

**Mündliche Anfrage Nr. 10 der BV Scherzinger (DIE LINKE)
Czeminskistr. 7: Zweckentfremdung und Modernisierungsbestrebungen von Akelius im sozialen Erhaltungsgebiet?**

- 1. Welche Bauanträge liegen dem Bezirksamt vor, seitdem Akelius das Haus in der Czeminskistr. 7 übernommen hat (Auflistung der Anträge, Einreichdatum, Bezeichnung)?**

Es wurden bislang keine Bauanträge gestellt.

- 2. Welche Baugenehmigungen wurden seitens des Bezirksamts erteilt, seitdem Akelius das Haus in der Czeminskistr. 7 übernommen hat (Auflistung der Genehmigungen, Einreichdatum, Bezeichnung)?**

Keine.

Nachfragen:

- 1. Sind die Bauanträge, wenn vorhanden, als Instandsetzungs- oder als Modernisierungsmaßnahmen zu werten?**

Instandsetzungsmaßnahmen sind gemäß § 61 Abs. 4 BauOBln verfahrensfrei!

Anträge für Modernisierungsmaßnahmen liegen, wie bereits beantwortet, nicht vor.

2. Welche Instrumente wird das Bezirksamt im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetz und der sozialen Erhaltungsgebiete nutzen, um die Wohnungen der Czeminskistr. 7 (kostengünstig) zu sichern?

Die Zweckentfremdungsbehörde nutzt die im Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) vorgesehenen Möglichkeiten, um die Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Sie hat für diverse Wohnungen Rückführungsanordnungen erlassen, die mit der Androhung von Zwangsmitteln (Zwangsgeld) verbunden wurden. Die Fristen für die Rückführungen sind derzeit jedoch noch nicht abgelaufen. Sollten die Wohnungen nach Ablauf der jeweiligen Frist nicht in den Wohnungsmarkt zurückgeführt worden sein, wird die Verpflichtung zur Rückführung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt. Als Zwangsmittel wird in diesem Fall ein Zwangsgeld festgesetzt.

Eine Möglichkeit zur Regulierung des Mietpreises besteht für die Zweckentfremdungsbehörde nicht. Das ZwVbG enthält keine Regelung, mit der eine „kostengünstige“ Mietpreisgestaltung durchgesetzt werden kann.

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung sichert den Wohnungsbestand im Zuge der Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die Genehmigung darf hier versagt werden, wenn durch die Maßnahme die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen gefährdet wird. Dies ist dann der Fall, wenn

der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung überschritten werden (vgl. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB).

Beispiele hierfür sind kostenaufwendige Luxussanierungen oder energetische Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Wärmedämmungen, Austausch von Fenstern), die die Vorgaben der Energieeinsparverordnung deutlich unterschreiten.

Keinen direkten Einfluss nehmen kann das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung auf die Mietkosten einer Wohnung.

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat