

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Julian Schwarze und Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 10. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. September 2024)

zum Thema:

Checkpoint Charlie: Wie sichert der Senat die vorgesehenen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen?

und **Antwort** vom 26. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze und Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20271

vom 10. September 2024

über Checkpoint Charlie: Wie sichert der Senat die vorgesehenen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen?

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

Frage 1:

Wie sichert der Senat mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die am Checkpoint Charlie im Gebiet des Bebauungsplans 1-98 entstehen sollen?

Antwort zu 1:

Im für den Bereich gültigen Bebauungsplan 1-98 wurde eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch aufgenommen. Die Festsetzung sichert, dass auf Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. So wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil an Wohnungen errichtet wird, die die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Frage 2:

Wie stellt der Senat sicher, dass die textliche Festlegung „In den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.“ des Bebauungsplans 1-98 „Checkpoint Charlie“ eingehalten wird und welche Sanktionsmöglichkeiten bestehen bei Verstößen?

Antwort zu 2:

Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf gemäß § 59 der Bauordnung Berlin einer Baugenehmigung. Beim Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde unter Beteiligung weiterer betroffener Dienststellen und Behörden die Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, in diesem Fall u.a. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-98. Die Sicherung der Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird demnach über das Baugenehmigungsverfahren geprüft. Sofern das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-98 und weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegensteht, wird eine Baugenehmigung erteilt.

Frage 3:

Wie stellt der Senat sicher, dass die genannten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch tatsächlich als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vermietet und belegt werden?

Antwort zu 3:

Die textliche Festsetzung Nr. 18 des Bebauungsplans 1-98 stellt keine Verpflichtung dar, dass der Bauherr Fördermittel zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Anspruch nehmen muss, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist. Dies lässt sich nur über einen städtebaulichen Vertrag regeln (siehe hierzu Antwort zu Frage 5 – 8).

Frage 4:

Um wie viel Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich insgesamt bzw. wie viele Wohnungen mit welcher Größe bzw. Zimmeranzahl sind bisher geplant bzw. sollen gebaut werden?

Antwort zu 4:

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 18 muss insgesamt eine Geschossfläche von 7.050 m² als förderfähiger Wohnraum in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 2 errichtet werden. Die Anforderungen an die Wohnungen (z.B. Wohnfläche, Zimmeranzahl) sind entsprechend der jeweils gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen einzuhalten.

Frage 5:

Welche städtebaulichen Verträge wurden bezüglich Bauvorhaben im Gebiet des Bebauungsplans 1-98 „Checkpoint Charlie“ abgeschlossen? Wenn es keinen städtebaulichen Vertrag geben sollte: warum nicht?

Frage 6:

Falls es einen städtebaulichen Vertrag gibt: welche Wohnungsbauförderbestimmungen sind einzuhalten und welche Vertragsstrafen gibt es, wenn es zu Verstößen kommt?

Frage 7:

Falls es einen städtebaulichen Vertrag gibt: Inwieweit wurden in diesen städtebaulichen Verträgen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen abgesichert?

Frage 8:

Falls es keinen städtebaulichen Vertrag gibt: ist ein solcher vorgesehen und falls ja, mit welchen Zielen und Inhalten und für welche Bereiche im Gebiet des Bebauungsplans 1-98?

Antwort zu 5 - 8:

Städtebauliche Verträge werden auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch mit Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger und in der Regel im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt nicht abschließend geklärten künftigen Eigentumssituation – die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-98 gelegenen privaten Grundstücke waren mit Ausnahme des Grundstücks Mauerstraße 93 Gegenstand eines Insolvenzverfahrens – konnten parallel zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplans 1-98 keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren musste aufgrund einer auslaufenden Veränderungssperre zügig abgeschlossen werden, um die Planungsziele des Landes Berlin sichern zu können. Derzeit besteht keine Grundlage zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Frage 9:

Welche Maßnahmen – außer städtebaulichen Verträgen – sind denkbar, um sicher zu stellen, dass die genannten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch tatsächlich als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vermietet und belegt werden?

Frage 10:

Welche dieser Maßnahmen hat der Senat im Gebiet des Bebauungsplans 1-98 „Checkpoint Charlie“ angewendet und/oder plant sie anzuwenden?

Antwort zu 9 - 10:

Grundsätzlich sichert das Land Berlin mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum über die Festsetzung in Bebauungsplänen über den § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch, über städtebauliche Verträge sowie die dingliche Sicherung durch die Eintragung in das Grundbuch.

Da im Zuge der Aufstellung des Angebotsbebauungsplans 1-98 kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden konnte und eine Sicherung der Wohnungen über die Eintragung dinglicher Rechte in das Grundbuch durch das Insolvenzverfahren nicht möglich war, wurde die planungsrechtliche Sicherung über den § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch angewandt. Derzeit besteht keine Grundlage zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder der Eintragung dinglicher Rechte in das Grundbuch.

Frage 11:

In einer Formulierung aus der Begründung des Bebauungsplans heißt es: „Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, die dafür erforderlichen baulichen Voraussetzungen müssen aber geschaffen werden.“ Wie bewertet der Senat diese Formulierung vor dem Hintergrund des eklatanten Mangels an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Berlin?

Antwort zu 11:

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 1-98 ist neben der Errichtung eines Bildungs- und Erinnerungsortes die Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt. Da in Berlin ein Wohnungsbauförderungsprogramm in Gestalt der Wohnungsbauförderbestimmungen (WBF) besteht, ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch dazu geeignet, den

Eigentümer anzuhalten, dieses Programm in Anspruch zu nehmen und damit auch für solche Haushalte einen Wohnort an einer zentralen Stelle der Innenstadt zu schaffen, die nur über das für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins vorausgesetzte Einkommen verfügen. Auch wenn der Eigentümer keine Förderung in Anspruch nehmen sollte, wird das Ziel der Schaffung sozialstabiler Bewohnerstrukturen durch die Festsetzung zumindest gefördert, weil die Wohnungen aufgrund der Größenbeschränkungen der Räume zu Preisen an den Markt kommen werden, die für einkommensschwächere Haushalte leistbarer sein werden als Wohnungen mit „freien“ Grundrissen. Siehe auch Antwort zu Fragen 9 und 10.

Frage 12:

Inwieweit hat der Senat mit den betreffenden Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen, um abzuklären, inwieweit sie sich daran halten wollen, dass die genannten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch tatsächlich als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vermietet und belegt werden?

Antwort zu 12:

Die Grundstückseigentümerin hat im Zuge eines Bauvorbescheidsantrags die Planung für die im gesamten Geltungsbereich notwendige Geschossfläche für förderfähigen Wohnraum auf dem Ostgrundstück nachgewiesen.

Der Senat hat die Schriftliche Anfrage zum Anlass genommen, um die Grundstückseigentümerin um Auskunft zu bitten, ob sie die förderfähigen Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden vermieten wird. Die Antwort steht noch aus.

Berlin, den 26.09.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen