Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 636
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe

vom 17. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Mai 2021)

zum Thema:

Jugendfreizeitstättenbedarfsplanung in Neukölln II

und **Antwort** vom 31. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Juni 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie

Herrn Abgeordneten Marcel Luthe

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27636
vom 17. Mai 2021
über Jugendfreizeitstättenbedarfsplanung in Neukölln II

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

Die Fragen betreffen Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Für alle Fragen hat er das Bezirksamt Neukölln um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Zuständigkeit erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

1. Soweit der Senat angegeben hat, das „Jagdzeugerhaus werde als Wohnhaus geführt“ hat der Senat meine Frage nicht beantwortet. Ich frage daher erneut: Wurde eines oder mehrere der Objekte zu 3) zu Wohnzwecken errichtet? Wäre – falls ja, auf welcher rechtlichen Grundlage – eine Nutzung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken zulässig? (Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung verbietet nach hiesigem Verständnis eine Umnutzung eines zu Wohnzwecken errichteten und genutzten Hauses)

Zu 1.:

Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Alt-Buckow 37 wurde nach den dem Bezirksamt vorliegenden Unterlagen als Wohnhaus errichtet.
Eine Nutzung zu anderen Zwecken wäre nach den folgenden Regelungen des Planungsrechts zulässig:

Für das Grundstück gilt der Baunutzungsplan i. V. m. der Bauordnung für Berlin 1958 - BO 58 - und den förmlich festgesetzten Bau- und Straßenfluchtlinien. Er weist hier ein "Dorfgebiet" mit der Baustufe II/3 aus.

Laut § 7 Nr. 6 BO 58 sind im Dorfgebiet zulässig:
a) Gebäude für land- und forstwirtschaftliche sowie für gärtnerische Zwecke, Wohngebäude;

b) Ladengeschäfte und gewerbliche Kleinbetriebe, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen;
c) Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen, sowie Gebäude der örtlichen Verwaltung und Gaststätten.

Nach der Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist eine andere Nutzung als Wohnen genehmigungspflichtig und wäre entsprechend zu prüfen.

Das auf dem Grundstück errichtete Nebengebäude wurde offensichtlich ebenfalls zu Wohnzwecken errichtet. Da dieses Gebäude nicht den Vorschriften des Bauordnungsrechts entspricht und eine Genehmigung nachträglich nicht erteilt werden kann, ist keine andere Nutzung möglich.

2. Werden diese Objekte – ganz oder in Teilen – zu Wohnzwecken genutzt? Falls ja, wie viele Mietverhältnisse bestehen dort jeweils seit wann? Wie viele Personen sind dort melderechtlich erfasst? Sind die Mieten marktgerecht? (Auch diese Frage hat der Senat nicht vollständig beantwortet, obwohl ihm als Eigentümer und Vermieter diese Informationen vorliegen müssen)

Zu 2.:

Das Objekt wird zu Wohnzwecken genutzt. Der dem Bezirksamt vorliegende aktuelle Mietvertrag wurde zum 01. März 2016 geschlossen. Bei Zugrundelegung der bei Vertragsabschluss 2016 gültigen Berliner Mietspiegeltabelle ist die Nettokaltmiete als marktgerecht einzustufen.
Unter der Anschrift sind gemäß Melderegister acht Personen gemeldet. Der Einzug erfolgte zum 01. Juni 2013.

3. Sind im Bezug auf Objekte auf dem Grundstück Alt-Buckow 37 Verstöße gegen die Bauordnung festgestellt worden? Falls ja, welche (verletzte Norm) wann und durch wen? (Auch diese Frage hat der Senat nicht vollständig beantwortet, obwohl diese Information vorliegen muss)

Zu 3.:

Im Rahmen einer Besichtigung durch Mitarbeitende des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Neukölln am 8. April 2020 wurden Verstöße gegen § 59 Abs. 1 BauO Bln (Bauen ohne Genehmigung), § 6 Abs. 2 BauO Bln (Nichteinhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken) und § 6 Abs. 3 BauO Bln (Nichteinhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu anderen Gebäuden) festgestellt.

4. Die nachstehende Frage hat der Senat bisher schlicht gar nicht beantwortet. Ich frage daher erneut: Wie bewertet der Senat den Vorschlag des Neuköllner Jugendstadtrats Liecke, das Objekt Alt-Buckow 37 als Jugendfreizeitstätte umzunutzen? Ist dies rechtlich vor dem Hintergrund der vorstehenden Antworten zulässig?

Zu 4.:

Das Bezirksamt prüft derzeit im Rahmen der Clusterung ergebnisoffen in allen Abteilungen mögliche gemeinnützige Bedarfe für eine langfristige Nutzung der Immobilie. Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, ist nach dem Planungsrecht auf dem Grundstück eine Einrichtung für soziale Zwecke, die den notwendigen Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entspricht, zulässig. Wie ebenfalls bereits dargelegt, setzt die Genehmigungsfähigkeit eine Prüfung der Zweckentfremdung für das konkrete Vorhaben voraus.

Der Senat begrüßt die Initiative des Bezirksamtes Neukölln, für die Nutzung der Immobilie mögliche gemeinnützige Bedarfe zu ermitteln, vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen des § 46 Absatz 1 AG KJHG, wonach der Bedarf an Standorten und Freiflächen für die Jugendhilfe im Rahmen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen und in einer verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen ist.

5. Weshalb ist das Objekt Alt-Buckow 17 noch nicht als Jugendfreizeitstätte genutzt? Seit wann ist dieses Objekt ungenutzt? Wann sollte das Objekt nach ursprünglicher Planung wieder nutzbar sein und weshalb ist dieses Ziel nicht erreicht worden? Wer soll Betreiber der Einrichtung werden?

Zu 5.:

Die Alte Dorfschule steht seit Ende 2013 wegen Sanierungsbedürftigkeit leer und wurde seitdem nicht weiter betrieben. Die Liegenschaft wurde in der Folge dem Liegenschaftsfonds Berlin übertragen. Durch die neue Bedarfslage an Plätzen für die Jugendarbeit im Sozialraum traf das Bezirksamt die Entscheidung, die Alte Dorfschule in das Fachvermögen der Abteilung Jugend und Gesundheit zurückzuübertragen, das Gebäude zu sanieren sowie das Areal in Kooperation mit der Volkshochschule zu entwickeln. Bei dieser ursprünglichen Planung wurde ein Abschluss der Baumaßnahmen im Jahr 2021 avisiert. Infolge von Baukostensteigerungen bei der angedachten Sanierung wurden die Pläne angepasst und eine ausschließliche Nutzung für Jugendarbeit geplant. Nach dem aktuellen Stand wird die Erteilung der Baugenehmigung Anfang 2022 erwartet. Mit der Wiedereröffnung – nach derzeitigem Stand im Jahr 2023 – entstehen hier 125 Plätze für die Jugendarbeit. Das entspricht einer pädagogischen Nutzfläche von 312,5 m².

6. Bleibt das Bezirksamt Neukölln dabei, dass es seit dem 01.01.2010 keine Gespräche mit Herrn Issa Rammo/Remmo über (gemeinsame) Projekte im Bereich der Jugendhilfe, Kriminalprävention und Reintegration von straffällig gewordenen Jugendlichen aus Neukölln geführt hat?

Zu 6.:

Nach Auskunft des Bezirksamtes Neukölln wurden solche Gespräche nicht geführt.

Berlin, den 31. Mai 2021

In Vertretung
Sigrid Klebba
Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie