

Bezirksamtsvorlage Nr. 673
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. 0191/VI, Beschluss vom 17.02.2022 betrifft:

Kein Abriss von 140 Wohnungen in der Tegeler Straße!

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft
„**Kein Abriss von 140 Wohnungen in der Tegeler Straße!**“ 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

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Keine

10. Mitzeichnung(en):

BzBm: ja

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme- über

Kein Abriss von 140 Wohnungen in der Tegeler Straße!

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.02.2022 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0179/VI)
Das Bezirksamt wird ersucht,

jegliche Abrissgenehmigungen in der Tegeler Straße/Ecke Fennstraße (Mettmannkiez) auf dem Areal der BAYER AG erneut zu prüfen. Hierbei muss insbesondere geprüft werden, ob ein ersatzloser Abriss nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz gültig ist bzw. ob auch hier die Bedingungen des Gesetzes Anwendung finden.

Über ein externes Rechtsgutachten soll geprüft werden, ob, wann und unter welchen Bedingungen Wohnraum auch in Gewerbegebieten erhalten und geschützt werden kann. Die Fragestellung an die Gutachtenden soll mit dem Ziel formuliert werden, die Wohngebäude zu erhalten. Es möge dargelegt werden, ob es und, wenn ja, welche Rechtsvorschriften gibt, mit denen der Erhalt der Wohngebäude begründet werden kann. Für die Dauer der Prüfung werden jegliche Bestrebungen, die Wohnhäuser der Tegeler Straße 2-3 und darüber hinaus abzureißen, unterbrochen.

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)). Die Rechts- und Sachlage wurde intensiv auch unter Einbeziehung des neuerlichen Rechtsgutachtens GGSC geprüft.

Eine Beauftragung eines externen Rechtsgutachtens durch das Bezirksamt ist nicht erforderlich. Die Abbruchgenehmigungen sind bestandskräftig bzw. sind aufgrund der eindeutigen Rechtslage zu erteilen. Zweckentfremdungsrechtlich handelt es sich um nicht schützenswerten Wohnraum. Es wurden daher bereits Negativatteste ausgestellt. Die Bayer AG kann also die Häuser abreißen lassen, ohne das Ergebnis eines externen Rechtsgutachtens abzuwarten. Der Vorgang wurde zudem von verschiedenen Stellen überprüft und für rechtmäßig befunden.

Schließlich verweise ich auch darauf, dass eine Beauftragung von Gutachten grundsätzlich nur in Betracht kommt, wenn die fachliche Expertise intern nicht vorhanden ist. Das ist hier nicht der Fall.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i. V. m. § 36 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