

2. Ausfertigung

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Stadtentwicklung und
Grünanlagen
VIII. Wahlperiode



Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
Fröbelstraße 17, 10405 Berlin
Telefon 90295 - 5002 / 5003
Fax 90295 - 6515
E-Mail bvv-buero@ba-pankow.berlin.de
Internet <http://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/>

Berlin, den 19.11.2020

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen ein.

am Dienstag, 24.11.2020

um 19:30 Uhr

**im Haus 7, BVV-Saal, Bezirksamt Pankow von Berlin, 10405 Berlin,
Fröbelstraße 17**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Protokollkontrolle (Protokolle vom 12.05.2020, 16.06.2020, 18.08.2020, 01.09.2020, 15.09.2020, 29.09.2020, 27.10.2020 und 10.11.2020)
- 2 Vorstellung Bauvorhaben Falkenberger Str. 40
- 3 Auslobung WSH-Verfahren Pankower Tor
- 4 Vorstellung/Diskussion Begriffsdefinition „stadtentwicklungspolitische Bedeutung“, gemäß BVV-Beschluss VIII-1256 v. 30. September 2020
- 5 Bericht aus dem Bezirksamt
- 6 Überwiesene Drucksachen
 - 6.1 Schmiedebankplatz in Karow
Drucksache: VIII-1222 (mitberatend)
 - 6.2 Kommunales Vorkaufrecht wirksam ausgestalten – prioritäre Durchführung der Prüfverfahren organisatorisch sicherstellen
Drucksache: VIII-1268 (mitberatend)
 - 6.3 Kommunales Vorkaufsrecht auch bei Share Deals prüfen!
Drucksache: VIII-1269 (unter Zeitvorbehalt)
 - 6.4 Klimaneutrale Verwaltung mit vorbildlicher energetischer Sanierung und Artenschutz
Drucksache: VIII-1296 (unter Zeitvorbehalt)
(mitberatend)
- 7 Sonstiges

Mit freundlichen Grüßen

gez. Mike Szidat

Ausschussvorsitzender

Merkblatt

Hinweise für die Ausschusssitzungen

- **barrierefreier Zugang zum BVV-Saal im Haus 7**

Der barrierefreie Zugang zum BVV Saal ist über den neuen Fahrstuhl im Haus 7 gewährleistet. Der Fahrstuhl ist erreichbar über den Eingang Prenzlauer Allee.



- **Teilnahmeregelung an Ausschusssitzungen**

Aufgrund der aktuellen Entwicklung und zur Wahrung des Infektionsschutzes bestehen veränderte Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der BVV.

Verhaltensregeln zur Teilnahme an Ausschusssitzungen:

- Die Sitzordnung ist **einzuhalten.**
- Das Tragen von **Mund- und Nasenschutzmasken ist im gesamten Gebäude verpflichtend** lediglich am eigenen Sitzplatz ist das Tragen der Maske nicht erforderlich.
- Der **Mindestabstand** von zwei Metern ist stets zwischen sich und anderen Personen einzuhalten!
- Personen, die am Sitzungstag Symptome einer COVID-19 Erkrankung aufweisen, werden gebeten, der Sitzung fernzubleiben!
- Nutzen Sie das im Sitzungssaal zur Verfügung stehende Desinfektionsmittel!

Der größtmögliche Schutz vor dem Coronavirus macht eine Platzbegrenzung für Gäste der Ausschusssitzung erforderlich.

Da ein großes Interesse an der Teilnahme zu den Sitzungen der Ausschüsse besteht, werden Organisationen, Interessensgruppen, Initiativen, Vereine ... gebeten, nur jeweils eine Vertreterin/einen Vertreter anzumelden, damit einem breiten Kreis Interessierter die Möglichkeit zur Teilnahme an der Sitzung des Ausschusses gegeben ist.

Im Interesse unser aller Gesundheit wird für diese Maßnahmen um Verständnis gebeten.

- **Anmeldepflicht für Gäste**

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Presservertreter können sich per E-Mail (bvv-buero@ba-pankow.berlin.de) **anmelden**, Anmeldeschluss ist am Tag vor der Ausschusssitzung.

Die Teilnahme als Gast an der Ausschusssitzung ist nur möglich, wenn eine **Teilnahmezusage** vom Büro der BVV erteilt wurde.

Zu Beginn der Ausschusssitzung sind Gäste ggf. gebeten, sich entsprechend auszuweisen und einen Kontaktzettel auszufüllen und dem Ausschussvorsitzenden abzugeben. Dieser soll zur schnellen Ermittlung einer möglichen Infektionskette im Verdachtsfall einer Ansteckung mit dem Coronavirus dienen und wird nach Ablauf der angenommenen Inkubationszeit von 14 Tagen vom BVV-Büro vernichtet.

- **Gaststatus gilt auch für Bezirksverordnete und Bürgerdeputierte**

Auch Bezirksverordnete bzw. stellv. Bürgerdeputierte, die außer den ordentlichen Mitgliedern des Ausschusses an den jeweiligen Sitzungen teilnehmen möchten, müssen sich zuvor als Gast anmelden und eine Teilnahmezusage erhalten haben.

- **Mitarbeiter/innen der Verwaltung**

Die Mitglieder des Bezirksamts sind gebeten, sich von höchstens einem/einer Mitarbeiter/in der Verwaltung als Gast in den Ausschuss begleiten zu lassen (ggf. kann im Verlauf einer Sitzung gewechselt werden). Die begleitenden Mitarbeiter sind dem Büro der BVV anzuzeigen.

gez. Michael van der Meer

Stand: 19. Oktober 2020



**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1222

Antrag

Fraktion der CDU

Ursprung: Antrag, Fraktion der CDU

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

02.09.2020 BVV

BVV/034/VIII

Betreff: Schmiedebankplatz in Karow

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt Pankow von Berlin wird ersucht, Maßnahmen zu ergreifen, um die Verkehrssicherheit auf dem Schmiedebankplatz im Ortsteil Karow herzustellen.

Insbesondere soll die seit Jahren defekte Brunnenanlage mit ihren scharfkantigen Kanälen bis zu ihrer Sanierung abgesichert werden. Hierfür kommen beispielsweise das Auffüllen mit Muttererde und eine temporäre Bepflanzung in Betracht.

Berlin, den 26.08.2020

Einreicher: Fraktion der CDU,
Johannes Kraft
und die übrigen Mitglieder der CDU Fraktion

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
47	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x

überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss
für
sowie in den Ausschuss für

Finanzen, Personal, Immobilien und Verwaltungsmodernisierung
Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Bereits mit Beschluss auf Drucksache VIII-0151 am 18. Oktober 2017 hat sich die BVV und vorab der Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen mit der Situation auf dem Schmiedebankplatz im Ortsteil Karow beschäftigt.

Seitens des Bezirksamtes wurde in Beantwortung der kleinen Anfrage 0509/VIII erklärt:

„Die Brunnenanlage Schmiedebankplatz ist seit mehreren Jahren defekt und irreparabel und durch vielfache Setzungsrisse geschädigt. Die Brunnenanlage wurde daher 2018 offiziell bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als Brunnenanlage abgemeldet. Ein Abbruch und Neukonzeption wären erforderlich. Daher wurde versucht, für den Platz mit Brunnen eine Neugestaltung als Investitionsmaßnahme des Bezirkes im Haushaltsentwurf 2019-2020 anzumelden. Leider konnte dies nicht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzrahmen dargestellt werden.“

In der Drucksache VIII-0722 „Anmeldung des Bezirks Pankow zum Investitionsprogramm 2019 bis 2023“ findet sich in der Anlage 1 „Maßnahmen der pauschalen Zuweisung der Bedarfsträger, die aufgrund der zu geringen Zuweisung keine Berücksichtigung finden konnten“ unter Ziffer 2 auch der Schmiedebankplatz in Karow.

Es ist also davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit keine größeren Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgen werden. Allerdings stellt die ehemalige Brunnenanlage mit ihren Kanälen und Brücken ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Die dort verlegten, nicht ausreichend rutschsicheren Materialien in Verbindung mit scharfen Abkantungen, sich lösenden Brückenelementen und der bis zu 0,5m tiefen Gräben stellen eine Gefahr insbesondere für die dort spielenden Kinder und Jugendlichen dar.

Diesem Umstand kann abgeholfen werden, wenn die Gräben bis zu einer möglicherweise anstehenden Sanierung mit Mutterboden verfüllt und bepflanzt werden. Die Pflege der Pflanzen würde von Einwohnern des Ortsteils übernommen werden und wäre für das Bezirksamt damit aufwandsneutral.



**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1268

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:
Antrag, Fraktion der SPD
Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

30.09.2020 BVV

BVV/035/VIII

**Betreff: Kommunales Vorkaufrecht wirksam ausgestalten –
prioritäre Durchführung der Prüfverfahren organisatorisch
sicherstellen**

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht,

für alle Vorkaufsrechtsfälle in sozialen Erhaltungsgebieten die Durchführung des erforderlichen Prüfverfahrens technisch und organisatorisch sicherzustellen. Hierzu sollen:

- der personelle Aufbau der Arbeitsgruppe „Bodenverkehr, Vorkaufsrechte“ forciert werden,
- die AG Vorkaufsrecht des Bezirksamts einen verbindlichen Kriterienkatalog erstellen, nachdem alle Vorkaufsfälle systematisch zu prüfen sind,
- insbesondere ein Ablaufplan erarbeitet werden, der eine kontinuierliche personelle Durchführbarkeit mittels einer prioritären amtsinternen Vorrangregelung auch bei erhöhten Fallzahlen sicherstellt (Notfallplan) sowie
- die Erstellung der Verkehrswertgutachten durch den FB Vermessung und externe Sachverständige sichergestellt werden.

Berlin, den 22.09.2020

Einreicher: Fraktion der SPD,
BV Mike Szidat, BV Roland Schröder

Siehe 2. Ausfertigung

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig
_____ mehrheitlich
_____ Ja-Stimmen
_____ Gegenstimmen
_____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ mitberatend in den Ausschuss
_____ für
_____ sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Wiederholt wurden potentielle Vorkaufsfälle in der Vergangenheit nicht oder nicht ausreichend vom Bezirksamt geprüft und somit mögliche Gelegenheiten zum Eingriff in den spekulativen Wohnungsmarkt versäumt. Stellvertretend seien hier nur die Prenzlauer Allee 43 oder Schönfließer Str. 13 mit dem Geburtshaus Maja genannt, bei denen es noch nicht einmal zu einer Prüfung des Vorkaufsrechts kam, weil das hierzu erforderliche Verkehrswertgutachten nicht rechtzeitig erstellt bzw. in Auftrag gegeben werden konnte. Der Beantwortung der KA 0843/VIII ist zu entnehmen, dass angesichts hoher Fallzahlen auch zukünftig nicht alle Vorgänge bearbeitet werden sollen, jedoch würde das Bezirksamt bei Bedarf organisatorische Maßnahmen ergreifen.

Dieser Bedarf ist da!

Bereits durch die exorbitant gestiegenen Immobilienkaufpreise wird die Wirksamkeit des dem Allgemeinwohl dienenden städtebaulichen Zwecks des gemeindlichen Vorkaufsrechts gefährdet, eine erst gar nicht erfolgende Prüfung dieses wichtigen Instruments hingegen kommt einer Kapitulationserklärung gleich und führt den öffentlichen Gestaltungsanspruch völlig ad absurdum. Der vielfach beklagte Ressourcenmangel materieller und personeller Art stellt ein ernsthaftes Problem dar, darf aber gerade in diesen wichtigen Fällen nicht als Einwand gelten. Die Nichtbearbeitung von Prüffällen zur Urlaubs- oder Weihnachtszeit oder aus sonstigen Gründen, sendet ein verehrendes Signal an Immobilienspekulanten und auch die Pankower Bevölkerung aus.

2. Ausfertigung

**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1268

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:
Antrag, Fraktion der SPD
Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:

30.09.2020 BVV

BVV/035/VIII

**Betreff: Kommunales Vorkaufrecht wirksam ausgestalten –
prioritäre Durchführung der Prüfverfahren organisatorisch
sicherstellen**

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht,
für alle Vorkaufsrechtsfälle in sozialen Erhaltungsgebieten die Durchführung
des erforderlichen Prüfverfahrens technisch und organisatorisch
sicherzustellen. Hierzu sollen:

- der personelle Aufbau der Arbeitsgruppe „Bodenverkehr, Vorkaufsrechte“ forciert werden,
- die AG Vorkaufrecht des Bezirksamts einen verbindlichen Kriterienkatalog erstellen, nachdem alle Vorkaufsfälle systematisch zu prüfen sind,
- insbesondere ein Ablaufplan erarbeitet werden, der eine kontinuierliche personelle Durchführbarkeit mittels einer prioritären amtsinternen Vorrangregelung auch bei erhöhten Fallzahlen sicherstellt (Notfallplan) sowie
- die Erstellung der Verkehrswertgutachten durch den FB Vermessung und externe Sachverständige sichergestellt werden.

Berlin, den 01.10.2020

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion

Fraktion der SPD: BV Mike Szidat, BV Roland Schröder

Linksfraktion: BV Frederik Bordfeld, BV Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
46	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x überwiesen in den Ausschuss für
mitberatend in den Ausschuss
für
sowie in den Ausschuss für

finanzen, Personal, Immobilien und Verwaltungsmodernisierung
Stadtentwicklung und Grünanlagen

federführend

Begründung:

Wiederholt wurden potentielle Vorkaufsfälle in der Vergangenheit nicht oder nicht ausreichend vom Bezirksamt geprüft und somit mögliche Gelegenheiten zum Eingriff in den spekulativen Wohnungsmarkt versäumt. Stellvertretend seien hier nur die Prenzlauer Allee 43 oder Schönfließer Str. 13 mit dem Geburtshaus Maja genannt, bei denen es noch nicht einmal zu einer Prüfung des Vorkaufsrechts kam, weil das hierzu erforderliche Verkehrswertgutachten nicht rechtzeitig erstellt bzw. in Auftrag gegeben werden konnte. Der Beantwortung der KA 0843/VIII ist zu entnehmen, dass angesichts hoher Fallzahlen auch zukünftig nicht alle Vorgänge bearbeitet werden sollen, jedoch würde das Bezirksamt bei Bedarf organisatorische Maßnahmen ergreifen.

Dieser Bedarf ist da!

Bereits durch die exorbitant gestiegenen Immobilienkaufpreise wird die Wirksamkeit des dem Allgemeinwohl dienenden städtebaulichen Zwecks des gemeindlichen Vorkaufsrechts gefährdet, eine erst gar nicht erfolgende Prüfung dieses wichtigen Instruments hingegen kommt einer Kapitulationserklärung gleich und führt den öffentlichen Gestaltungsanspruch völlig ad absurdum. Der vielfach beklagte Ressourcenmangel materieller und personeller Art stellt ein ernsthaftes Problem dar, darf aber gerade in diesen wichtigen Fällen nicht als Einwand gelten. Die Nichtbearbeitung von Prüffällen zur Urlaubs- oder Weihnachtszeit oder aus sonstigen Gründen, sendet ein verehrendes Signal an Immobilienspekulanten und auch die Pankower Bevölkerung aus.



**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1269

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

30.09.2020 BVV

BVV/035/VIII

Betreff: Kommunales Vorkaufsrecht auch bei Share Deals prüfen!

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht,

auch bei Bekanntwerden eines beabsichtigten Verkaufs von Wohnimmobilien in sozialen Erhaltungsgebieten im Wege eines Share Deals und bei Anzeichen für eine Umgehungsabsicht/Aushebelung des kommunalen Vorkaufsrechts ein Prüfverfahren zur möglichen Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts einzuleiten und zu diesem Zwecke gemäß § 208 BauGB (Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts) von dem/der Erwerber*in die Herausgabe der Kaufunterlagen zu fordern.

Diese Prüfpraxis ist pro-aktiv mittels Pressemitteilungen, Veröffentlichung in den Pankow News usw. den Pankower Bürger*innen bekanntzugeben.

Berlin, den 22.09.2020

Einreicher: Fraktion der SPD,
BV Mike Szidat, BV Roland Schröder

Siehe 2. Ausfertigung

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ einstimmig
_____ mehrheitlich
_____ Ja-Stimmen
_____ Gegenstimmen
_____ Enthaltungen

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ mitberatend in den Ausschuss
_____ für
_____ sowie in den Ausschuss für

Begründung:

Das kommunale Vorkaufsrecht greift nur bei Eintragung eines Eigentümerwechsels im Grundbuch. Diese wird häufig dadurch vermieden, dass eine Grundstücksgesellschaft mbH gegründet und als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird. Veräußert werden sodann die Mehrheit der Gesellschaftsanteile (sog. Share Deal), eine Änderung der Grundbucheintragung ist nicht erforderlich und wird damit auch zumeist bezweckt. Insbesondere, wenn die Immobilie den einzigen nennenswerten Vermögenswert der Gesellschaft darstellt, kann bei einer derartigen Konstruktion von einer Absicht der Vertragsparteien zur Umgehung des kommunalen Vorkaufsrechts ausgegangen werden. Verlässliche Statistiken gibt es hierzu nicht, es gibt jedoch Anhaltspunkte für einen regen Gebrauch dieses Verkaufsmodells, teilweise wird dies bereits als Standardmodell gehandhabt/empfohlen und lässt das soziale Erhaltungsrecht, inklusive kommunalem Vorkaufsrecht, ins Leere laufen.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat kürzlich die Anforderung der notariellen Kaufunterlagen durch das Bezirksamt Neukölln in einem solchen Fall für rechtmäßig erklärt und ist damit der Neuköllner Argumentation gefolgt, dass es der Prüfung bedarf, ob hier der Tatbestand einer Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes vorliege und der Bezirk ggf. auch in diesem Fall sein Vorkaufsrecht ausüben könne (s. VG Berlin, Beschluss v. 13.12.19, Az.: 19 L 566.19) und stützt sich hierbei auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (u.a. BGH, Urteil v. 27.01.12, Az.: V ZR 272/10).

Da ein Immobilienerwerb mittels eines Share Deals nicht eines Negativattestes des Bezirksamts bedarf, erfolgt ein derartiger Verkauf zumeist ohne Kenntnis desselben. Durch die pro-aktive Bekanntmachung soll sichergestellt werden, dass seitens betroffener Mieter*innen Share Deals dem Bezirksamt zur Kenntnis gebracht werden.

2. Ausfertigung

**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1269

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprung:

Antrag, Fraktion der SPD

Mitzeichnungen: Linksfraktion

Beratungsfolge:

30.09.2020 BVV

BVV/035/VIII

Betreff: Kommunales Vorkaufsrecht auch bei Share Deals prüfen!

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht,
auch bei Bekanntwerden eines beabsichtigten Verkaufs von Wohnimmobilien in sozialen Erhaltungsgebieten im Wege eines Share Deals und bei Anzeichen für eine Umgehungsabsicht/Aushebelung des kommunalen Vorkaufsrechts ein Prüfverfahren zur möglichen Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts einzuleiten und zu diesem Zwecke gemäß § 208 BauGB (Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts) von dem/der Erwerber*in die Herausgabe der Kaufunterlagen zu fordern.

Diese Prüfpraxis ist pro-aktiv mittels Pressemitteilungen, Veröffentlichung in den Pankow News usw. den Pankower Bürger*innen bekanntzugeben.

Berlin, den 01.10.2020

Einreicher: Fraktion der SPD, Linksfraktion

Fraktion der SPD: BV Mike Szidat, BV Roland Schröder

Linksfraktion: BV Frederik Bordfeld, BV Matthias Zarbock

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
46	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x _____ überwiesen in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen
_____ mitberatend in den Ausschuss für
_____ sowie in den Ausschuss für

federführend

Begründung:

Das kommunale Vorkaufsrecht greift nur bei Eintragung eines Eigentümerwechsels im Grundbuch. Diese wird häufig dadurch vermieden, dass eine Grundstücksgesellschaft mbH gegründet und als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wird. Veräußert werden sodann die Mehrheit der Gesellschaftsanteile (sog. Share Deal), eine Änderung der Grundbucheintragung ist nicht erforderlich und wird damit auch zumeist bezweckt. Insbesondere, wenn die Immobilie den einzigen nennenswerten Vermögenswert der Gesellschaft darstellt, kann bei einer derartigen Konstruktion von einer Absicht der Vertragsparteien zur Umgehung des kommunalen Vorkaufsrechts ausgegangen werden. Verlässliche Statistiken gibt es hierzu nicht, es gibt jedoch Anhaltspunkte für einen regen Gebrauch dieses Verkaufsmodells, teilweise wird dies bereits als Standardmodell gehandhabt/empfohlen und lässt das soziale Erhaltungsrecht, inklusive kommunalem Vorkaufsrecht, ins Leere laufen.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat kürzlich die Anforderung der notariellen Kaufunterlagen durch das Bezirksamt Neukölln in einem solchen Fall für rechtmäßig erklärt und ist damit der Neuköllner Argumentation gefolgt, dass es der Prüfung bedarf, ob hier der Tatbestand einer Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes vorliege und der Bezirk ggf. auch in diesem Fall sein Vorkaufsrecht ausüben könne (s. VG Berlin, Beschluss v. 13.12.19, Az.: 19 L 566.19) und stützt sich hierbei auf die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (u.a. BGH, Urteil v. 27.01.12, Az.: V ZR 272/10).

Da ein Immobilienerwerb mittels eines Share Deals nicht eines Negativattestes des Bezirksamts bedarf, erfolgt ein derartiger Verkauf zumeist ohne Kenntnis desselben. Durch die pro-aktive Bekanntmachung soll sichergestellt werden, dass seitens betroffener Mieter*innen Share Deals dem Bezirksamt zur Kenntnis gebracht werden.



**Drucksache
Bezirksverordneten-
versammlung**

**Pankow von
Berlin**

VIII-1296

Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Ursprung:

Antrag, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

11.11.2020 BVV

BVV/036/VIII

Betreff: Klimaneutrale Verwaltung mit vorbildlicher energetischer Sanierung und Artenschutz

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht, dass bei Sanierungen öffentlicher Gebäude in Pankow (siehe auch Antwort auf kleine Anfrage KA-0884/VIII) energetische Sanierungen mindestens nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 durchgeführt werden. Zielstellung dabei ist die klimaneutrale Verwaltung bis 2030 gemäß Berliner Energiewendegesetz.

Ausnahmen müssen im Einzelfall gegenüber der Bezirksverordnetenversammlung begründet werden.

Bei allen Vorhaben sind die Anforderungen des Artenschutzes und der Ausbau der erneuerbaren Energien zu berücksichtigen, unter anderem:

- Das Amt für Umwelt- und Naturschutz ist zu beteiligen, um die Eignung der Maßnahmen zur Erfassung von Lebensstätten geschützter Tierarten sowie die Kontrolle von Ersatzmaßnahmen sicher zu stellen.
- Die Begutachtung auf Brutplätzen bzw. Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden müssen qualifiziert und rechtzeitig stattfinden, d.h. wenn möglich bereits ein Jahr vor Baubeginn.
- Selbst wenn keine Lebensstätten gefunden wurden, sollten aufgrund der Vorbildwirkung der öffentlichen Hand Nistplätze für Gebäudebrüter eingerichtet werden, falls es zu keiner Einschränkung der Funktionalität des Gebäudes oder zu einer zeitlichen Verzögerung beim Bau kommt.

Berlin, den 03.11.2020

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

gez. BV Dr. Cordelia Koch, BV Dr. Oliver Jütting

Begründung siehe Rückseite

Abstimmungsergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

x	einstimmig
	mehrheitlich
33	Ja-Stimmen
0	Gegenstimmen
1	Enthaltungen

x überwiesen in den Ausschuss für
_____ mitberatend in den Ausschuss für
sowie in den

Finanzen, Personal, Immobilien und
Verwaltungsmodernisierung
Stadtentwicklung und Grünanlagen
Zeitweiliger Ausschuss zum Klimaschutz in Pankow

federführend

Begründung:

Um auf die Klimakrise zu reagieren hat Pankow den Klimanotstand ausgerufen (Drucksache Nummer VIII-0916) und strebt deutliche Emissionsreduktionen an. Auch das Berliner Energiewendegesetz (EWGBIn) strebt eine Emissionsreduktion von mindestens 85 % bis 2050 gegenüber 1990 an. Nach §§ 6 und 7 EWGBIn hat die öffentliche Verwaltung dabei eine Vorbildfunktion und ist bis 2030 klimaneutral zu organisieren.

Ein wesentliches Potenzial der Dekarbonisierung von Gebäuden besteht durch die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude sowie von Wohngebäuden (Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030). Im Sinne der Vorbildwirkung der Bezirke sollte ein klimaneutraler Gebäudebestand unter Berücksichtigung von Plus-Energie-Häusern angestrebt werden. Das Berliner Energiewendegesetz sieht vor, dass die Landesverwaltung bereits bis zum Jahr 2030 weitgehend CO₂-neutral zu organisieren ist. Hierfür sind hohe Energieeffizienzstandards für die Sanierung von Gebäuden entscheidend. Bei energetischer Sanierung nach dem KfW-Effizienzhaus 55 Standard sind deutlich höhere Energie- und damit auch Emissionseinsparungen, im Vergleich zu den bisherigen Sanierungen öffentlicher Gebäude in Pankow, möglich.

Durch entsprechende Planungen und Bauarbeiten können außerdem wirtschaftliche Impulse gesetzt werden. Durch die Einbeziehung öffentlicher Fördermittel des Bundes oder der EU (z.B. EFRE) können die Hebeleffekte der öffentlichen Mittel Berlins verstärkt werden. Das Land Berlin wird ersucht, aufgrund der strukturellen Unterfinanzierung der Berliner Bezirke bezogen auf ihre Pflichtaufgaben die Kofinanzierung des Bezirks Pankow weitgehend zu übernehmen und die Stellenausstattung des Bezirks für die große Aufgabe der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes des Bezirks aufzustocken.

Bei energetischen Sanierungen sind die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes durch Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten („Gebäudebrüter-Verordnung“) geregelt – zerstörte Brutplätze von geschützten Vogelarten bzw. Fledermausquartiere sind durch künstliche Nisthilfen zu ersetzen. Jedoch sind baurechtliche Genehmigungen oft nicht notwendig, so dass die Naturschutzbehörden explizit eingebunden werden müssen, um ein Vollzugsdefizit zu verhindern.

Zusätzlich zur Sicherung der Lebensstätten ist auch ein Erhalt und Ausbau der Lebensräume wie Hecken notwendig – durch die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Freiraumplanung und Bepflanzung werden auch Rückzugsräume für Igel, Strauchbrüter und Insekten geschaffen.

So können erhebliche Wertschöpfungseffekte in Berlin und Pankow generiert werden und gleichzeitig die biologische Vielfalt bewahrt bleibt.

Anwesenheitsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen am: 24.11.2020

Beginn: 19:30 Uhr

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

Bezirksverordnete	Unterschrift	Vertreter
-------------------	--------------	-----------

Bordfeld, Frederik - Linke -

Kempe, Wolfram - Linke -

Dr. Koch, Cordelia - Bü 90/Grüne -

Kraft, Johannes - CDU -

Peterson, Klaus - AfD -

Schröder, Roland - SPD -

Szidat, Mike - SPD -

Tharan, Almuth - Bü 90/Grüne -

Wirtensohn, Stephan - AfD -

Zarbock, Matthias - Linke -

Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
------------------	--------------	-----------

Brenn, Peter - Bü 90/Grüne -

Müller, Jens - SPD -

Pasternack, Jörn - CDU -

Schöttle, Florian - Linke -

stellv. Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
--------------------------	--------------	-----------

Dimter, Jonas - Bü 90/Grüne -

Flamme, Dirk - CDU -

Ließneck, Toralf - SPD -

Seidel, Paul - Linke -

BA-Mitglied	Unterschrift	Vertreter
-------------	--------------	-----------

Kuhn, Vollrad - Bü 90/Grüne - BzStR

Anwesenheitsliste

G Ä S T E L I S T E

[illegible]