Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17/0464
22.08.2012

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Die Linke

Bestehende Wohngebäude dürfen nicht abgerissen werden – Senat und Bezirke müssen handeln

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, gemeinsam mit den Bezirken umgehend alle Schritte zu unternehmen bzw. einzuleiten, um den Abriss von bestehenden Wohngebäuden grundsätzlich auszuschließen und das Wohnen zu bezahlbaren Mieten insbesondere auch in der Innenstadt zu sichern.

Der Senat muss hierzu unverzüglich folgende Maßnahmen einleiten:

1. Der Senat verschafft sich in Kooperation mit den Bezirken kurzfristig einen Überblick über aktuell geplante Abrisse von Wohngebäuden und erörtert mit den zuständigen Genehmigungsbehörden Möglichkeiten zur Abwendung der geplanten Abrisse.
2. Der Abriss von Wohnungen muss schnellstmöglich wieder unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Hierfür sind entsprechende Vorschriften in den Rechtsvorschriften zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu verankern. Bis zu diesem Zeitpunkt unterbreitet der Senat den bezirklichen Genehmigungsbehörden eine Handreichung zur Verhinderung von Abrissbegehren.
3. Die heutigen Standorte von Wohnbauten müssen planungsrechtlich auch künftig für das Wohnen gesichert werden, wenn nicht wichtige städtebauliche Gründe dagegen sprechen. Zur Verfahrensverkürzung identifizieren Senat und Bezirke Vorranggebiete für eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung, erarbeiten inhaltliche Vorgaben für einfache B-Pläne und setzen diese zügig um. Vorhandene Bebauungspläne sind ggf. in diesem Sinn zu ändern.

4. Bestandsgebäude sind für das Wohnen zu bezahlbaren Mieten zu sichern. Der Senat möge in Zusammenarbeit mit den Bezirken geeignete Instrumente identifizieren und anwenden bzw. deren Anwendung direkt befördern, insbesondere Erhaltungsverordnungen. Mit diesem Instrument des besonderen Städtebaurechts kann nach
   - § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Die Begründung der Verordnung ergibt sich aus der geschichtlichen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Bedeutung des DDR-Wohnungsbaus im Zentrum der Stadt. Die Wohnbauten, die die Stadtgestalt prägen, sind zu erhalten. Die Errichtung von Neubauten würde somit unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt stehen.
   - § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden, indem der Abriss, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen und Umbauten mit überdurchschnittlichen Ausstattungszustands nicht genehmigt werden müssen.

Begründung:

Die zu DDR-Zeiten geplanten und teilweise noch zur Wendezeit errichteten Wohngebäude in der Stadtmitte Berlins stehen unter Druck. Die in Plattenbauweise errichteten Gebäude, die teilweise kaum älter als 20 Jahre sind, bieten moderne Wohnungen mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard, die nicht nur aufgrund ihrer Lage sehr gefragt sind. Auf diesen Grundstücken könnten wegen ihrer Lagegunst jedoch Neubauten mit Luxuswohnungen errichtet werden, wodurch aus den Grundstücken noch mehr Profit herausgezogen würde. Aktuell sollen in der Wilhelmstraße 56-59 intakte Wohnhäuser abgerissen werden und einem Luxusprojekt Platz machen. Bedroht sind mittel- bis längerfristig ganze Wohngebiete in der Stadtmitte, aber auch in anderen attraktiven Lagen der Stadt.

Wegen der nach wie vor fehlenden Rechtsgrundlage für ein Zweckentfremdungsverbot steht der Abriss von Wohngebäuden anders als in den 1990er Jahren nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt. Eigentümer können sich deshalb mit ihrem Anliegen auf § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB berufen („Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn […] der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“). Und dies auch dann, wenn die bisherigen Mieteinnahmen für die Bewirtschaftung der Immobilen ausreichend sind.

Der geplante Abriss der erst 1990 fertiggestellten Wohnhäuser Wilhelmstraße 56 bis 59 zeigt, dass die Vernichtung von Bestandswohngebäuden nicht nur ein wohnungspolitisch fatales Signal wäre, weil als Ersatz teure Eigentumswohnungen entstehen, die größtenteils nicht oder nur zu äußerst hohen Mieten vermietet würden. Der Abriss intakten Wohnraums wäre auch volkswirtschaftlich absurd. Ersatzwohnraum steht in der Innenstadt praktisch nicht mehr zur Verfügung und auch in den Außenbezirken sinkt derzeit der Leerstand rapide. Der Neubau von Wohnraum müsste in der Folge des Abrisses von bezahlbarem Wohnraum öffentlich subventioniert werden, um ein vergleichbares Mietniveau zu erreichen.

Senat und Bezirke müssen schnell handeln und Strategien entwickeln, um Abrisse von Wohngebäuden zu verhindern. Der Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum muss Einhalt

geboten werden. Das geplante Zweckentfremdungsverbot muss dem Abriss rechtssicher einen Riegel vorschieben.

Neue oder veränderte Bebauungspläne können den Rahmen für die zugelassene Bebauung einschränkend festsetzen und potenziellen Neubauten klare Grenzen setzen. Vorrang genießt der Erhalt vorhandener Wohngebäude. Die Einschränkung der Bebaubarkeit muss vom Senat bzw. Bezirk durch eine städtebauliche Zielsetzung begründet werden, damit Bebauungspläne rechtssicher erlassen werden. Diese fehlte im Bebauungsplan I-202c für einen Teilbereich der Wilhelmstraße. Die Begründung könnte z.B. darin bestehen, eine weitere Verdichtung zu versagen – zugunsten von Frei- und Grünflächen.

Zielführend unter gesellschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten wäre eine Erhaltungsverordnung, die vom Bezirk erlassen werden müsste. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung zum Abriss oder zur Veränderung von Gebäuden versagt werden, wenn Gebäude die Stadtgestalt prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung eines Neubaus darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Wohnbebauungskomplex in der Wilhelmstraße ist neben anderen ein beachtenswertes Zeugnis der späten DDR-Architektur. Er zeugt vom Bemühen, die Baukörper trotz industrieller Vorfertigung in den innerstädtischen Kontext einzupassen, was mit einer abwechslungsreichen Fassadenstruktur und einem Gewerbesockel gelungen ist.

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung könnte erhalten bleiben, weil durch eine Erhaltungssatzung ein überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad von Wohnungen, z.B. Luxus-Um- oder -Neubauten, nicht genehmigungsfähig ist.

Berlin, den 22. August 2012

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke