



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/1337/V**

Ursprung: Mündliche Anfrage
Initiator: DIE LINKE, Amiri, Reza
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium		Erlidigungsart
05.06.2019	BVV	BVV-039/V	schriftlich beantwortet

Mündliche Anfrage

Betr.: Erhaltungsgebiet "Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee und deren flankierende Bereiche"

Abt. Bauen, Planen und Facility Management
Bezirksstadtrat

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Wann plant das Bezirksamt die städtebauliche Erhaltungsverordnung für die Karl-Marx- Allee / Frankfurter Allee und deren flankierende Bereiche, gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB, beschließen zu lassen?**

Hierzu wurde noch keine Entscheidung getroffen.

- 2. Wie und auf welcher gesetzlichen Grundlage wird das Bezirksamt dafür Sorge tragen, dass, bis zur Festsetzung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung für die Karl-Marx- Allee / Frankfurter Allee und deren flankierende Bereiche, Bauanträge bzw. Anträge auf Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung der Erhaltungsziele zurückgestellt werden?**

Es besteht ein Aufstellungsbeschluss.

Bauanträge für Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses werden zurückgestellt, wenn zu erwarten ist, dass die Umsetzung der mit der Erhaltungsverordnung verfolgten Ziele durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Soweit denkmalrechtliche Anträge auf bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen gestellt werden, kann deren Bearbeitung auf der Basis gesetzlicher Bestimmungen nicht zurückgestellt werden.

Es handelt sich bei diesen Anträgen um Ordnungsaufgaben, die nach Maßgabe des Berliner Denkmalschutzgesetzes zu prüfen und fristgerecht zu entscheiden sind.

- 3. Wie ist der Sachstand bezüglich der Umsetzung des BVV-Beschlusses**

„Schutz der Mieter*innenstruktur der Karl-Marx-Allee“ (DS/1106/V)?

Zuletzt wurde der gesamte Ortsteil Berlin-Friedrichshain mit 12 Planungsräumen im Frühjahr 2016 auf mögliche Unterschutzstellungen von weiteren Teilräumen als soziales Erhaltungsgebiet untersucht.

Im Ergebnis wurde das Gebiet Weberwiese als 3. soziales Erhaltungsgebiet im Ortsteil Friedrichshain neben den bestehenden Gebieten Boxhagener Platz und Petersburger Straße im Jahr 2016 festgesetzt.

Derzeit erfolgt die konkrete Untersuchung des Gebietes Stralauer Kiez bzgl. einer Festlegung.

Weitere Gebiete sollen im Zuge der Fortschreibung bestehender Gebiete (Boxhagener Platz, Weberwiese) einbezogen werden bzw. neu untersucht werden (Samariterkiez).

Für den Bereich Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee, soweit er nicht in den zu erweiternden Gebieten oder im Gebiet Weberwiese liegt, erfolgt eine Untersuchung und Festsetzung nicht vor 2021.

Eine Untersuchung des Gesamtbezirkes in einem sog. Grobscreening mit Vorlage des Ergebnisses im Februar 2017 ergab für den Bereich der Karl-Marx-Allee die Einstufung „unauffällig“, bezogen auf vorhandene und zu erwartende Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik.

Die Gebäude und Wohnungen in der Karl-Marx-Allee sind nach Wissen des Bezirksamtes weitestgehend saniert. Aufwertungsmaßnahmen, wie sie in Altbaugebieten zur Zeit erfolgen, wie z.B. Anbau von Balkonen oder Zweitbalkonen sowie Wärmedämmung der Fassaden, sind hier aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Darüber hinaus verfügen die meisten Grundstücke in der Karl-Marx-Allee bereits über Aufzüge, die in Altbaugebieten selten vorhanden sind und deren Nachrüstung dort teuer ist. Bei einer Erneuerung im Bestand würde es sich um Instandsetzungsmaßnahmen handeln, eine Modernisierungsumlage würde sich nicht ergeben. Ebenfalls verfügen die Wohnungen in der Karl-Marx-Allee über moderne Bäder.

Nach § 172 Baugesetzbuch bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Über die Zulassung oder die Versagung von beantragten Maßnahmen kann erhaltungsrechtlich nur indirekt auf die Mietentwicklung bzw. mögliche modernisierungsbedingte Mieterhöhungen Einfluss genommen werden. Erhaltungsrechtlich versagt werden können Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen oder eine Versagung erfolgt dann, wenn eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen zu einer hohen Modernisierungsumlage führen würde.

Mit Erlass der Umwandlungsverordnung im März 2015 ist die Aufteilung und Bildung von Einzeleigentum in sozialen Erhaltungsgebieten nur unter bestimmten Umständen möglich. Regelmäßig muss diese jedoch gemäß der „Sieben-Jahres-Regel“ dennoch genehmigt werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgte jedoch bereits in den meisten Gebäuden der Karl-Marx-Allee eine Umwandlung in Einzeleigentum.

Mit freundlichen Grüßen
Florian Schmidt