

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 08. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. September 2021)

zum Thema:

Hausabrisse durch „Bayer“ in der Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7

und **Antwort** vom 22. Sept. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Sept. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28545

vom 08. September 2021

über Hausabriss durch „Bayer“ in der Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie
Tegeler Straße 2-7

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Mitte um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Ist der Senat grundsätzlich der Auffassung, dass das Land Berlin und die Bezirke alle rechtlichen, planungsrechtlichen und politischen Möglichkeiten zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum nutzen sollten?

Antwort zu 1:

Der Senat und die Bezirke treten im Rahmen ihrer Möglichkeiten für den Erhalt und die Mehrung des bezahlbaren Wohnraumes in Berlin ein. Beispielhaft wird auf die Wohnungsneubauförderung, das Wohnraumgesetz Berlin, das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, die Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch, die Mietenbegrenzungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten zum Schutz der Wohnbevölkerung hingewiesen.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Das Bezirksamt Mitte ist vom Grundsatz her der Auffassung, dass vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktlage insbesondere bei bezahlbarem Wohnraum im Bezirk Mitte alle rechtlichen und politischen Möglichkeiten zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden sollten.

Die wachsende Stadt benötigt jedoch neben Wohnbebauung u.a. auch Raum für die Entwicklung und Sicherung von Industrie und Gewerbe. Diesem Leitbild folgend sehen sowohl die Entwicklungsziele des Bezirkes als auch des Senates eine gewerbliche

Nutzung für das gesamte Bayerareal einschließlich der Grundstücke an der Tegeler Straße vor.

Der FNP stellt für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar. Bereits der FNP 1950 stellte für diesen Bereich Gewerbegebiet dar. Der StEP Wirtschaft 2030 weist das gesamte Bayerareal als eines von 40 EpB Gebieten aus.

Die BEP stellt diesen Bereich ebenfalls als Gewerbegebiet dar.

Die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung würde somit im Widerspruch zu den Planungszielen des Landes Berlin stehen."

Frage 2:

Welche planungsrechtlichen Grundlagen (Baunutzungsplan, Bebauungsplan o. a.) bestehen seit wann für die Grundstücke Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 und welche Konsequenzen haben diese für die Wohnnutzungen auf den Grundstücken? Welchen Bearbeitungsstand hat der bezirkliche Bebauungsplan 1-61?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Sämtliche betroffene Grundstücke an der Tegeler Straße liegen in einem Bereich für den der Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) und den festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung fort gilt.

Danach handelt es sich um ein beschränktes Arbeitsgebiet. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist in einem beschränkten Arbeitsgebiet bauplanungsrechtlich unzulässig.

Der B-Plan III-134 vom 12.06.1978 stellte das bis dahin geltende beschränkte Arbeitsgebiet auf die seinerzeit geltende BauNVO um – Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplanentwurf 1-61 wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2009 eingeleitet. In Abstimmung mit Bayer ruhte das Verfahren bisher. Dieses soll nun fortgeführt werden."

Frage 3:

Welche Genehmigungen zum Abriss der Wohngebäude und zur Zweckentfremdung von Wohnraum (Negativattest) wurden wann vom Bezirk Mitte erteilt?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Am 20.04.2020 wurden beim Bezirksamt Mitte für die 4 Grundstücke an der Tegeler Anträge auf Abbruch der Wohngebäude eingereicht. Diese wurden mit Datum vom 04.11.20 genehmigt. Mit Datum vom 29.10.20 wurde für die 4 Grundstücke die Ausstellung von zweckentfremdungsrechtlichen Negativatteste beantragt. Diese wurden am 03.11.20 erteilt."

Frage 4:

Hat sich der Bezirk Mitte in irgendeiner Weise mit der Bitte an den Senat um Unterstützung beim Erhalt der Wohngebäude oder der Unterstützung für die kündigungsbedrohten/betroffenen Mieter*innen gewandt?

Antwort zu 4:

Nein. Das Bezirksamt Mitte hat im Rahmen seiner Zuständigkeit ohne Beteiligung des Senats gehandelt.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Nein, sämtliche Entwicklungsziele des Landes Berlin sehen für diesen Bereich eine gewerblich-industrielle Nutzung vor. Die planungsrechtliche Sicherung von Wohnen an der Tegeler Str. würde diesen Zielen entgegenstehen."

Frage 5:

Wann und in welcher Form hat sich nach Kenntnis des Senates der Bezirk Mitte dafür eingesetzt, dass die Wohngebäude nicht abgerissen werden oder dass die kündigungsbedrohten/betroffenen Mieter*innen bei der Wohnungssuche unterstützt werden?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Die Regelung über den Sozialplan ist erstmals durch das Städtebauförderungsgesetz von 1971 in das Städtebaurecht eingeführt worden. Die BauGB-Novelle 1976 übernahm das für die Sanierung und Entwicklung eingeführte Instrument des Sozialplans auch für den Bebauungsplan.

Der Baunutzungsplan wurde bereits 1960 übergeleitet. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine entsprechenden Regelungen bestanden, kann Bayer nicht zur Durchführung eines Sozialplanverfahrens verpflichtet werden. Das Bezirksamt erlangte etwa Mitte August Kenntnis von konkreter Betroffenheit von Mietparteien. Ende August hat das Bezirksamt gegenüber Bayer erstmals ein Sozialplanverfahren angeregt."

Frage 5a:

Welche konkreten aktuellen Planungen der Firma „Bayer“ am Standort sind dem Senat bekannt und welche Auswirkungen haben diese kurz- und/oder langfristig auf die Wohngebäude Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7?

Antwort zu 5a:

Dem Senat sind keine aktuellen Planungen des Unternehmens bekannt.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Dem Bezirksamt sind keine konkreten aktuellen Planungen der Firma Bayer an diesem Standort bekannt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass mittel- bis langfristig auch die Wohngebäude Fennstr. 33-34/Tegeler Str. 1 sowie Tegeler Str. 6 und 7 ebenfalls abgerissen werden."

Frage 6:

Wie viele Wohnungen wären vom Abriss der Wohngebäude Fennstraße 33-34/Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 betroffen und wie viele Wohnungen sind bewohnt?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Von dem beantragten Abriss sollen 8 Haushalte betroffen sein. Weitergehende Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt hierzu nicht vor."

Frage 7:

Seit wann hat der Senat Kenntnis davon, dass den verbliebenen Mieter*innen der Wohngebäude Tegeler Straße 2-7 von „Bayer“ mit der Begründung der Hinderung an einer besseren wirtschaftlichen Verwertung ihre Wohnungen ohne realistische Angebote von Ersatzwohnraum gekündigt wurde, wann sind die Kündigungen erfolgt und zu wann wurde den betroffenen Mieter*innen gekündigt?

Antwort zu 7:

Der Senat hatte bisher keine Kenntnis davon.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Dem Bezirksamt Mitte sind die Kündigungsschreiben nicht bekannt. Auf Nachfrage wurde dem Bezirksamt vermittelt, dass den betroffenen Mietparteien angeboten wurde, individuelle einvernehmliche Lösungen zu finden."

Frage 8:

Wie beurteilt der Senat die Absicht der Firma „Bayer“, die Wohngebäude abzureißen, den Mieter*innen - vertreten durch die „Hausverwaltung Hoell GmbH“ - zu kündigen und ihnen damit ihre Wohnungen zu nehmen und sie in die Obdachlosigkeit „zu entlassen“?

Frage 9:

In welcher Form gedenkt der Senat Einfluss zu nehmen auf

- den Erhalt der Wohngebäude und/oder
- die Unterstützung der kündigungsbedrohten/betroffenen Mieter*innen?

Frage 10:

Ist der Senat bereit, sich für folgende Forderungen gegenüber der Firma „Bayer“ einzusetzen:

- Erhalt der Wohngebäude,
- Rücknahme der aktuellen Kündigungen,
- Einleitung eines Sozialplanverfahrens durch ein unabhängiges Mieterberatungsbüro,
- Beteiligung von Mietervertreter*innen der Häuser an Gesprächen mit „Bayer“?

10a. Wenn ja, wann wird der Senat – ggf. in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte - diesbezüglich gegenüber „Bayer“ aktiv?

10b. Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8 bis 10:

Die konkreten Pläne des Unternehmens sind dem Senat nicht bekannt. Der Senat geht davon aus, dass das zuständige Bezirksamt Mitte in Kenntnis des konkreten Sachverhaltes alle Möglichkeiten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter treffen wird. Mieterinnen und Mieter sollten sich zur Sicherung des privatrechtlichen Mieterschutzes an die kostenlose bezirkliche Mieterberatung wenden.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

"Die überwiegenden Aspekte der Fragen wurden in den vorstehenden Fragen bereits beantwortet. Darüber hinaus wird sich das Bezirksamt Mitte an Bayer wenden und die Durchführung eines Sozialplanverfahrens zugunsten der betroffenen 8 Haushalte einfordern."

Berlin, den 22.09.2021

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen