Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 26 594
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Goiny (CDU)

vom 09. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2021)

zum Thema:
MUF und Sonderbaurecht

und **Antwort** vom 23. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Feb. 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
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Goiny (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26 594
vom 09.02.2021
über MUF und Sonderbaurecht

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

Frage 1:
Welche Voraussetzungen bestehen hinsichtlich des Sonderbaurechts für Flüchtlingsunterkünfte hinsichtlich des Standorts, der Nutzungsart und der Nutzungsdauer?

Antwort zu 1:

Von den 2014 eingeführten und 2016 erweiterten Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte gemäß § 246 Abs. 8 bis 17 Baugesetzbuch (BauGB) konnte bis zum 31.12.2019 Gebrauch gemacht werden.

Die Sonderregelungen fanden ausschließlich bei der Zulassung von baulichen Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden Anwendung. Darunter sind Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte und sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zu verstehen. Mithin handelt es sich um Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter.

Über die bloße Bezeichnung der planungsrechtlichen und räumlichen Situation hinaus, enthielten die Regelungen keine weiteren Anwendungsvoraussetzungen im Hinblick auf den konkreten Standort.

Hinsichtlich der Nutzungsdauer wurde zwischen dauerhaften (§ 246 Abs. 8, 9, 10, 11, 13 Nr. 2, 14 BauGB) und bis auf längstens 3 Jahre zu befristende (§ 246 Abs. 12, 13 Nr. 1 BauGB) Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete unterschieden.

Frage 2:
Können Sie garantieren, dass die Belegung der MUF die mit dem Sonderbaurecht errichtet wurden, auch den Vorgaben und dem Geiste des Gesetzes entspricht? (Das Sonderbaurecht nach §246 des BauGB gilt ausschließlich für „Asylsuchende“ und „Flüchtlinge“, der Senat will jedoch dort auch „statusgewandelte“ unterbringen. Es gilt für einen „Notstand“, der 2015 und 2016 gegeben war, angesichts der aktuellen Flüchtlingszahlen aber nicht mehr).

Frage 3:
Wie können Sie garantieren, dass in den MUF die nach Sonderbaurecht errichtet wurden, auch nur Asylsuchende untergebracht werden? Welche Instrumente sehen Sie vor, damit diese eventuelle Garantie auch von Dritten, also dem Senat oder der Berliner Verwaltung nicht zugehörigen Personen oder Firmen, belastbar überprüft werden kann?

Antwort zu 2 und 3:

Die Nutzung der Flüchtlingsunterkünfte, die nach § 246 BauGB genehmigt worden sind, erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben. Der Gesetzgeber sieht eine Nutzung ausdrücklich nicht nur durch Asylbegehrende vor, sondern durch Flüchtlinge im Allgemeinen. Darunter fallen auch Geflüchtete, über deren Asylantrag bereits entschieden worden ist (umgangssprachlich „statusgewandelte“ Geflüchtete). Eine Beschränkung der Belegung auf Asylsuchende im laufenden Asylverfahren ist nicht vorgesehen.

Frage 4:
Lassen sich mit einem Gesetz mit einer Gültigkeitsdauer von fünf Jahren (1.1.2015 – 31.12.2019) Bauten mit einer 80jährigen Lebensdauer rechtfertigen?

Antwort zu 4:

Wie bereits zu Frage 1 ausgeführt, wurde bei den Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte zwischen dauerhaften und bis auf längstens 3 Jahre zu befristende Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete unterschieden. Somit ließ der Gesetzgeber unter Anwendung von § 246 BauGB auch ausdrücklich die Errichtung dauerhafter Flüchtlingsunterkünfte zu. Darunter sind auch Gebäude mit einer Lebensdauer von 80 Jahren zu subsumieren.

Frage 5:
Die Flächen die durch Nutzung des Sonderbaurechts für MUF genutzt werden sind oft nicht für Bauten geeignet. Viele der Flächen mussten von Altlasten saniert, gerodet, verdichtet, entwässert, oder auf andere Art für einen Bau vorbereitet werden. Bitte listen Sie diese vorbereitenden Kosten standortgenau auf.

Antwort zu 5:

Grundsätzlich muss jedes Grundstück für die Errichtung eines Gebäudes hergerichtet bzw. vorbereitet werden (Kostengruppe 200 der DIN 276 Kosten von Hochbauten). Der Mutterboden muss abgetragen werden bis „gewachsener“ Boden ansteht, auf dem gebaut werden kann. Damit dieser nicht nachgibt, muss er ggf. verdichtet werden. Auch kann eine Tiefgründung erforderlich sein, weil die oberen Bodenschichten nicht tragfähig sind. Wenn auf dem Grundstück in früheren Zeiten Schutt oder Müll abgelagert wurden, ist dieses Material fachgerecht zu entsorgen. Dies ist völlig unabhängig von der planungsrechtlichen Ausweisung eines Grundstücks bzw. der Anwendung der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte.

Die beigefügte Tabelle (Anlage 1) enthält unabhängig von der Bauherrenschaft sämtliche Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF), die nach § 246 BauGB genehmigt worden sind.

Bei den MUF der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) wurden die über das übliche Maß des „Herrichtens“ hinausgehenden Maßnahmen in Sinne der Fragestellung aufgelistet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Kosten auch bei jeder anderen Art von Bebauung entstanden wären.

Für die MUF der Wohnungsbaugesellschaften liegen dem Senat keine Informationen zu den vorbereitenden Kosten vor.

Frage 6:
Welche Vorschriften/Vorgaben gibt es seitens des Bundes/Bundesrechts hinsichtlich der Fortsetzung der Nutzungsdauer über den Zeitraum von 3 Jahren hinaus, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit einer Nutzungsänderung?

Frage 7:
Das Sonderbaurecht sieht vor, dass Gebäude nach der im §246 BauGB vorgesehen Nutzung durch Asylsuchende rückgebaut, bzw. abgerissen werden, oder aber für eine neue Nutzung nachgenehmigt werden müssen. Eine Genehmigung ist ein langwieriges Verfahren mit ungewissem Ausgang, da viele daran beteiligt sind. Was tun Sie, wenn diese Nachgenehmigung nicht möglich ist?

Antwort zu 6 und 7:

Die Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) wurden unbefristet genehmigt.

Die MUF der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sollen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) dauerhaft zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass das Land Berlin auch in Zukunft Asylsuchende unterbringen wird.

Die MUF der städtischen Wohnungsbaugesellschaften können, sofern sie zur Unterbringung von Geflüchteten nicht mehr benötigt werden, dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Ob eine Nutzungsänderung der jeweiligen Flüchtlingsunterkunft zu einer herkömmlichen Wohnnutzung möglich ist, obliegt der Prüfung im Einzelfall. In der Regel liegen die MUF in Wohngebieten bzw. grenzen unmittelbar an, so dass einer Nutzungsänderung nichts Grundsätzliches entgegensteht. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, eine spätere Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern.

MUF, bei denen eine Wohnnutzung oder Nutzung durch andere Bedarfsgruppen nicht oder noch nicht möglich ist, sollen weiterhin zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden.

Frage 8:
Wie viele MUF wurden und werden durch Nutzung des Sonderbaurechts errichtet und wieviel kosten diese? (Bitte alle Kosten, also auch die des Grundstücks und der vorbereitenden Arbeiten, auflisten. Sowohl für die schon errichteten, die sich im Bau befindenden und die geplanten MUF).

Antwort zu 8:

Insgesamt wurden 15 Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) unter Anwendung von § 246 BauGB genehmigt. Die genaue Auflistung der Standorte und die entsprechenden Kosten können der beigefügten Tabelle (Anlage 1) entnommen werden.

Die Herstellungskosten der MUF wurden den Bauantragsunterlagen entnommen. Dabei handelt es sich allerdings um Kostenschätzungen, die nicht unbedingt den tatsächlichen Kosten entsprechen.

Die Baukosten der Wohnungsbaugesellschaften unterliegen dem Betriebs- und Geschäftsgeheimnis. Die Vergabe der Bauaufträge erfolgt nach den öffentlichen Vergaberegeln. Durch Preisgabe der Kosten können externe Dritte Rückschlüsse auf Kosten- und Preiskalkulationen anderer Bauunternehmen, der Wohnungsbaugesellschaften ziehen. Es ist zu befürchten, dass dies zu Wettbewerbsverzerrungen und veränderten, ggf. schlechteren Angeboten in noch durchzuführenden Vergabeverfahren führt.

Berlin, den 23.2.21

In Vertretung

Lüscher
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

MUF mit Genehmigungsgrundlage § 246 BauGB			Kosten gem. DIN 276	
Straße	**Bezirk**	**Errichtung durch**	**Vorbereitende Kosten**	**Herstellungskosten**
Am Beelitzhof	Steglitz-Zehlendorf	SenStadtWohn	keine Maßnahmen erforderlich	22.034.393,86 €
Chris-Gueffroy-Allee	Treptow-Köpenick	STADT + LAND	---	---
Falkenberger Straße	Pankow	GESOBAU	---	---
Hagenower Ring	Lichtenberg	HOWOGE	---	---
Kiefholzstraße	Neukölln	SenStadtWohn	ca. 108.000 € Entsorgung von Böden Schadstoffklasse größer Z 2*	9.067.844,03 €
Kirchstraße	Pankow	GESOBAU	---	---
Rauchstraße	Spandau	GEWOBAG	---	---
Senftenberger Ring	Reinickendorf	GESOBAU	---	---
Wartenberger Straße	Lichtenberg	SenStadtWohn	ca. 102.000 € Entsorgung von Böden Schadstoffklasse größer Z 2*; ca. 513.000 € Ausgleichszahlung an Bezirk für naturschutzrechtliche Eingriffe	17.231.758,11 €
Bohnsdorfer Weg	Treptow-Köpenick	degewo	---	---
Fritz-Wildung-Straße	Charlottenburg-Wilmersdorf	SenStadtWohn	keine Maßnahmen erforderlich	6.991.138,77 €
Brabanter Straße/ Aachener Straße (östl. Grünfläche Stadtbad Wilmersdorf)	Charlottenburg-Wilmersdorf	SenStadtWohn	ca. 120.000 € Einbau eines Rigolensystems zur Versickerung des Oberflächenwassers	9.168.838,77 €
Osteweg	Steglitz-Zehlendorf	SenStadtWohn	ca. 90.000 € Entsorgung von Böden Schadstoffklasse größer Z 2*	9.906.750,00 €
Reichenberger Straße/ Ratiborstraße	Friedrichshain-Kreuzberg	berlinovo	---	---
Töpchiner Weg	Neukölln	SenStadtWohn	ca. 160.000 € Einbau eines Stauraumkanals inkl. Pumpen zur Hebung Schmutz- bzw. Regenwasser	6.277.308,24 €

**Z 2 ist eine Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial (TR Boden)*