

Protokoll

5. Sitzung Milieuschutzbeirat Neukölln

Sitzungstermin: Mittwoch, 16.06.2021

Sitzungsbeginn: 17.30 Uhr

Sitzungsende: 19.25 Uhr

Ort und Raum: Videokonferenz

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 |
| Fr. Nüchel | Stapl a12 |

Zu TOP 1 Begrüßung

Herr Bezirksstadtrat Biedermann begrüßt die Anwesenden und bittet Martin Peters als neues Beirats-Mitglied um Vorstellung. Aus technischen Gründen ist es Herrn Peters heute leider nicht möglich, aktiv am Beirat teilzunehmen.

Herr Laumann wünscht sich von der Verwaltung zusätzlich zur Tagesordnung noch neuen Input zum Forschungsprojekt Milieuschutz vs. Klimaschutz.

Zu TOP 2 Neuigkeiten

1. Vorkaufsrecht bei Share-Deal

Frau Nückel berichtet, der Bezirk sei Anfang Mai zum ersten Mal mit dem Vorkaufsrecht in einen Share-Deal eingetreten. Nach dem Wortlaut des Gesetzes könne man eigentlich nur in Grundstückskaufverträge eintreten. Allerdings existiere Rechtsprechung, die die Anwendung des Vorkaufsrechts auch in so genannten kaufähnlichen Vorgängen für zulässig erklärt (allerdings im Zivilrecht). Der Vorgang an sich sei mittlerweile schon recht alt. Der Bezirk habe vom Share-Deal erfahren und recht schnell die Entscheidung getroffen, Einblick in die Verträge nehmen zu wollen. Die Anordnung zur Herausgabe der Verträge musste letztlich vom OVG Berlin-Brandenburg entschieden werden. Der Bezirk habe Recht bekommen und konnte dann das Vorkaufsrecht prüfen. Man sei zur Einschätzung gelangt, es mit einem kaufähnlichen Vorgang zu tun zu haben und konnte folglich das Vorkaufsrecht ausüben. Der ganze Vorgang sei rechtlich und in der Durchführung alles andere als trivial gewesen. Herr Biedermann bedankt sich ausdrücklich bei Frau Nückel für ihr großes Engagement in dieser Angelegenheit.

2. Urteil – Energetische Modernisierung Fassade

Frau Burkhardt berichtet von einem Beschluss des Verwaltungsgerichts, der die 2-stufige Prüfpraxis des Bezirks bei Fassadendämmungen für nicht vereinbar mit der Intention des Gesetzgebers erklärt. Nach bisheriger Praxis musste zunächst die Erforderlichkeit der Maßnahme durch einen entsprechenden Nachweis der Schadhaftheit der Fassade von 10 Prozent oder mehr nachgewiesen werden. Erst danach ging es um die Prüfung im Sinne der Mindestanforderungen nach Gebäude-Energie-Gesetz (GEG, Anlage 7).

Das Gericht sei der Auffassung, auch freiwillige energetische Maßnahmen müssten genehmigt werden, da die Vorschrift explizit die Sanierung von Bestandsgebäuden ermöglichen solle. Insbesondere sehe keine Regelung im BauGB eine "Sanierungsbedürftigkeit" vor. Das Gesetz berücksichtige bereits die Abwägung zwischen Milieuschutz und Klimaschutz, wobei der Vorrang dem Klimaschutz gelte. Eine Fassadendämmung könne jedoch versagt werden, sofern damit "unverhältnismäßig" hohe Kosten entstehen würden.

Herr Laumann fragt nach den Auswirkungen z.B. in Form von Mieterhöhungen im Vergleich zur Warmmiete. Im konkret verhandelten Fall würden die Kosten sich im Rahmen halten, so Frau Burkhardt. Herr Biedermann weist auf die Bedeutung des Beschlusses über den Einzelfall hinaus hin. Die bisherige Regel könne keine Anwendung mehr finden. So habe es das Gericht entgegen der Argumentation des Bezirksamtes entschieden. Man müsse jetzt Ideen für den Umgang damit entwickeln. Herr Türk ergänzt, in der Regel rede man von 1 Euro bis 1,50 Euro Umlage auf die Miete und das Verwaltungsgericht habe in einem anderen Urteil festgestellt, dass davon sehr wohl eine Verdrängungswirkung ausgehe.

Herr Laumann wünscht sich noch Update zum Projekt Milieuschutz vs. Klimaschutz. Herr Türk erklärt, so richtig konnte es noch nicht losgehen, weil die Terminfindung recht schwierig gewesen sei. Das Projekt teile sich auf in zwei Phasen. Demnächst würden zwei Workshops durchgeführt. Insgesamt hätte der Prozess schon einen langen Vorlauf, ergänzt Herr Biedermann. Herr Hoffmann fragt nach der Laufzeit. Die erste Phase laufe ein Jahr. Wenn daraus ein überzeugendes Konzept hervorgehe, folgt die zweite Phase mit einer Laufzeit von zwei Jahren, so Herr Türk.

Frau Beccard findet das Projekt sehr spannend und signalisiert ihre Bereitschaft, am Projekt mitzuarbeiten. Herr Laumann fragt nach der Suche nach Akteuren durch die TU. Frau Beccard befürwortet es, in der Logik einer Quartiersversorgung zu denken. Aktuell sei der Umgang mit den Fassaden in puncto Dämmung katastrophal. Es sei wirklich wichtig, hier auch die Wissenschaft mitdenken zu lassen. Vordergründig gehe es nämlich gar nicht ums Geld. Man müsse zunächst herausfinden, was man machen könne und dann daraus ein Konzept entwickeln. Herr Türk stellt klar, dass der Bezirk letztlich auch nur Beteiligter sei. Das Büro „Zukunftsgeräusche“ werde auf die Akteure zukommen – unterstützt durch den Bezirk.

Herr Hoffman ist ebenfalls sehr interessiert am Projekt, weil momentan alles nur auf Solarthermie, Photovoltaik und Dämmung ausgerichtet sei. Man brauche kreative und neue Ideen. Auch er wäre gern bereit, sich einzubringen. Herr Knauer berichtet von einer Genossenschaft, die in Lichterfelde-Süd einen Versuch zur Dämmung durchführe und gibt zu bedenken, dass man sich für eine Einschätzung der Wärmedämmung den ganzen Prozess anschauen müsse – und damit z.B. auch was in der Herstellung verbraucht werde. Herr Biedermann bedankt sich für die Hinweise, die man sicherlich aufgreifen werde.

3. Nachevaluation Milieuschutzgebiete

Frau Burkhardt erklärt, die ersten Milieuschutzgebiete gebe es nun bereits seit fünf Jahren. Sieben Gebiete müssten nun in diesem und im nächsten Jahr nachuntersucht werden. Das solle durch eine Haushaltsbefragung in verschlankter Version passieren, die natürlich zuallererst rechtsicher umgesetzt werden müsse. Zusätzlich werde man den Blick noch auf die Beobachtungsgebiete High-Deck-Siedlung und Weiße Siedlung richten.

4. Baulandmobilisierungsgesetz

Der neue Paragraph 250 BauGB stelle sicherlich die Veränderung mit den unmittelbar

größten Auswirkungen dar, so Herr Türk. Er möchte aber nicht unterschlagen, dass die Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht von zwei auf drei Monate verlängert worden sei. Dadurch würden besonders Genossenschaften und andere Dritte mehr Zeit für die Prüfung bekommen. Das sei sicherlich eine Verbesserung. Zudem habe sich in der Formulierung zum preisreduzierten Vorkauf etwas geändert. Schon jetzt schaue man sich in jedem Fall den Verkehrswert an. Die Rechtsprechung setzt hier allerdings bisher hohe Hürden. Nun stelle sich für die Verwaltung die Frage, ob sich aus dem abgeänderten Wortlaut neue Möglichkeiten ergeben könnten. Herr Laumann sieht die steigenden Verkehrswerte und damit eben auch die Verkehrswertermittlung als Problem. Frau Beccard entgegnet, es könnte nicht eine Verringerung der Verkehrswerte das Ziel sein, wenn man auf der anderen Seite die Grundsteuer so reformiere wie geplant. An die Verordnung, die die Wertermittlung regele sei nicht herangegangen worden, antwortet Herr Türk. Es müsste weiterhin im Vergleichsverfahren geprüft werden und da vergleiche man eben mit den Verkäufen in der Umgebung. Frau Beccard weist auf den starken Anstieg der Bodenwerte hin, die in der Wertermittlung immer eine Rolle spielen. Im Zusammenhang mit der Grundsteuer wird es schief, hier an die Wertermittlung gehen zu wollen. Frau Beccard sieht aber auch, dass das vielleicht kein Thema für diese Runde sei. Herr Biedermann bedankt sich ausdrücklich für Hinweise auch auf andere Zusammenhänge.

Zu TOP 3 Genehmigungspraxis bei Grundrissänderungen

Herr Türk leitet in das Thema ein und erklärt, man habe sich gefragt, was man machen könne und wie die besonderen Fälle lägen. In allen Voruntersuchungen sei untersucht worden, wie Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur zueinander passten. In allen Gebieten könne man sehen, dass Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen relativ stimmig seien. Beim Umgang mit Grundrissänderungen handele sich zudem um einen der Kernpunkte des Milieuschutzes und man schütze eben Wohnungsstrukturen. Auf der anderen Seite sehe man, dass Wohnungen nicht mehr zu den Bewohner*innen passten, weil man aus verschiedenen Gründen – z.B. den gestiegenen Mieten – nicht mehr ausziehe. Grundrissveränderungen seien also ganz und gar nicht banal.

Man sehe wie Investoren Wohnungen entkernen und komplett neu aufbauen würden, so Herr Türk weiter. Der Milieuschutz leite sich aber auch aus städtebaulichen Gründen ab. Die soziale und technische Infrastruktur sei auf eine bestimmte Bewohnerschaft ausgelegt. Bestimmte Veränderungen könnten also auch dazu führen, dass Infrastruktur und Bewohner*innen nicht mehr zueinander passten. Man sei deshalb zur Erkenntnis gelangt, sich über eine Atypik – also in Form von Ausnahmeregeln – einer Vorgehensweise zu nähern.

Herr Türk geht dann auf die Kriterien ein. Als erstes müsse man fragen, wer zur angestammten Wohnbevölkerung gehöre. Als plausibelste Regelung habe sich ein Vorgehen analog zum Vorgehen bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen erwiesen. Mindestens seit zwei Jahren müsse man deshalb im Bezirk leben. Damit könne man den Fall vermeiden, dass Menschen herziehen um gleich im Anschluss eine Wohnung zu optimieren. Als zweites müsse Verdrängung ausgeschlossen werden. Als Beispiel könne man sich die Familie vorstellen, die zwei Wohnungen kaufe, auf Eigenbedarf

kündige und die Wohnungen dann zusammenlege. Es müsse nachgewiesen werden, dass Verdrängung nicht stattfindet. Drittens dürften keine Wohnungen wegfallen und viertens keine bauordnungswidrigen Zustände entstehen. Man fordere fünftens den Erhalt kostengünstigen Wohnraums. Als Richtlinie lege man die Mietpreisbremse an. Sechstens solle der Eingriff kleinstmöglich sein. Man wolle vermeiden, dass aus der Maßnahme eine umfassende Modernisierung werde. Über den letzten Punkt – den Rückbau – habe man lange nachgedacht. Man tendiere dazu, einen passenden Nachmieter suchen zu lassen, um den Rückbau dadurch zu vermeiden. Das Sicherungsinstrument könne ein recht schlanker städtebaulicher Vertrag zwischen Bezirk, Eigentümer*innen und Mieter*innen sein. Ganz frisch beschäftige man sich noch mit einer Idee von Katharina Mayer dazu – man könnte das Ganze noch um eine Tauschbörse für diese Wohnungen erweitern, damit die Leute im Bezirk bleiben könnten.

Herr Biedermann bedankt sich für die Vorstellung. Man mache es sich nicht leicht und es sei auch nicht leicht – das hätten die Ausführungen von Herrn Türk verdeutlicht. Frau Beccard begrüßt den Versuch, Lösungen für diese Problematik zu finden. Gleichzeitig sei sie sehr skeptisch, ob die Vorgehensweise wirklich helfen könne. Beispielsweise komme man bei vielen Wohnungen nicht umhin, viel neu zu machen und dann rede man schnell über eine umfassende Modernisierung. Die Tauschbörse der kommunalen Gesellschaften werde nur schwach nachgefragt, wobei sie die Gründe dafür nicht kenne. Dann berichtet Frau Beccard von einem Fall aus Kreuzberg, wo mehrere Generationen einer Familie in einem Mehrfamilienhaus leben. Dort werde die Zusammenlegung zweier Wohnungen abgelehnt, obwohl niemand verdrängt und so überhaupt erst die Möglichkeit geschaffen werde, dass die angestammten Bewohner*innen dort bleiben könnten. Auch die neuen Neuköllner Kriterien würden dort wohl kaum helfen. Frau Beccard spricht sich für Einzelfalllösungen aus. Herr Biedermann ergänzt, die Bezirke würden sich auch über die Genehmigungskriterien austauschen. Bei Grundrissänderungen würden alle Bezirke bisher recht restriktiv entscheiden. Er verstehe aber die Anmerkungen von Frau Beccard und wünscht sich Vorschläge, wie eine gute Lösung vor dem Hintergrund eines transparenten und verlässlichen Verwaltungshandelns aussehen könnte. Herr Knauer versteht zwar die Argumente des Bezirks. Gleichzeitig mache es ihn immer traurig, mit den Haien in einen Topf geworfen zu werden und auch er spricht sich für die Möglichkeit von Einzelfallbetrachtungen aus. Seine Genossenschaft betreibe auch eine Wohnungstauschbörse. Bei einem Tausch würden die Konditionen auf die neue Wohnung übertragen. Trotzdem werde die Möglichkeit kaum in Anspruch genommen, was viel mit Bequemlichkeit zu tun habe. Man dürfe zudem nicht unterschätzen, was man in eine Wohnung investieren müsste, die nach Jahrzehnten frei werde. Allein eine neue Elektroanlage könne schnell 5.000 bis 6.000 Euro kosten.

Herr Türk möchte niemandem widersprechen. Auf der einen Seite gebe es Einzelschicksale und auf der anderen Seite brauche man eine Bewertungsmatrix für das Verwaltungshandeln. Letztlich müsse man sich als Gesellschaft fragen, was man möchte. Eine neue Elektrik genehmige man natürlich, aber auch das werde eben angerechnet. Der Umbau von Wohnungen könnte nicht ungeschehen gemacht werden. Man müsse günstige Wohnungen als Schatz begreifen, der verloren gehe. Herr Biedermann bedankt sich für diesen Appell. Man habe das Konzept heute zum ersten Mal vorgestellt und freue sich über Ideen dazu. Die Folien und den Vermerk schicke man herum.

Zu TOP 4 Umwandlungen nach dem neuen § 250 BauGB

Herr Türk möchte einen kurzen Zwischenstand geben. Das bisher gültige Hintertürchen für die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen sei mit der 7-Jahres-Regel bekannt. Nun gebe es eine neue Rechtsgrundlage, die möglicherweise schon im Juli in Kraft trete und nicht an den Milieuschutz gekoppelt sei. Nach der neuen Regel dürfe man nur umwandeln, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen von den Mieter*innen zu eigenen Nutzung erworben werden. Daran knüpften sich viele Fragen und man hoffe zu einer gemeinsamen Berliner Regelung zu kommen. Es sei ganz einfach schon fraglich, welche Unterlagen man dafür brauche. Generell gehe man von einem Willen des Gesetzgebers zur Begrenzung aus. Auch hier müsse man wieder fragen, wer eigentlich als Mieter*in gelte. Die Rechtsgrundlage sei befristet, aber das müsse nicht unbedingt für Verpflichtungen gelten, die sich daraus ergeben. Der neue § 250 BauGB gehe dem § 172 BauGB zudem vor, aber das bedeute nicht automatisch, der § 172 BauGB könnte keine Anwendung mehr finden. Diese ganzen Fragen müssten noch geklärt werden. Es gebe allerdings keine Genehmigungsfiktion. Am Anfang werde das Verfahren sicherlich etwas länger dauern, so Herr Türk abschließend.

Zu TOP 5 Bilanz und Ausblick

Frau Blüthgen wirft einen Blick zurück auf die Zahlen. Man habe insgesamt 1.832 Anträge gemäß §§ 172 und 173 BauGB bearbeitet: davon 1.411 Genehmigungen und 175 Versagungen. Unter Sonstiges (236 Fälle) könne man sich Rücknahmen etc. vorstellen. Bei einem Blick auf die Maßnahmen erkenne man, dass Bäder mit 45 Prozent die größte Zahl der beantragten Maßnahmen darstellten. Insgesamt habe man 55 Ordnungswidrigkeitenverfahren und 32 Klageverfahren geführt bzw. führe diese. Es gebe trotz des Milieuschutzes sehr viel Bewegung in den Kiezen – über 2000 Maßnahmen in den letzten Jahren.

Herr Türk geht auf die Umwandlungen ein. Hier habe man die vorläufige Spitze im Jahr 2020 erreicht, aber sehe auch viele Umwandlungen im bisherigen Jahr 2021. Bis auf die neuen Gebiete werde insgesamt in allen Milieuschutzgebieten relativ gleichmäßig verteilt umgewandelt, wenn man sich die vergangenen Jahre anschau. Das Vorkaufsrecht habe man seit 2017 in 254 Fällen geprüft. Auch hier sei die Verteilung der Fälle relativ gleichmäßig. Nicht alle Prüfungen hätten zu einem Vorkauf geführt. In 36 Prozent der Fälle habe man keinen Dritten gefunden und keine Abwendungsvereinbarung erzielt, wobei weitere 24 Prozent der Fälle auf unbebaute Grundstücke und Gewerbe entfielen – v. a. rund um die Silbersteinstraße – für die schlussendlich kein Vorkaufsrecht bestanden habe.

Herr Biedermann weist darauf hin, dass diese Sitzung sehr wahrscheinlich die letzte

Sitzung des Beirats in dieser Wahlperiode sei. Er wünscht sich Feedback und würde sich über die Bereitschaft freuen, weiterzumachen – gern auch mit Änderungen, wenn das gewünscht sei. Herr Berg bedankt sich. Auch wenn man sich nicht immer aktiv beteilige, nehme man doch viel mit. Herr Knauer bedankt sich ebenfalls und signalisiert Bereitschaft, auch in einer Neuauflage teilzunehmen. Es freue ihn immer, die Perspektive der Verwaltung zu hören. Er bedankt sich außerdem bei Herrn Türk und Herrn Dathe für deren Engagement in Sachen Vorkaufsrecht. Frau Beccard schließt sich dem an. Sie finde es in Neukölln super, dass man diese Gespräche führen könne. Die Themen Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen blieben weiterhin bedeutsam, aber ebenso verhalte es sich mit quartiersbezogenen energetischen Projekten. Eine Begleitung aus dem Beirat wäre toll. Herr Peters fragt noch nach den Zahlen. Man habe inkl. Share-Deal 22 Mal ausgeübt und 78 Abwendungsvereinbarungen geschlossen, antwortet Herr Biedermann. Er erklärt abschließend, die Diskussionen immer als sehr hilfreich und konstruktiv empfunden zu haben und bedankt sich für die Mitarbeit heute und in den letzten Jahren. Sicherlich werde man sich in diesem Gremium oder woanders wiedersehen.

Ende der Sitzung: 19:25 Uhr

Christopher Dathe
Protokollführung