

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Thomas Seerig (FDP)**

vom 01. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juni 2021)

zum Thema:

Milieuschutz verdrängt Bewohner

und **Antwort** vom 18. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Jun. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Thomas Seerig (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27821
vom 01.06.2021
über Milieuschutz verdrängt Bewohner

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

Frage 1

Welche Modernisierungsmaßnahmen und Standardverbesserungen sind in Milieuschutzgebieten verboten?

Antwort zu 1:

Nach § 172 Absatz 4 Absatz 1 Baugesetzbuch darf die Genehmigung von Änderungen baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Die für das Erhaltungsrecht zuständigen Bezirke habe Prüfkriterien für die Anwendungspraxis entwickelt. Demnach sind folgende Änderungen baulicher Anlagen in der Regel nicht genehmigungsfähig:

- Zusammenlegung von Wohnungen und Grundrissänderungen
- Einbau eines zweiten Bades/Dusche oder WCs bei kleineren Wohnungen
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Kamins
- Errichtung und Vergrößerungen von Balkonen, Loggien, Terrassen oder Wintergärten
- Einbau einer Gegensprechanlage mit Videoübertragung
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen.

Zu beachten ist, dass abhängig von den bezirklichen Gegebenheiten bzw. Besonderheiten in den sozialen Erhaltungsgebieten unterschiedliche Konkretisierungen der gesetzlichen Vorgaben über die Prüfkriterien erfolgen. So ist zum Beispiel in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Spandau der Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, sofern diese bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind. In den Bezirken Reinickendorf und Pankow ist dies nur auf besonders kostenaufwendige Lösungen für Aufzüge und Fassadengleiter beschränkt.

Frage 2

Warum wird der Einbau eines Aufzugs nicht grundsätzlich als notwendige Maßnahme zur Verbesserung der Barrierefreiheit und damit als Konsequenz aus den Pflichten der UN-BRK angesehen?

Antwort zu 2:

Der Einbau eines Aufzugs kann zu sehr hohen und auf die Miete umlagefähigen Kosten führen. Dies kann eine Vorbildwirkung und Verdrängungsgefahr im sozialen Erhaltungsgebiet erzeugen.

Überwiegend wird in den Bezirken davon ausgegangen, dass ein Aufzug nicht zum zeitgemäßen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung gehört. Auch nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 39 Bauordnung für Berlin) müssen Gebäude erst mit mehr als vier oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Wird bei bestehenden Gebäuden ein oberstes Geschoss zu Wohnzwecken nachträglich errichtet oder ausgebaut, muss kein Aufzug hergestellt werden.

Frage 3

Unter welchen Bedingungen wird in Milieuschutzgebieten der Einbau eines Aufzugs genehmigt?

Antwort zu 3:

Abhängig von bezirklichen Gegebenheiten bzw. Prüfkriterien kann eine Genehmigungsfähigkeit bestehen, wenn Aufzüge zum zeitgemäßen Ausstattungsstandard des sozialen Erhaltungsgebiets zählen. Es darf sich zudem nicht um eine besonders kostenaufwendige Aufzugslösung handeln, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.

Unter Umständen ist eine Genehmigung denkbar, wenn die Kosten insgesamt nicht auf die Mieterinnen und Mieter bzw. nur auf einen bestimmten Kreis der Nutzerinnen und Nutzer umgelegt werden (z.B. Aufzug erschließt nur das Dachgeschoss).

Frage 4

Ist dem Senat der Fall der Kyffhäuserstraße 14 bekannt, wo betagten, selbstnutzenden Bewohnern von Eigentumswohnungen ein Aufzug verweigert wird?

Antwort zu 4:

Nein, der Fall ist nicht bekannt.

Frage 5

Teilt der Senat die Auffassung des Baustadtrats Jörn Oltmann, dass „Selbstnutzung und Mobilitätseinschränkungen keine erhaltungsrechtlichen Kriterien sind, die eine Genehmigung begründen dürfen“?

Antwort zu 5:

Das Gesetz sieht bei Änderungen von baulichen Anlagen keine Trennung zwischen Standards in Eigentumswohnungen und Mietwohnungen vor. Beurteilt wird die bauliche Struktur allgemein. Auch die individuellen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer sind von der Regelung nicht erfasst. Grundsätzlich muss aber immer der Einzelfall geprüft und beurteilt werden. Besonders relevant ist die Vorbildwirkung bei Änderungen von Eigentumswohnungen, die zu Änderungen für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet führen können.

Frage 6

Teilt der Senat die Einschätzung, dass diese Rechtsauffassung betagte, mobilitätseingeschränkte Bewohner durch fehlende Aufzüge aus ihrem angestammten Umfeld verdrängt?

Antwort zu 6:

Die Nachrüstung von Aufzüge ist nur ein Element einer wirksamen Barrierereduktion im Wohnungsbestand. Genauso bedeutsam sind der Abbau von Schwellen und Stufen, Verbreiterungen von Türen, ausreichende Bewegungsflächen im Küche-Bad-Bereich, ebenerdige Einstiege in die Dusche bis hin zu ausreichende Abstellmöglichkeiten für Mobilitätshilfen. Inwieweit sich ein solches Maßnahmenprogramm im Wohnungsbestand als machbar gestaltet, ist im Einzelfall zu prüfen.

Frage 7

Was wird der Senat unternehmen, damit mit der Zunahme von Senioren im Zuge der demographischen Entwicklung nicht noch mehr Menschen durch übertriebenen Milieuschutz aus ihrem gewohnten Umfeld vertrieben werden?

Antwort zu 7:

Das soziale Erhaltungsrecht ist hinsichtlich der Standards für Wohnungen dynamisch angelegt. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 Baugesetzbuch besteht eine Genehmigungspflicht, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient.

Je stärker Barrierefreiheit als Merkmal den Wohnungsbestand prägt oder als Mindestanforderung in den Bauvorschriften verankert ist, je besser kann vermieden werden, dass Bewohnerinnen und Bewohner, für die sich Mobilitätseinschränkungen im Laufe der Wohndauer ergeben, aufgrund unzureichender Barrierefreiheit ihre Wohnung verlassen müssen.

Der Senat befindet sich mit den Bezirken im Rahmen des fachlichen Austausches zur Anwendung zum sozialen Erhaltungsrecht in einem stetigen Dialog. Das Thema der Barrierereduktion im Wohnungsbestand wird hier eingebracht. Zugleich findet das Thema bei Änderungen von gesetzlichen Bauvorschriften Berücksichtigung.

Berlin, den 18.06.2021

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen