
Eingereicht durch:	Eingang:	10.08.2015
Gusy, Ansgar	Weitergabe:	17.08.2015
Fraktion B'90/Die Grünen	Fälligkeit:	17.09.2015
	Beantwortet:	24.09.2015
Antwort von:	Erledigt:	24.09.2015
Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten	Erfasst:	24.09.2015
	Geändert:	

Nutzung denkmalgeschützte Häuser Cordesstraße

Sehr geehrte Frau Bezirksverordnetenvorsteherin,

die Kleine Anfrage beantwortet das Bezirksamt wie folgt:

1. Wie werden die denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhäuser derzeit genutzt?

Die Gebäude werden instand gesetzt und dienen als Unterkünfte für Bauarbeiter.

2. Wie wird das Gebiet bauplanungsrechtlich bewertet?

Die Grundstücke Cordesstraße 3-9 liegen auf planfestgestelltem Eisenbahngelände und sind im Flächennutzungsplan als Bahnfläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, weil planfestgestellte Flächen grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entzogen sind. Die Deutsche Bahn AG hat einen Antrag auf Freistellung der Bahnbetriebsflächen beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt, der im Bundesanzeiger vom 17.11.2014 bekannt gegeben wurde. Über den Freistellungsantrag hat das EBA noch nicht abschließend entschieden. Sollte der Freistellung stattgegeben werden, würde dieses Gelände planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch gelten.

3. Liegen dem Bezirksamt Kenntnisse für eine gewerbliche Nutzung vor?

Nein.

4. Ist für die Nutzung eine Genehmigung erforderlich?

Eine Wohnnutzung müsste im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 64 BauO Bln beantragt werden. Ein Antrag für die ausgeübte Nutzung liegt der Bauaufsichtsbehörde nicht vor.

5. Existiert eine Höchstgrenze für die Belegung von Wohnungen bzw. wann kann von einer Überbelegung gesprochen und dagegen vorgegangen werden?

Gemäß Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) - § 7 Belegung - gilt:

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 4 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Die zuständige Behörde kann von dem Verfügungsberechtigten oder den Bewohnern die Räumung überbelegter Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Dabei sollen der Zeitpunkt des Einzuges sowie die besonderen persönlichen und familiären Verhältnisse berücksichtigt werden. Wohnungen oder Wohnräume sind im Sinn des Satzes 1 überbelegt, wenn ihre Wohnfläche die im Zeitpunkt des Räumungsverlangens nach den Absätzen 1 oder 2 geltenden Maße nicht erreicht.

6. Welche sanitären und hygienischen Anforderungen müssen für Wohnungen erfüllt sein und wie kann diese eingefordert werden?

Gemäß Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln) - § 4 Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse - gilt:

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so kann die Wohnungsaufsichtsbehörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mängel beseitigt.

(2) Diesen Mindestanforderungen ist nicht genügt, wenn

1. innerhalb der Wohnung die Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Abguss fehlen oder ungenügend sind,
2. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere außerhalb des Hauses liegt,
3. schwer zugänglich ist oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann
4. oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird,
5. ein ausreichender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz fehlen,
6. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2m haben,
7. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,
8. Fußböden, Decken oder Wände dauernd durchfeuchtet sind oder
9. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr nicht gewährleistet sind.

§ 3 Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

(3) Von einer Anordnung nach Absatz 1 ist abzusehen, oder eine schon erlassene Anordnung ist aufzuheben, soweit der Verfügungsberechtigte die Kosten der Mängelbeseitigung auch unter Ausschöpfen aller Finanzierungsmöglichkeiten weder durch eigene noch durch fremde Mittel decken oder die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus Erträgen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufbringen kann.

(4) Erfüllt ein Mangel nach Absatz 1 und 2 zugleich die Voraussetzungen für Anordnungen nach § 3, so ist nur § 3 anzuwenden.

7. Wie wird kontrolliert, dass der Denkmalschutz eingehalten wird?

Die Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den denkmalgeschützten Gebäuden erfolgen in enger Abstimmung zwischen Bauherrn und der unteren Denkmalschutzbehörde, ohne dass bisher eine Beantragung erfolgt ist.

8. Hält das Bezirksamt eine soziale Betreuung sowie eine Hilfestellung für arbeitsrechtliche Probleme für erforderlich?

Eine soziale Betreuung scheint aufgrund der bei einem Ortstermin gewonnenen Eindrücke nicht notwendig zu sein, arbeitsrechtliche Probleme sind hier nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Schulte
Bezirksstadtrat