

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Niklas Schenker und Tobias Schulze (LINKE)**

vom 15. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Februar 2022)

zum Thema:

**Abriss von 140 Wohnungen durch die Bayer AG im Mettmannkiez**

und **Antwort** vom 04. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Mrz. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und  
Herrn Abgeordneten Tobias Schulze (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10998

vom 15. Februar 2022

über Abriss von 140 Wohnungen durch die Bayer AG im Mettmannkiez

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum größten Teil 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 den zuständigen Bezirk 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:

Inwiefern sind der Senat und der Bezirk der Auffassung, dass der Wohnraumverlust durch den Abriss von etwa 140 Wohnungen in der Tegeler Straße 2-5 aufgrund eines öffentlichen Interesses an einer industriell-gewerblichen Entwicklung der Fläche angemessen kompensiert werden muss?

Antwort zu 1.

Eine Kompensation des zu erwartenden Wohnraumverlustes durch den Bau neuer Wohnungen würde vom Senat begrüßt werden, stellt aber aus rechtlicher Sicht keine Verpflichtung dar.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„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.

Das Wohnen genießt hier im planungsrechtlichen Sinne nur Bestandsschutz zugunsten des Eigentümers. 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. Gleichwohl hat sich die Bayer AG bereit erklärt, zur Abmilderung der voraussichtlich aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen bei der Entmietung der Wohnhäuser die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft zu berücksichtigen und sie bei der Suche nach neuem Wohnraum zu unterstützen. Nach eigener Aussage möchte Bayer einvernehmliche Lösungen mit den Mietparteien finden. Um dies zu unterstützen, sollen zwischen den Mietparteien, dem Bezirksamt, Bayer sowie Vertretern der Fraktionen zunächst 2 Runde Tische stattfinden.

Außerdem verlangt das Bezirksamt Aussagen von Bayer, warum der Abriss zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich wird. Dies konnte in einer Anhörung im Stadtentwicklungsausschuss der BVV im Januar 2022 nicht plausibel dargestellt werden.“

Frage 2:

Welche Auflagen für die zweckentfremdungsrechtlich vorgeschriebene Schaffung von Ersatzwohnraum (§3 Abs. 1 ZwVbG) wurden vom Bezirksamt Mitte für die Ausstellung eines Negativattests für die Häuser in der Tegeler Straße 2-5 erteilt?

a.)

Wenn keine Auflagen erteilt wurden, warum nicht?

b.)

Wie soll der Wohnraumverlust ggf. anderweitig kompensiert werden, wurden ggf. Ausgleichszahlungen o.ä. durch die Bayer AG geleistet und wenn ja, in welcher Höhe?

Antwort zu 2.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung unterfallen Räumlichkeiten dann nicht mehr dem Begriff des Wohnraumes im Sinne des Zweckentfremdungsrechts, wenn ihre Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich unzulässig ist (BVerwG, Urteil vom 01.10.1986 - 8 C 53/85). Somit entfallen hier auch die ansonsten verpflichtenden Regelungen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes in Bezug auf Schaffung von Ersatzwohnraum und eventuell damit verbundenen Auflagen. Dabei ist auch der Aspekt des Bestandsschutzes nicht einschlägig, denn der Eigentümer kann nicht genötigt werden, den (allein für ihn geltenden) Bestandsschutz in Anspruch zu nehmen.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Die Zweckentfremdung ist sachlich unzuständig. Eine Genehmigung zur Nutzung der Räumlichkeiten zu anderen als Wohnzwecken ist nicht erforderlich, da es sich aufgrund einer bebauungsrechtlichen Unzulässigkeit nicht mehr um Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt in dem Urteil vom 01.10.1986 - 8 C 53.85 und vom 02.12.1983 - 8 C 155.81 klar: „Soweit Wohnungen für eine allgemeine Wohnnutzung nach § 34 Abs. 1 BauG nicht (mehr) geschaffen werden dürfen, folgt aus dieser bebauungsrechtlichen Unzulässigkeit, dass es sich bei den

vorhandenen Wohnungen nicht mehr um Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechts handelt“.

Somit erfüllen Räume den Begriff des Wohnraumes im Sinne des Zweckentfremdungsrechts nicht mehr, wenn ihre Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich unzulässig ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 02.12.1983 - 8 C 155.81 - Rn. 21). Denn es ist absolut widersprüchlich, wenn eine Wohnnutzung bebauungsrechtlich unzulässig aber dennoch zweckentfremdungsrechtlich geboten sein soll.

Jedoch kann eine bebauungsrechtlich unzulässige allgemeine Wohnnutzung nicht untersagt werden, solange sich der Eigentümer auf den Bestandsschutz beruft (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.10.1986 - 8 C 53.85 - Rn. 13). Soweit eine Nutzung bebauungsrechtlich unzulässig ist, greift das Zweckentfremdungsverbot nicht mehr.

So liegt der Fall hier.

Zu a) Weil das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung findet, können keine Auflagen erteilt werden.

Zu b) Weil das Zweckentfremdungsrecht keine Anwendung findet, kann auch kein Ersatzwohnraum bzw. eine Ausgleichszahlung gefordert werden.“

Frage 3:

Inwiefern überwiegt das öffentliche Interesse an einer gewerblichen Entwicklung der Fläche dem Erhalt der Bestandswohnungen?

Antwort zu 3.

Siehe auch Antwort zu 2.

Bestandswohnungen genießen Bestandsschutz (gegenüber planungsrechtlich entgegenstehenden Regelungen) nur insoweit, wie der Eigentümer sich auch auf diesen Bestandsschutz beruft. Falls der Eigentümer diesen Bestandsschutz nicht geltend macht, kann man rechtlich gesehen nicht mehr von Bestandswohnungen ausgehen. Die Abwägungen erfolgen dann (nur) auf der planungsrechtlichen Ebene.

Frage 4:

Wie erfolgreich waren bisher die Bemühungen des Bezirks den Konzern Bayer AG zu einem Abschluss eines Sozialplanverfahrens zu bewegen?

Antwort zu 4.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Die Bayer AG hat sich bereit erklärt, zur Abmilderung der aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen bei der Entmietung der Wohnhäuser die sozialen Verhältnisse der Mieterschaft zu berücksichtigen und sie bei der Suche nach neuem Wohnraum zu unterstützen. Zur Durchführung eines Sozialplanverfahrens können sie nicht herangezogen werden. Die

Voraussetzungen für die förmliche Erstellung eines Sozialplans (i.S.v. § 180 BauGB) fehlen im vorliegenden Fall.

Die FA Bayer hat jedoch zugesagt, mit den betroffenen Mietparteien einvernehmliche Lösungen zu finden.“

Frage 5:

Welche neuen Erkenntnisse hat das Bezirksamt bezüglich einer zukünftigen Bebauung und Nutzung der Grundstücke in der Fennstraße 33-34 / Tegeler Straße 1 sowie Tegeler Straße 2-7 aus den Ausführungen eines Vertreters des Bayer-Konzerns im Stadtentwicklungsausschuss der BVV Mitte am 26.01.2022 gewonnen?

a.)

Welche konkreten Pläne sind Senat und Bezirk bekannt, die einen Abriss der Bestandsgebäude in der Tegeler Straße 2-5 zum aktuellen Zeitpunkt rechtfertigen würden?

Antwort zu 5.

Es sind keine konkreten Pläne bekannt.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Konkrete neue Bebauungsabsichten wurden bisher von Bayer nicht dargestellt.“

Frage 6:

Inwiefern wurde die Baustellenlogistik während des zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch das Bezirksamt sachlich geprüft?

a.)

Welche bautechnischen Alternativen zum Abriss wären für die Einrichtung der Baustellenlogistik aus Sicht des Bezirksamtes vorhanden?

b.)

Wie positioniert sich der Bezirk zu der Möglichkeit eine externe Begutachtung in Auftrag zu geben, um mögliche Alternativen zum Abriss zu prüfen?

Antwort zu 6.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Bautechnische Alternativen für die Errichtung der Baustellenlogistik gehören nicht zum Prüfungsprogramm und werden daher auch nicht geprüft. Der Prüfungsumfang für eine Genehmigung von Beseitigung von Wohnraum ergibt sich aus § 63b BauO Bln.“

Frage 7:

Wie ist der aktuelle Stand der artenschutzrechtlichen Prüfung eines Aufkommens von Fledermäusen in den betroffenen Gebäuden?

Antwort zu 7.

Das Bezirksamt Mitte teilt hierzu mit:

„Am 18.01.2022 wurde Bayer aufgefordert über gebäudebewohnende Arten ein Gutachten zu erstellen. Am 04.02.2022 ging das Gutachten bei UmNat ein.

Am 08.02.2022 fand eine Ortsbesichtigung statt, dabei wurde festgestellt, dass die Brandwand der Remise und des Abrißhauses nicht untersucht wurden.

Weiterhin wies das Mauerwerk Strukturen auf, die Fledermausgeeignet waren und ebenfalls nur äußerlich untersucht wurden.

Diese sollten noch eingehend mittels Endoskop untersucht werden.

Bis jetzt liegt uns keine Ergänzung des Gutachtens vor.“

Frage 8:

Welche Kenntnis hat der Senat vom Verkauf eines großen Bürogebäudes durch die Bayer AG im Jahr 2021 und wie bewertet er diesen vor dem Hintergrund des drohenden Abrisses auf Grund des Flächenbedarfs der Bayer AG?

Antwort zu 8.

Der Senat hat den Verkauf des in der Frage angesprochenen Bürogebäudes zur Kenntnis genommen, sieht aber keinen relevanten Bezug zu dem drohenden Abriss.

Berlin, den 04.03.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen