

Herrn Bezirksverordneten  
Cornelius Bechtler

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage 0778/VI**

über

### **Personalbedarf für den Milieuschutz**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

*In Milieuschutz-Gebieten nach § 172 Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hierdurch entsteht gegenüber den bauordnungsrechtlichen- und planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ein personeller Mehraufwand.*

1. *Wie und auf welcher Grundlage wird der Personalbedarf für diese Aufgaben berechnet?*

Es gibt keine Berechnungsgrundlage für eine personelle Untersetzung dieser Aufgabe.

Zur Realisierung dieser Aufgabe wurde eine Stelle innerhalb der Globalzuweisung des Bezirkes eingeordnet.

2. *Wie viele Planstellen (mit Stellenanteilen) sind hierfür im Stellenplan vorgesehen?*

Entsprechend des knapp bemessenen Budgets des Bezirkes ist eine Vollzeitstelle im Stellenplan für diese Aufgabe eingeordnet.

3. *Wie viele Planstellen (mit Stellenanteilen) sind im Bezirk Pankow in diesem Aufgabenbereich derzeit besetzt?*

Eine Planstelle ist mit einer Vollzeitkraft besetzt.

Seit April 2011 wurde der Bereich mit einer Vollzeitkraft aus dem ZEP unterstützt.

Die Mitarbeiterin hat jedoch eine artfremde Ausbildung, wird derzeit eingearbeitet und kann nur unterstützend tätig werden.

4. *Wie viele Planstellen sind in den letzten 5 Jahren in diesem Aufgabenbereich und wann jeweils weggefallen?*

In den letzten fünf Jahren wurde keine Planstelle abgebaut.

5. *In welchem Produkt werden die Kosten gebucht und wie hoch sind die Stückkosten im Vergleich zum Zuweisungspreis?*

Zu 90 % wird die Leistung beim Produkt „Fachliche Beratung“ gebucht. Auf dieses Produkt buchen 5,67 Stellenanteile.

Bei den Stückkosten im Jahr 2010 liegt der Median bei 32,46 €.

Im Bezirk Pankow belaufen sich die Stückkosten auf 34,82 €.

Bei diesem Wert ist zu berücksichtigen, dass für die nach § 172 erteilten Genehmigungen nur 0,9 Stellenanteile zu 5,67 Stellenanteile buchen.

6. *Wie ist die Personalausstattung im Bezirk Pankow im Vergleich zu anderen Bezirken, in denen ebenfalls Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bestehen?*

Es liegen keine Aussagen zu den Personalausstattungen der anderen Bezirke vor.

7. *Aus welchen Gründen besteht aus Sicht des Bezirksamts in den Milieuschutzgebieten weiterhin die Notwendigkeit für einen milieuschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt? Wie viele Wohnungen befinden sich in den einzelnen Milieuschutzgebieten?*

Auf der Grundlage dieses gesetzlichen Genehmigungsvorbehaltes ist über die Steuerung der baulichen Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Der Bauherr eines im Milieuschutzgebiet gelegenen Grundstückes hat einen Genehmigungsanspruch gemäß §172 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient.

Damit werden im Durchschnitt bereits Mieten realisiert, die über den Fördermieten des sozialen Wohnungsbaus liegen.

Andererseits besteht nur über den Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB die Möglichkeit, wirksam eine Luxussanierung zu unterbinden. Damit wird mittelfristig die Mietenentwicklung eingedämmt und die Erhöhungsmöglichkeiten nach den Spannwerten des Mietspiegels im oberen Bereich beschränkt.

Insofern stellt der Milieuschutz eine Möglichkeit dar, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

Anliegend die Übersicht über die in den Gebieten befindlichen Wohnungen:

	Milieuschutzgebiet	Anzahl der WE	veröffentl. im GVBl.
1	Arnimplatz	8.000	03.04.1999
2	Bötzowstraße	2.800	18.12.1997
3	Falkplatz	5.600	18.12.1997
4	Helmholtzplatz-Ost	700	18.12.1997
5	Humannplatz	7.300	04.11.2000
6	Kollwitzplatz-Nord	1.550	18.12.1997
7	Ostseestr./Grellstr.	6.350	02.04.2003
8	Pankow Zentrum	2.800	29.02.2000
9	Teutoburger Platz Nord	400	18.12.1997
10	Teutoburger Platz Süd	850	18.12.1997
11	Winsstraße - Nord	3.400	18.12.1997

Insgesamt befinden sich ca. 37.750 Wohnungen in den Gebieten.

8. *Wie viele und welche unterschiedlichen Genehmigungen, Beschwerden, Vorgänge sind hierbei im Jahresdurchschnitt zu prüfen bzw. zu bearbeiten?*

Im Jahresdurchschnitt wurden folgende Bescheide erteilt:

Genehmigungen	ca. 60 Stück/Jahr
Versagungen	ca. 6 Stück/Jahr
Widersprüche	ca. 2 Stück/Jahr
öffentl.-rechtl. Verträge	ca. 7 Stück/Jahr

9. *Wo sieht das Bezirksamt ggf. die Voraussetzungen und den zusätzlichen Bedarf für Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesen Wohngebieten zu erhalten? Wie viele Wohnungen wären hiervon betroffen?*

Grundsätzlich prüft das Bezirksamt im Zusammenhang mit der Aufhebung von Sanierungsgebieten, ob eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein geeignetes und angemessenes Instrument ist, soziale Ziele der Sanierung langfristig zu sichern. Bislang haben diese Prüfungen noch nicht zu Aufstellungsbeschlüssen geführt.

Dr. Michail Nelken