamt, was eine umfangreiche Mängelaufnahme erforderlich mache, die ohne die Unterstützung der Mieterschaft nicht leistbar sei. In der Natur der Sache liege es, dass Problemimmobilien nicht besonders attraktiv und eine finanzielle Unterstützung durch das Land deshalb unabdingbar seien.

Herr Biedermann ergänzt, dass für die rechtskräftigen Ausübungen das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts kein Problem gewesen sei. Drei Bescheide habe das Bezirksamt jedoch aufheben müssen: Sanderstraße 11, Hermannstraße 48 und den Share-Deal Fall Weserstraße/Wildenbruchstraße und Boddinstraße 8.

Herr Stiermann fragt nach der Einschätzung zu einer möglichen BauGB-Reform. Herr Biedermann verweist auf das Bundesministerium für Justiz, wo nach seiner Kenntnis in dieser Richtung nichts vorangehe.

Herr Augustin fragt nach der zweiten Vorkaufsprüfung für das Haus in der Hermannstraße 123. Frau Nückel erklärt, die Voraussetzungen wären gegeben gewesen. Es sei aber an der Finanzierung gescheitert. Herr Biedermann gibt zu bedenken, dass auch in der Vergangenheit ein Vorkauf nicht in allen Fällen geklappt habe und insbesondere bei Objekten mit höherem Instandsetzungsbedarf die Zurückhaltung auf Käuferseite schon immer größer gewesen sei. Über die genauen Hintergründe für die Zuschussentscheidung könne der Bezirk mangels Einblick nichts sagen.

Sachstand zur Gültigkeit von Abwendungsvereinbarungen

Frau Nückel berichtet von 83 geschlossenen Abwendungsvereinbarungen. Davon wären 13 gekündigt worden. Vier Klageverfahren liefen derzeit vor der 19. Kammer des VG. Die Senatsverwaltung habe in einem Fall einen Musterprozess für den Bezirk geführt. Das OVG habe in einem Eilverfahren entschieden, dass die Abwendung nicht wichtig sei, weil es sich um einen Vergleichsvertrag handele. Allerdings sei die Kündigung als zulässig bestätigt worden, weil ein Wegfall der Geschäftsgrundlage gesehen

werde – das Hauptsacheverfahren laufe noch. Da die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts ganz anders, nämlich zugunsten des Landes Berlin (Abwendungen nicht nichtig, und auch nicht kündbar), entschieden habe, bestehe damit die Möglichkeit, dass am Ende zwei gegensätzliche OVG-Urteile nebeneinanderstehen.

Frau Vuynovich fragt nach der Begründung für den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Herr Türk antwortet, es gehe dabei letztlich um die Frage, ob Grundlage des Vergleichs auch die damals nicht letztinstanzlich entschiedene und damit unsichere Rechtslage zum Zeitpunkt des Abschlusses der Abwendungsvereinbarung gewesen sei oder nur die Inhalte der Abwendungsvereinbarung. Aus der Formulierung „Dem Bezirk steht ein Vorkaufsrecht zu“ werde vom VG abgeleitet, es könne sich hinsichtlich der unsicheren Rechtslage nicht um einen Vergleich handeln, wobei der Bezirk damit nur das BauGB zitiere. Aus der Sicht des Bezirkes zeige der Prozess aber, dass es sich um Vergleichsverträge handele. Am Ende müsse möglicherweise auch hier das Bundesverwaltungsgericht entscheiden, sofern die Revision zugelassen werde.

Herr Berg fragt nach den restlichen Fällen, die nicht vor Gericht sind. Frau Nüchel antwortet, diese befänden sich sozusagen in der Schwebelage. Man bekomme jedoch mit, wenn es zu Verstößen kommen würde. Herr Türk ergänzt, wir würden z.B. keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilen, die zwingende Grundlage für das Amtsgericht zur Anlage von Wohnungsbuchblättern sind und könnten dann ggf. auch die gerichtliche Klärung einleiten. Eine Dringlichkeit bestehe derzeit nicht, sagt Herr Biedermann, weil der § 250 BauGB derzeit die Umwandlung in Eigentumswohnungen ohnehin ausschließe.

Nachuntersuchungen Milieuschutzgebiete

Frau Blüthgen berichtet, das Bezirksamt habe im Jahr 2022 fünf Gebiete nachuntersucht, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des Milieuschutzes noch gegeben seien. Für die Gebiete Hertzbergplatz/Treptower Straße sowie Silbersteinstraße/Glasower Straße befänden sich die Nachuntersuchungen derzeit kurz vor Abschluss und auch da laufe es auf die weitere Festsetzung hinaus. Insgesamt könne man von einem sehr guten Rücklauf der Erhebungsbögen der Haushaltsbefragung sprechen. Im nächsten Jahr werde man die drei jüngsten Gebiete nachuntersuchen.

TOP 3 – Ergebnisse der AG-Milieuschutz und Fortschreibung der Neuköllner Genehmigungskriterien

Herr Biedermann berichtet von der Verabredung im Wohnungsbaubündnis auf Wunsch der Wohnungswirtschaft mehr Einheitlichkeit in den bezirklichen Genehmigungskriterien herzustellen. Hierzu wurden drei Bereiche identifiziert, in denen die Bezirke unterschiedlich agierten: energetische Sanierung, Barrierefreiheit/Aufzüge, Balkone. Dafür

sei die AG-Milieuschutz ins Leben gerufen worden. Der Endbericht der AG liege nun vor und eine politische Entscheidung stehe bereits fest: Die Senatsverwaltung sehe keine Verpflichtung, Erstbalkone zu genehmigen und so werden es die Bezirke dann auch halten.

Herr Türk führt zu den Details weiter aus. Gegen eine Vereinheitlichung spreche nichts und der Austausch verbessere die eigene Arbeit. Eine Überarbeitung der Genehmigungskriterien habe für dieses Jahr ohnehin angestanden. Das Ergebnis zu den Balkonen habe Herr Biedermann bereits berichtet. Man warte nun auf die Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung und ändere die Praxis dann entsprechend.

Aufzüge seien in Neukölln erlaubt, womit man der geltenden Rechtsprechung des OVG nachkomme. Diese besage, dass Aufzüge zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gehörten und zu genehmigen seien. Sie erkenne aber auch das Verdrängungspotential an, weshalb nicht der Neubaustandard anzusetzen sei. Somit sei im Milieuschutz zu prüfen, welchen Umfang solche Anlagen haben müssen bzw. dürfen. Barrierefreiheit sei mit Aufzügen im Innenhof, die auf dem Zwischenpodest halten müssen, ohnehin nie gegeben. Seit letztem Jahr liege ein Urteil des VG vor, das 1,5 x 1,5 m als Maße für einen Aufzug als ausreichend ansehe, um die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu erfüllen. In diesem Sinne gehe das Bezirksamt vor, wenn es danach frage, wo die Kosten bei Aufzügen gesenkt werden könnten, ohne dass dadurch die grundsätzliche Funktion beeinträchtigt werde: bei der Geschwindigkeit, bei der Zahl der Zwischenhalte und bei der Ausführung der Kabinen. Die Senatsverwaltung schlage stattdessen nun einen Kostenvergleich vor, was bei galoppierenden Baukosten schwierig systematisch durchzuhalten sei. Es wäre auch erforderlich, erstmal zu klären, welche Standards überhaupt zulässig sein sollten. Außerdem sollten die Betriebskosten des Aufzuges betrachtet werden. Man bewerte diesen Vorschlag als zu kompliziert und mit großem bürokratischem Aufwand verbunden.

Beim Thema Ausstattung sehe man im Bezirk keinen großen Änderungsbedarf. Die Senatsverwaltung schlage nun vor, für jedes Quartier ein Verdrängungspotenzial ausgehend vom Ausstattungsstandard festzustellen. Der Bezirk sehe die Definition unterschiedlicher Standards kritisch und darin die Gefahr, auch hier deutlich bürokratischer zu werden.

Beim Thema energetische Sanierung habe sich die Senatsverwaltung erfreulicherweise vom Bezirksamt Neukölln inspirieren lassen mit der Möglichkeit bei Inanspruchnahme von Fördermitteln über die Mindestwerte des GEG hinauszugehen. Im Endbericht der Senatsverwaltung wird aber auch die These aufgestellt, dass sich bei den sogenannten Worst-Performing-Buildings jede Sanierung rechne, da mit steigender Sanierungstiefe die Einsparungen an Energiekosten ebenfalls stiegen. Dies sei weder belegt noch

nachvollziehbar, wenn man daran denke, wie umfangreich solche Maßnahmen sein können. So müssten Gebäude bei den höchsten Standards komplett entkernt werden. Zusätzlich sei derzeit die Frage der Heizung völlig offen: Man müsse eine mögliche dekarbonisierte Wärmeversorgung und energetische Modernisierungen in ein logisches Verhältnis setzen, da der Nutzen einer Dämmung in Bezug auf die Einsparung von CO₂ mit steigender Dekarbonisierung abnehme. Daher bleibe die Frage zu klären, welche Standards man im Land Berlin wolle. Herr Biedermann ergänzt, unter die Definition Worst-Performing-Buildings fielen 80 Prozent der Gebäude in Nord-Neukölln. Herr Türk fügt hinzu, man habe ein Gutachten beauftragt, um Hinweise zu bekommen, welche Maßnahmen mit geringen Investitionen, eine große Wirkung aufwiesen - z.B. Kellerdeckendämmungen. Es brauche ein Angebot für diejenigen, die umfangreich sanieren wollen und können und für diejenigen, die zunächst weniger machen möchten. Frau Beccard weist daraufhin, dass diese Maßnahmen abhängig vom Fall sehr aufwändig sein können.

Die Fragen im Bereich Heizung haben sich dementsprechend auch weiterentwickelt, führt Herr Türk weiter aus. So gebe es zwei Fraktionen: Jene, die die Wärmepumpe als das Nonplusultra sehen zumal in Verbindung mit Solarenergie und diejenigen, die sich für Fernwärme aussprechen, die zunehmend weniger CO₂ ausstoßen solle. Letztere Variante verursache keine Modernisierungskosten und es würden auch Häuser „dekarbonisiert“, wenn Eigentümer*innen selber keine Sanierung vornähmen. Insbesondere die Frage inwiefern Wärmepumpen in Häusern mit Fernwärmeanschluss genehmigt werden sollten, werde derzeit vertiefend geprüft.

Frau Vuynovich fragt, ob die Gesamtsanierung nicht die Vorzugslösung sei, v.a., wenn man sehe, dass die Sanierung Stück für Stück mit den entsprechenden Nachteilen oftmals die Realität darstelle. Herr Türk entgegnet, man könne mit Fördermitteln sicherlich größere Einsparungen rausholen, aber natürlich ist die Gesamtsanierung mit höheren Kosten verbunden. Deshalb tue man sich schwer damit, das zu propagieren. Herr Thomas ergänzt, im Regelfall sehe man eigentlich keine Salami-Taktik bei Modernisierungen und eine Förderung könne auch bei Einzelmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Frau Beccard ist der Meinung, die KfW-Förderprogramme seien für Einzeleigentümer vielfach zu schwierig. Herr Thomas entgegnet, bei den Vorhaben in Neukölln halte sich das bisher eigentlich die Waage zwischen Einzeleigentümern und Wohnungsunternehmen, aber das schaue man sich noch mal an.

Herr Berg und Frau Vuynovich machen darauf aufmerksam, dass Fernwärme noch nicht grün sei, was in der Diskussion zu oft untergehe. Herr Biedermann erklärt, deshalb sei man auch mit dem Fernheizkraftwerk in Kontakt. Es gebe unterschiedliche Einschätzungen zum Dekarbonisierungspfad. Da müsse man in den nächsten Jahren genau

hinschauen. Herr Thomas ergänzt, der Primärenergiefaktor sei tatsächlich sehr unterschiedlich je nach Anbieter. Herr Stiermann fragt, ob der Bezirk bei den Plänen für die Dekarbonisierung von Heizkraftwerken in irgendeiner Form eingebunden werde. Das sei jenseits von Einzelkontakten nicht der Fall, sagt Herr Biedermann.

TOP 4 - Genehmigungskriterien für Solaranlagen

Frau Bothe erhält das Wort. Seit dem 01.01.2023 gelte mit dem Solargesetz Berlin eine Solarpflicht. Bei wesentlichen Umbauarbeiten am Dach - mehr als 50 Prozent - müssten im Bestand 30 Prozent der Dachfläche mit Solaranlagen ausgestattet werden. Bei Dachgeschossausbauten sei das die Regel. Wesentlich für den Milieuschutz sei das Betriebsmodell der Anlage, weil nur in bestimmten Fällen eine Modernisierungsumlage anfallen kann. Grundsätzlich könnten drei Modelle unterschieden werden: 1. Contracting - die Installation der Anlage und der Vertrieb des Stromes durch einen Dritten. 2. Eigeninstallation und Betrieb der Anlage mit der vollständigen oder teilweisen Einspeisung in das Stromnetz oder dem Verkauf an die Mieter*innen. 3. Enabling - dabei wird die Anlage selbst installiert, aber von einem Dritten betrieben. Eine Modernisierungsumlage falle nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nur beim zweiten Modell an, wenn der Strom als Betriebsstrom genutzt werde. Zur Bestimmung der umlagefähigen Kosten werde der erwartete Stromertrag ins Verhältnis zum erwarteten Stromverbrauch gesetzt. Zur Absicherung der Mieter*innen soll die Umlage in der Modernisierungsankündigung und in der Anhörung durch den Milieuschutz genannt werden.

Herr Türk ergänzt, vermieden werden solle die mieterseitige Finanzierung einer Solaranlage, die Strom ausschließlich ins Stromnetz einspeist. Wenn eine Umlage anfalle, müssten die Mieter*innen auch etwas davon haben. Herr Biedermann sieht darin ein Zeichen, dass der Milieuschutz Solaranlagen auf Mehrfamilienhäusern nicht im Weg stehe, sondern Bedingungen zu setzen.

TOP 5 - Möbliertes Wohnen in Milieuschutzgebieten

Herr Biedermann sagt, es sei schräg mit dem Milieuschutz in die Auswahl der Fliesen einzugreifen, wenn man gleichzeitig Anzeigen für Möbliertes Wohnen auf Zeit mit 33 Euro pro Quadratmeter sehe. Herr Türk führt fort, dass man sich in diesem Jahr an der Stelle deshalb auf den Weg mache. Man werde immer häufiger mit solchen Fällen konfrontiert. Die Problematik bestehe darin, dass dort zwar gewohnt werde, aber sozusagen falsch gewohnt. Es liege ein Rechtsgutachten zur Thematik vor, dass der Vorhabenbegriff des § 172 BauGB weiter reiche als im § 29 BauGB, auf den man bisher zurückgegriffen habe. Im Kern gehe es hierbei um den Zweck der Norm. Damit könne man u.U. fragen, ob es sich bei den besagten Wohnen-auf-Zeit-Modellen in Milieuschutzgebieten

nicht eigentlich um genehmigungspflichtige Umnutzungen handele, die man auch versagen könne, da der § 172 sonst seinen Schutzzweck nur unzureichend erfüllen könne - wie den Erhalt von bezahlbaren Dauermietwohnraum. Diese Wohnungen stünden andernfalls bei den aufgerufenen Preisen und der begrenzten Mietwohndauer der lokalen Wohnbevölkerung faktisch nicht mehr zur Verfügung.

Neben den grundsätzlichen rechtlichen Fragen, sei aber auch das konkrete Verwaltungshandeln zu klären, erklärt Herr Türk weiter. Das beginne bei der Frage wie das Bezirks überhaupt davon erfahre, wenn doch nur zivilrechtliche Mietverträge vorlägen. Bei bestehenden Fällen liefere das dann auch eine Nutzungsuntersagung im Nachhinein hinaus mit der Festsetzung von Zwangsgeldern etc. Man suche dazu nun auch den Austausch mit anderen Bezirken.

Herr Berg fragt, ob es um Möbliertes Wohnen auf Zeit oder auch auf Dauer gehe. Frau Nückel antwortet, es gehe um den Entzug von Dauerwohnraum zur vorübergehenden Überlassung. Relevant sei also die zeitliche Komponente. Wie das genannt werde oder ob da ein Dienstleister dazwischenstehe, sei zunächst nicht weiter wichtig. Herr Biedermann ergänzt, das sei die größere Problemlage und hier habe man vielleicht eine Eingriffsmöglichkeit. Möbliertes Wohnen auf Dauer lasse sich eigentlich mietrechtlich angehen, auch wenn das natürlich ganz oft nicht geschehe. Frau Michalek teilt für die Mieterberatung mit, dass Sie sich sehr freuen, hier Bewegung zu sehen. Die Problemlage sei wirklich groß.

TOP 6 - Verschiedenes

Wuchermieten

Herr Biedermann möchte nur kurz darüber informieren, dass zu den §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetz derzeit Abstimmungen zwischen den Bezirken und der Senatsverwaltung liefen, was v.a. für die Wohnungsämter aber mit dem § 6 auch für die Stadtentwicklungsämter relevant werden könne. Man könne dazu gern weiter informieren, auch wenn kein direkter Bezug zum Thema Milieuschutz bestehe.

Kommunale Wärmeplanung

Herr Thomas berichtet, in Berlin sei die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt für die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung verantwortlich. Die Bezirke sind primär als Genehmigungsbehörden einzubeziehen, aber haben natürlich auch eigene Liegenschaften, könnten Daten bereitstellen - z.B. auch aus den Milieuschutz-Untersuchungen - und könnten aus städtebaulichen Gesichtspunkten bei der Einschätzung helfen, ob eine zentrale oder eine dezentrale Wärmeversorgung angebracht sei.

TOP 7 - Terminplanung

Herr Biedermann bedankt sich bei allen Kolleg*innen für die Vorbereitung und die tägliche engagierte Arbeit. Als nächste Termine würde er einen vor der Sommerpause und einen im November oder Dezember vorschlagen.

Zuletzt bittet Herr Biedermann um Feedback zur ersten Sitzung nach der langen Pause. Herr Berg würde sich etwas kompaktere Vorträge wünschen. Herr Augustin bedankt sich für die interessante Runde und findet die Vorträge kompakt genug. Frau Assmann fand es spannend und würde sich Raum für Fragen aus den Kiezen wünschen auch wenn die Sitzungen dadurch länger werden würden. Frau Beccard fand die Vorträge gut und kompakt und wäre gegen längere Sitzungen.

Ende des Beirats: 19:07

Protokollführung: Christopher Dathe