

Bezirksamtsvorlage Nr. 672
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 17.09.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordneten-
versammlung zur Drucksache Nr. 3341/V, Beschluss vom 16.12.2021 betrifft:

**Keine Wohnhausabriss und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler
Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße
1/Fennstraße 33/34 durch Bayer-Schering II**

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft
**„Keine Wohnhausabriss und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler
Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße1/Fennstraße 33/34
durch Bayer-Schering II“** als Schlussbericht.

Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich
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 Auswirkungen.
6. Behindertenrelevante Auswirkungen:
Keine Auswirkungen
7. Integrationsrelevante Auswirkungen:
Keine Auswirkungen
8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:
Keine Auswirkungen
9. Auswirkungen auf den Klimaschutz
Keine Auswirkungen
10. Mitzeichnung(en):
BzBm: ja

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über

Keine Wohnhausabrisse und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 durch Bayer-Schering II

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 3341/V)

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Aufbauend auf den BVV-Beschluss DS 3312/V vom 18.09.2021 zu „Keine Wohnhausabrisse und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 durch Bayer-Schering“ wird das Bezirksamt ersucht, sich für den Fall, dass der Abriss der Wohnhäuser planungsrechtlich nicht zu verhindern ist, gegenüber der „Sechsten Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG“, sowie der für die Grundstücke beauftragten „Hausverwaltung Hoell GmbH“ für folgende Maßnahmen einzusetzen:

- Rücknahme der bereits erfolgten Wohnungskündigungen von Mieter*innen
- Keine weiteren Wohnungskündigungen
- Einleitung eines Sozialplanverfahrens durch ein unabhängiges Mieterberatungsbüro und Aufstellung von Sozialplänen,
- Einbeziehung der Mieter*innen und insb. Beteiligung von Mietervertreter*innen der Häuser an Gesprächen mit „Bayer“?

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

Der Baunutzungsplan setzt in diesem Bereich ein beschränktes Arbeitsgebiet fest. Wohnen ist in dem Gebiet planungsrechtlich seit den 1960er unzulässig. Der Plangeber hat mit der Festsetzung als beschränktes Arbeitsgebiet festgelegt, dass der Entwicklung von Industrie und Gewerbe in diesen Gebieten gegenüber der Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Wohnnutzung Priorität einzuräumen ist. Die Neuerrichtung von Wohngebäuden wäre also planungsrechtlich zu versagen.

Der bei Inkrafttreten des Baunutzungsplans bestehende Altbaubestand genießt hier im planungsrechtlichen Sinne nur Bestandsschutz zugunsten des Eigentümers. Kein Grundstückseigentümer kann aber genötigt werden, diesen Bestandsschutz in Anspruch zu nehmen. Verzichtet er auf den Bestandsschutz und will die Gebäude z. B. abreißen lassen,

kann also nicht der Weiterbestand der Wohnnutzung gefordert werden, der seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans untersagt ist. Im Falle der Beantragung einer gewerblichen oder industriellen Nutzung an der Stelle des Wohnens kann hier das Wohnen planungsrechtlich nicht gesichert werden. Selbst wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnungen sind in diesen Gebieten unzulässig. Eine Kompensation ist in diesem Fall nicht vorgesehen.

Eine Änderung des Planungsrechts zur Sicherung der Bestandsbebauung kommt nicht in Betracht. Die Änderung des Planungsrechts lässt sich aus dem Flächennutzungsplan nicht herleiten, der an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Eine Sicherung der Bestandsbebauung widerspricht auch den Planungszielen des Landes Berlin zur Weiterentwicklung des Gewerbestandorts und ist auch vor dem Hintergrund der „heranrückenden Wohnbebauung“ kritisch zu betrachten.

Auch mit dem Zweckentfremdungsrecht lässt sich der Abriss der Wohngebäude nicht verhindern. Bei planungsrechtlicher Unzulässigkeit entfällt das öffentliche Interesse am Erhalt der Bestandswohnungen. Der Bestandsschutz dient ausschließlich dem Schutz des Eigentümers, also seinem privaten Interesse. Denn kein Eigentümer ist genötigt, diesen Bestandsschutz (der dem verfassungsrechtlichen Schutz seines Eigentums dient) in Anspruch zu nehmen. Wenn ein Eigentümer es wünscht, sich an das aktuelle Baurecht anzupassen, obgleich er dies wegen des Bestandsschutzes nicht zu tun braucht, kann er daran (auch zweckentfremdungsrechtlich) nicht gehindert werden (vgl. dazu bereits BVerwG, Urteil vom 01. 10. 1986 - 8 C 53/85 (Kassel) und BVerwG, Urteil vom 02-12-1983 - 8 C 155/81 (Münster)). Der Abriss der Wohngebäude kann also nicht verhindert werden. Die Rechts- und Sachlage wurde intensiv auch unter Einbeziehung des neuerlichen Rechtsgutachtens GGSC geprüft.

Die Voraussetzungen für die förmliche Erstellung eines Sozialplans (i.S.v. §180 BauGB) fehlen im vorliegenden Fall. Es mangelt also an einer rechtlichen Grundlage für die Durchführung eines solchen Verfahrens. Gleichwohl hat sich die Bayer AG bereits erklärt, ein Verfahren durchzuführen, welches die Ziele eines Sozialplans aufgreift und verfolgt. Zur Abmilderung der voraussichtlich aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen wird die Bayer AG bei der Entmietung der Wohnhäuser die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft berücksichtigen und sie bei der Suche nach neuem Wohnraum unterstützen.

A) Rechtsgrundlage:

§ 36 i.V.m. § 13 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger