

Herrn Bezirksverordneten
Dr. Michail Nelken

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0501/VII

über

Leer- und Stillstand im Wohnhaus Kopenhagener Straße 13

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Was hat das Bezirksamt in den letzten 12 Monaten in der Angelegenheit der Bauunterbrechung im Haus Kopenhagener Straße 13 (siehe Beantwortung der Kleinen Anfrage 0277-VII) unternommen?

Es obliegt dem Bezirksamt (hier die Bauaufsicht) nicht, Einfluss auf die zeitliche Durchführung von Bauarbeiten bzw. auf die Zeitdauer von Bauunterbrechungen zu nehmen. Um den Zeitpunkt des Eintrittes des Erlöschens der Baugenehmigung bestimmen zu können, wurde das Objekt in regelmäßigen Abständen kontrolliert.

Die Baugenehmigung ist seit dem 04.12.2013 erloschen, was den Bauherren mitgeteilt wurde.

2. Hat das Bezirksamt zwischenzeitlich gesicherte eigene Erkenntnisse darüber, dass der Abbruch der Sanierungsarbeiten nicht mit Problemen der Standsicherheit der Seitenflügel des Gebäudes nach dem Einbau der Tiefgarage in Zusammenhang steht?

Dem Bezirksamt liegen keine Erkenntnisse vor, dass es Probleme hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes gibt.

Seitens des Prüfsachverständigen liegt dem Bezirksamt eine Erklärung über die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten vor.

Die konstruktive Bauüberwachung wurde für die wesentlichen Bauteile – bis auf die Geländer der Balkone – abgeschlossen. Es wurden keine erkennbaren konstruktiven Mängel seitens des Prüfstatikers festgestellt.

3. Hat das Bezirksamt angesichts der angrenzenden Bahntrasse vorsorglich eine Prüfung der Standsicherheit der hinteren Gebäudeteile veranlasst?

Nein. Die Beauftragung der Prüfung der Standsicherheit fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bauaufsicht.

Das Bezirksamt, vertreten durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, würde nur beim Vorhandensein einer Gefährdung, Auflagen zu einer erweiterten statischen Prüfung erteilen.

Der Umbau und die Sanierungsarbeiten wurden bis zum Abschluss der Rohbauarbeiten durch den Prüfsachverständigen für Standsicherheit ohne die Feststellung erkennbarer konstruktiver Mängel überwacht. Insofern besteht kein Anlass, für die Bauaufsichtsbehörde tätig zu werden.

4. Welche Auswirkung hat die Bauunterbrechung von über 15 Monaten auf die Bau- und erhaltungsrechtlichen Genehmigungen?

Das Baugesetzbuch enthält keine Vorschriften hinsichtlich einer zeitlich begrenzten Geltungsdauer von erhaltungsrechtlichen Stellungnahmen oder Bescheiden.

5. Sind vormalige Mieter des Hauses Kopenhagener Straße 13 in belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen umgesetzt worden und welche Belegungsrechte hat/hatte ggf. das Bezirksamt infolgedessen im Haus? Sind diese ggf. durch das Insolvenzverfahren erloschen?

Aus der Kopenhagener Straße 13 wurde eine Mietpartei mit einer belegungsgebundenen Wohnung in der Kopenhagener Straße 66 (gleiche Hausverwaltung, Privatmodernisierung mit öffentlich-rechtlichem Vertrag) versorgt.

Es handelte sich um eine Endumsetzung mit einer 10-jährigen Festschreibung der Miete in Höhe von 4,80 €/m²nettokalt.

Ein Belegrecht in der Kopenhagener Straße 13 wurde nicht vereinbart.

6. Wird das Bezirksamt auf der Grundlage des Zweckentfremdungsgesetzes gegen den Leerstand vorgehen oder findet diese wegen Insolvenz der Kopenhagener Straße 13 GmbH keine Anwendung?

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbots-Gesetz – ZwVbG), in Kraft getreten am 12. Dezember 2013, hat noch keine hinreichende Regelungstiefe, die eine Anwendung ermöglicht.

Im § 8 ZwVbG wird darauf verwiesen, dass die zuständige Senatsverwaltung die zur Ausführung des Gesetzes erforderliche Verwaltungsvorschrift noch zu erlassen hat. Vor Inkrafttreten der vorgenannten Verwaltungsvorschrift kann das Bezirksamt nicht tätig werden.

Jens-Holger Kirchner