

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Wild (fraktionslos)**

vom 10. März 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2020)

zum Thema:

Berliner Milieuschutz gegen junge Familien

und **Antwort** vom 06. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. April 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Wild (fraktionslos)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23022
vom 10. März 2020
über Berliner Milieuschutz gegen junge Familien

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht nur aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten. Sie sind in die Antwort einbezogen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die Berliner Milieuschutzverordnung macht eine große Zahl baulicher Veränderungen in Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig. Dabei können sich die Genehmigungskriterien nicht nur von Bezirk zu Bezirk, sondern auch zwischen den einzelnen Milieuschutzgebieten unterscheiden.

Von verschiedenen Verbänden (Institut der deutschen Wirtschaft – <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/milieuschutz-und-wohnungsankauf-in-berlin-massiver-eingriff-in-die-eigentumsrechte/23990050.html>, IVD Immobilienverband und Eigentümerverband Haus & Grund – <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article119334086/Die-fatalen-Folgen-des-deutschen-Milieuschutzes.html>) wird der Milieuschutz als Eingriff in die Eigentumsrechte oder kurz-, mittel- und langfristig kontraproduktiv für die Wohnqualität wahrgenommen.

Die unübersichtlichen Regelungen für die Genehmigung von selbst kleinsten baulichen Veränderungen am Wohn- oder Mieteigentum verringern die Qualität und Attraktivität von Wohnungen in Milieuschutzgebieten sowohl für Eigentümer als auch für Mieter. Besonders junge Eltern, die für ihre wachsende Familie zusätzliche Raumunterteilungen schaffen wollen, um nicht in eine größere, ergo teurere Wohnung wechseln zu müssen, werden vom Milieuschutz sozial benachteiligt, obwohl er eine soziale Funktion erfüllen soll.

Frage 1:

Gibt es Pläne beim Senat, die Regelungen für die Zulassung von baulichen Veränderungen in Milieuschutzgebieten für die ganze Stadt Berlin zu vereinheitlichen?

Antwort zu 1:

Für die Vorbereitung, den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung sowie das Genehmigungsverfahren sind die Bezirke in eigener Verantwortung zuständig. Der Senat hat für das soziale Erhaltungsrecht des Baugesetzbuchs keine Fachaufsicht. Vor diesem Hintergrund gibt es keine Pläne beim Senat für eine Vereinheitlichung.

Frage 2:

Ist es richtig, dass es dem Bauamt eines Bezirkes erlaubt ist, den Einbau einer Trockenbauwand als Raumteiler durch den Eigentümer einer Wohnung in einem Milieuschutzgebiet in ein Zimmer mit 30 Quadratmetern Fläche, sodass daraus zwei durch eine Tür verbundene Zimmer mit je 15 Quadratmetern Fläche und je einem Fenster entstünden, nicht zu genehmigen, selbst wenn dadurch eine in dieser Wohnung lebende Familie für ihr zweites Kind keinen separaten Raum einrichten kann?

Antwort zu 2:

Der Bezirk hat zu prüfen, ob eine beantragte Maßnahme das Schutzziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, gefährdet. Bei einer geplanten Grundrissänderung ist grundsätzlich von einer Gefährdung auszugehen. Einzelfälle können davon abweichen und Ausnahmen zulässig sein.

Frage 3:

Ist es richtig, dass eine Trockenbauwand im Bezirk Mitte genehmigungsfähig ist (Nächste Seite: (a), Hervorhebung), aber im Bezirk Pankow nicht (Nächste Seite: (b), Hervorhebung)?

- (a) <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#massnahmen>, „[...] Diese **Prüfung erfolgt für** folgende Maßnahmen: Änderung baulicher Anlagen (Modernisierungen [...], **Grundrissänderungen**, [...]“
- (b) <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung/mdb-bapankow-stapl-infoservice-pr-fkriterien-amtsblatt-04-01-2013.pdf> (Prüfkriterien für Anträge in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), Amtsblatt Nr. 31/3.8.2018), „[...] Die Beurteilung von Anträgen [...] nach folgenden Prüfkriterien: 1. [...] c) Wohnungsteilungen, **Grundrissänderungen [...] sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig**. Grundrissänderungen sind nur unter Beibehaltung der Wohnungsstruktur in Ausnahmen zulässig, insbesondere wenn der Einbau eines Bades (jeweils ein WC und Waschbecken und Dusche oder Wanne) in einer einzelnen Wohnung auf Grund der Größe oder der Grundrissgestaltung sonst nicht möglich ist. d) [...]“

Antwort zu 3:

In der Fragestellung werden zwei verschiedene Informationen miteinander verglichen. Auf der Internetseite des Bezirksamtes Mitte erfolgen allgemeine Darstellungen zum sozialen Erhaltungsrecht. Auf der Internetseite des Bezirksamtes Pankow sind die im Amtsblatt veröffentlichten Prüfkriterien für das Genehmigungsverfahren dargestellt.

Der Bezirk Mitte gab zur Fragestellung folgende Auskunft: "Auch im Bezirk Mitte von Berlin sind Grundrissänderungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Es gibt jedoch immer wieder ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelfälle. Sämtliche geplante Grundrissänderungen sind in jedem Fall formell antragspflichtig."

Frage 3.1:

Weiterführende Frage bzgl. folgenden Sachverhaltes die Quelle (b) betreffend: *Das Dokument unter (b) verwendet zur Anzeige des Textes der Bekanntmachung keine Textzeichen, sondern Vektorgrafiken. Dadurch ist es nicht möglich, einzelne Textabschnitte der Bekanntmachung mit den Eingabemethoden zu kopieren, die in der elektronischen Datenverarbeitung üblich sind.* Gibt es eine Richtlinie des Senats, die den Bezirksämtern Vorgaben für die von ihnen veröffentlichten Bekanntmachungen und/oder sonstigen Dokumente zur Verwendbarkeit durch den Bürger, das Dokument- und Textformat und die Qualität macht?

Antwort zu 3.1:

Elektronische Dokumente der öffentlichen Verwaltung müssen nach EGovG Bln (2016) und BIKTG Bln (2019) barrierefrei gestaltet werden. Konkrete Standards für die barrierefreie Gestaltung von elektronischen Textdokumenten sind zudem in der verbindlich anzuwendenden IKT-Architektur der Berliner Verwaltung festgelegt. Bilder können von Vorleseprogrammen (Screen readern) jedoch nicht ausgelesen werden. PDFs, die ausschließlich aus eingescannten Bildern bestehen, sind nicht barrierefrei.

Frage 4:

Wie oft wurde in den Jahren 2017, 2018 und 2019 der Einbau einer zusätzlichen Wand in Wohnungen in Milieuschutzgebieten genehmigt? Falls dafür keine Daten vorliegen, frage ich stattdessen: Wie oft wurden in den Jahren 2017, 2018 und 2019 Grundrißänderungen in Wohnungen in Milieuschutzgebieten genehmigt? Bitte Schlüssel Sie ihre Antwort nach Milieuschutzgebieten auf.

Antwort zu 4:

Aufgrund der Infektionsprävention (Corona-Virus) konnten nicht alle Bezirke vollständige Auskunft geben.

Auskunft des Bezirks Treptow-Köpenick: "Im Milieuschutzgebiet Alt-Treptow wurden in den Jahren 2017 und 2018 keine Anträge auf den Einbau einer zusätzlichen Wand bzw. Grundrissänderungen gestellt. Im Jahr 2019 wurden drei Genehmigungen auf Grundrissänderung erteilt. Anträge auf Einbau einer zusätzlichen Wand und damit Schaffung eines zusätzlichen Wohnraums wurden im Zeitraum 2017 bis 2019 nicht gestellt. Im Milieuschutzgebiet Oberschöneweide wurden in den Jahren 2017 und 2018 keine Anträge auf den Einbau einer zusätzlichen Wand bzw. Grundrissänderungen gestellt. Im Jahr 2019 wurde eine Genehmigung für das Versetzen einer Wand erteilt. Zusätzliche Wohnräume wurden dadurch nicht geschaffen. Im Milieuschutzgebiet Niederschöneweide wurden in den Jahren 2017, 2018 und 2019 keine Anträge auf den Einbau einer zusätzlichen Wand bzw. Grundrissänderungen gestellt."

Auskunft des Bezirks Reinickendorf: "In Reinickendorf gibt es erst seit Dezember 2018 ein festgesetztes Milieuschutzgebiet, so dass bei der Beantwortung der Frage lediglich der Zeitraum 2019 zu betrachten ist. In 2019 gab es weder einen Antrag auf Einbau von zusätzlichen Wänden noch auf Grundrissänderungen in Wohnungen."

Auskunft des Bezirks Lichtenberg: "In den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurde in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten kein einziger Antrag zum Einbau einer zusätzlichen Wand gestellt. 2019 wurde einem Antrag stattgegeben, bei dem das mittelste Zimmer auf einem Zweispänner der anderen Wohnung zugeschlagen wurde (1 mal 2 Zi. WE, 1 mal 3 Zi. WE, jetzt vertauscht), nachdem beide Mietparteien dem Tausch ausdrücklich schriftlich zugestimmt hatten."

Angaben des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf: Im Bezirk gab es im Jahr 2017 keine sozialen Erhaltungsgebiete. Im Zeitraum 2018 und 2019 wurde der Einbau einer Wand nicht genehmigt. Im Jahr 2018 wurden keine Grundrissänderungen genehmigt. Im Jahr 2019 wurden sechs Grundrissänderungen im Gebiet Mierendorff-Insel genehmigt, im Gebiet Gierkeplatz erfolgten keine Genehmigungen.

Auskunft des Bezirks Mitte: "Die nachfolgende Tabelle enthält Angaben sowohl zu Grundrissänderungen innerhalb von Wohneinheiten als auch zu beabsichtigten Zusammenlegungen und Teilungen von Wohneinheiten."

Gebiet	2017			2018			2019		
	Genehmigung aufgrund...		Ver-sagung	Genehmigung aufgrund...		Ver-sagung	Genehmigung aufgrund...		Ver-sagung
	Ersteinbau Bad	A-typischer Einzelfall		Ersteinbau Bad	A-typischer Einzelfall		Ersteinbau Bad	A-typischer Einzelfall	
Sparrplatz	2	-	-	16	-	3	1	3	9
Waldstr.	-	-	2	2	2	5	-	1	1
Birkenstr.	-	2	-	3	5	4	3	1	1
Leopoldplatz	2	-	-	5	2	3	-	1	6
Seestr.	-	-	-	1	2	2	3	2	1
Soldiner Str.	-	-	-	-	1	-	-	-	2
Kattegatstr.	-	-	-	-	-	-	3	-	1
Humboldhain N.-W.	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Tiergarten-Süd	-	-	-	-	-	-	-	2	1
Alexanderplatzviertel	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Thomasiusstr.	-	-	-	-	-	-	1	-	3
Reinickendorfer Str.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Auskunft des Bezirks Pankow: "Grundrissänderungen sind in den Sozialen Erhaltungsgebieten Pankow grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Sie sind nur unter Beibehaltung der Wohnungsstruktur in Ausnahmen zulässig, insbesondere wenn der Einbau eines Bades in einer Wohnung auf Grund der Größe oder der Grundrissgestaltung sonst nicht möglich ist. Wie oft in diesen Fällen Grundrissänderungen genehmigt wurden, ist der folgenden Tabelle zu entnehmen."

Grundrissänderungen			
Gebiet	2017	2018	2019
Arnimplatz	6	5	1
Bötzowstraße	2	4	0
Falkplatz	13	6	4
Helmholtzplatz	12	9	7
Humannplatz	1	2	2
Kollwitzplatz	9	7	7
Ostseestraße / Grellstraße	0	0	0
Pankow Zentrum	1	0	1
Teutoburger Platz	10	7	7
Winsstraße	7	1	3
Komponistenviertel	noch kein Erhaltungsgebiet	2	0
Langhansstraße		6	1
Pankow Süd		5	1

Frage 5:

Gibt es eine Informationsbroschüre für Mieter, Wohnungseigentümer, Wohnungsgesellschaften und Banken zum Milieuschutz, die die Regelungen für die einzelnen Milieuschutzgebiete detailliert erläutert? Falls nein, plant der Senat, eine solche Informationsbroschüre zu den Regelungen des Milieuschutzes herauszugeben?

Antwort zu 5:

Eine Informationsbroschüre für das soziale Erhaltungsrecht, in der die Regelungen für alle Milieuschutzgebiete in den Bezirken zusammengefasst sind, gibt es nicht und ist von Seiten des Senats auch nicht geplant. Umfassende Informationen zu den einzelnen Gebieten, den bezirklichen Regelungen und Kontakten bieten die jeweiligen Bezirke auf ihren Internetseiten und auch in gedruckter Form.

Berlin, den 06.04.2020

Lompscher

.....
 Senatorin für
 Stadtentwicklung und Wohnen