

Bezirksamtsvorlage Nr. 18

zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am Dienstag, dem 14.12.2021

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 3073/V, Beschluss vom 27.05.2021 betrifft:

Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung 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. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 3073/V)

Das Bezirksamt wird ersucht, im Rahmen der Erarbeitung der Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele durch die sich derzeit in der Erarbeitung befindlichen Sozialstudien in den Sanierungsgebieten Turmstraße, Müllerstraße und Nördliche Luisenstadt die Grundlagen erarbeiten zu lassen, die die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, eine erweiterte Vorkaufsrechtsausübung im Sanierungsgebiet nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 für Grundstücke mit Wohngebäude zu ermöglichen.

Für die Gewährleistung einer evtl. erforderlichen Bezuschussung zur Finanzierung von Ankäufen durch Wohnungsbaugesellschaften oder-genossenschaften oder sonstiger gemeinwohlorientierter Unternehmen soll der Einsatz revolvingender Mittel aus den Einnahmen durch die vorzeitige Ablöse der Sanierungsausgleichsbeträge (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen) geprüft werden. Sollte die Prüfung zu einem positiven Ergebnis kommen, ist das Verfahren anzuwenden.

Sollte sich darüber hinaus in Prüfungsverfahren herausstellen, dass Zuschüsse des Landes Berlin erforderlich sind, die es einem/r interessierten gemeinwohlorientierten Käufer*in erst ermöglichen, die Grundstücke zu erwerben, so möge sich das Bezirksamt gegenüber dem Senat dafür einsetzen, dass diese bereitgestellt werden.

Das Bezirksamt wird weiterhin ersucht, sich gegenüber dem Senat dafür einzusetzen, dass das bisherige „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ (vergl. VzK Abgh DS 18/0494) dahingehend überarbeitet wird, dass erforderliche Anpassungen zur Umsetzung des Vorkaufsrechtes in Sanierungsgebieten gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 erfolgen.

Das Bezirksamt hat am .12.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als **Schlussbericht** zur Kenntnis zu bringen:

Für die Förder- und Sanierungsgebiete Turmstraße und Müllerstraße befinden sich die Untersuchungen „Ableitung und Sicherung sozialer Sanierungsziele“ (Sozialstudie) in der Durchführung. Im Gebiet Nördliche Luisenstadt / Heine-Viertel Ost fanden die Untersuchungen „zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 S. 1 Nr. 2 BauGB für den Planungsraum Heine-Viertel Ost sowie zur Ableitung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt“ in 2020 abschließend statt.

Der Beschluss der BVV wurde den mit der Durchführung der Studien in den Gebieten Turmstraße und Müllerstraße beauftragten Gutachtern S.T.E.R.N. + argus zur Kenntnis gegeben und wird in den Untersuchungen berücksichtigt. Die Gutachter sind mit der Erhebung und Auswertung der gebietsbezogenen Daten, aus denen Ziele und mögliche anzuwendenden Rechtsinstrumente abzuleiten sind, beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen in Form eines jeweiligen Schlussberichts sollen zum Jahresende 2021 zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses (öffentlicher Teil) am 21. September 2021 wurden die Untersuchungen exemplarisch für das Sanierungsgebiet Turmstraße durch die Gutachter vorgestellt.

Mit Hinweis auf den BVV-Beschluss „Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen“ wurde der Senat in Form eines Briefs des Bezirksstadtrats Gothe an Staatssekretärin Christoph vom 22. Juli 2021 innerhalb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen um Unterstützung gebeten (s. Anlage 1). Die Information und erbetene Unterstützung bezogenen sich auf die Erweiterung des „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ um das Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und einem Einsatz revolvingierender Mittel aus den Einnahmen durch die vorzeitige Ablöse der Sanierungsausgleichsbeträge im Rahmen einer eventuell erforderlichen Ankaufsbezuschussung für Dritterwerber. Die Beantwortung des Briefs durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgte am 14. September 2021 (s. Anlage 2).

Aus dem Ersuchen der BVV resultiert die Notwendigkeit einer vertiefenden Betrachtung der rechtlichen Instrumente zur Sicherung sozialer Sanierungsziele, insbesondere einer erweiterten Vorkaufsrechtsausübung in Sanierungsgebieten, die über den Umfang der beauftragten Untersuchungen zur Ableitung und Sicherung sozialer Sanierungsziele hinausgehen. Die rechtliche Prüfung bezüglich des Ineinandergreifens der verschiedenen Rechtsinstrumente und der Schlussfolgerungen für die Anwendungspraxis der Stadtplanung soll mit einer ergänzenden juristischen Expertise, die die Berliner Sachverhalte und die vom BVerG am 10. November 2021 in Frage gestellte Praxis der Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten mit Auswirkungen auf die Praxis in den Sanierungsgebieten vertieft, erfolgen. In Folge soll das Gespräch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesucht werden. Im Ergebnis dieses Vorgehens kann eingeschätzt werden, ob das Bezirksamt die rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen zur Umsetzung des Ersuchens der BVV schaffen kann. Somit kann dann geprüft werden, inwieweit Ergebnisse der Sozialstudien nebst der juristischen Expertise der Sanierungsgebiete Turmstraße und Müllerstraße auch für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt anwendbar sind.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe