WELT+ STREIT UM ASYLUNTERKUNFT

Mit dem Baurecht zwei Flüchtlingsunterkünfte für 30 Millionen rechtfertigen

Stand: 31.10.2023 | Lesedauer: 8 Minuten

Von **Anna Kröning**
Redakteurin

Für die Anwohner wird es eng. In unmittelbarer Nähe zu ihren Wohnungen sollen Flüchtlingsunterkünfte gebaut werden

Quelle: Marlene Gawrisch

Streit in Berlin-Pankow: Zwei neue Flüchtlingsunterkünfte werden den Anwohnern buchstäblich vor die Tür gesetzt. Interne Unterlagen lassen Zweifel an der Rechtsmäßigkeit des Vorhabens wachsen.

Im Streit um die geplante Flüchtlingsunterkunft zwischen Wohngebäuden in Berlin-Pankow sind Unstimmigkeiten bei den baurechtlichen und politischen Vorgängen ans Licht gekommen. Wie WELT berichtet hatte, sollen in zwei begrünten Innenhöfen zwei fünfstöckige Gebäude mit 99 Wohnungen entstehen (/politik/deutschland/plus247661140/Berlin-Wenn-ein-Fluechtlingsheim-im-Innenhof-entstehen-soll.html), in die 422 Geflüchtete einziehen können. Nun ergaben

Recherchen von WELT weitere Details – unter anderem die Baukosten, die mit mehr als 30 Millionen Euro veranschlagt werden. Dies geht aus dem Bauantrag hervor, den WELT einsehen konnte. Zuvor hatte der Berliner Bausenat erklärt, von den Kosten keine Kenntnis zu haben. Auch die Bauherrin, die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, hatte die Auskunft verweigert und sich durch eine Anwaltskanzlei vertreten lassen. Die Summe von 30 Millionen Euro soll das Land Berlin zur Verfügung stellen.

Anwohner und Mitglieder der Initiative „Grüner Kiez Pankow“, die sich gegen die Bebauung wehren, erheben schwere Vorwürfe gegen die Landesregierung. Die Politik missbrauche das Sonderbaurecht für Flüchtlingsunterkünfte, indem sie Bauvorhaben „umetikettiere“. Ursprünglich war geplant, in den Innenhöfen reguläre Mietshäuser zu errichten – ein Projekt, das baurechtlich nicht umsetzbar wäre, wie sich später herausstellte. Nun, so der Vorwurf, wolle der Senat die Baupläne als sogenannte modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) durchdrücken.

Im Zentrum des Streits steht der Paragraf 246 des Baugesetzbuchs (https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/fluechtlingsunterbringung/fluechtlingsunterbringung.html), der Abweichungen vom normalen Baurecht vorsieht, damit die Länder MUF bauen können – Gebäude aus vorgefertigten Beton-Modulen, die Plattenbauten ähneln. Die Bundesländer können damit gegenüber den Gemeinden den Bau von Unterkünften durchsetzen. Der Bundestag hatte diese Sonderregelungen im November 2014 in Kraft gesetzt und vor dem Hintergrund wachsender Flüchtlingszahlen durch den Ukraine-Krieg im März letzten Jahres bis Ende 2027 verlängert. Und wenn es nach dem Willen der Länder geht, soll es schnell weitergehen. Sie stimmten erst vergangene Woche dem Antrag von Schleswig-Holstein für eine Verlängerung bis Ende 2030 zu, damit die Kommunen „Planungssicherheit“ hätten.

Die Anwendung durch den Stadtstaat Berlin wirft nun die Frage auf, ob hier das Baurecht umgangen wurde, um zu realisieren, was ansonsten nicht möglich wäre: zwei massive Gebäude inmitten eines so geplanten und begrünten Innenhof-Areals. Denn der aktuelle

Streit hat eine Vorgeschichte. 2019 hatte die Gesobau einen Bauantrag für die gleichen Gebäude wie die nun genehmigten gestellt, allerdings nicht mit der Ausrichtung als MUF, sondern als Mietshäuser. Doch der Bezirk Pankow hatte nach den Anwohnerprotesten unter Verweis auf die Klimanotlage und die Bebauung der unversiegelten Flächen den Bauantrag als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt und nicht beschieden. Der Bezirk legte einen alternativen Bebauungsplan für kleinere Wohngebäude vor, für den weniger Bäume fallen sollten. Doch dieser Kompromiss ist vom Tisch, da sich der Senat auf das Sonderbaurecht geltend macht und somit Anwohnerbeteiligung und Zustimmung des Bezirks aushebelt.

Anwohner-Kritik führt zu Vorwürfen

Die Materie, der Bau von Flüchtlingsheimen, ist ideologisch und emotional aufgeladen, das bekommen auch die Mitglieder der Initiative „Grüner Kiez Pankow“ zu spüren. Sie berufen sich mit ihrer Kritik auf den Natur- und Artenschutz und verweisen darauf, dass für das Projekt Dutzende Bäume in den Höfen gefällt werden sollen. Die Berliner SPD-Sozialsenatorin Cansel Kiziltepe allerdings warf ihnen „Nimby“-Protest vor. Das Akronym steht für „Not in my backyard“ (https://www.berliner-zeitung.de/politik-gesellschaft/es-wird-weitere-unterkuenfte-fuer-gefluechtete-geben-gut-eingebettet-in-bestehende-wohnviertel-li.387846) und wird für Bürgerinitiativen verwendet, die gegen Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft sind – etwa gegen Flüchtlingsunterkünfte. Dabei stellt die Bürgerinitiative klar, dass sich ihr Protest nicht gegen die Unterbringung Geflüchteter in ihrer Wohnanlage richtet, sondern gegen die massive Zerstörung zugunsten eines viel zu großen Bauprojektes.

Es ist nicht der erste Streit in Berlin um den Bau einer solchen MUF. In Steglitz-Zehlendorf wurde vor zwei Jahren eine solche auf einer denkmalgeschützten Fläche gebaut, die angedachte Schule und eine Sporthalle fanden keinen Platz. Inzwischen verteilen sich 29 MUF auf das Berliner Stadtgebiet. Zwischen 17 und 23 Millionen Euro fielen pro Baukomplex an, teilte das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten mit. Die ersten 17 wurden noch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gebaut, die

restlichen sechs von den Wohnungsbaugesellschaften, darunter die Gesobau. In deren Hand liegt seit Dezember 2021 die Errichtung der Unterkünfte.

Das Sonderbaurecht scheint also alles möglich zu machen – doch wie weit darf es gehen? WELT liegen zahlreiche interne Dokumente sowie der Schriftverkehr vor, den Bausenat und Bauaufsicht von der Ausschreibung im Jahr 2016 bis zur Genehmigung im Jahr 2023 führten. Daraus geht unter anderem hervor, dass der ursprüngliche Plan, Mietshäuser in den Innenhöfen zu errichten, wohl an baurechtliche Grenzen gestoßen wäre: In einer Stellungnahme der Stadtplanung an die Bauaufsicht heißt es, die geplanten Gebäude seien so groß, dass es „an einem harmonischen Einfügen in die nähere Umgebung“ fehle. „Insofern sind die geplanten Unterkünfte nach § 34 BauGB unzulässig.“

Bei Paragraf 34 des Baugesetzbuchs handelt es sich um den sogenannten Lückenschluss-Paragrafen – eine umstrittene gesetzliche Regelung. Mit dieser können in Ost-Berlin Baulücken unbürokratisch geschlossen werden, während in großen Teilen West-Berlins höhere Hürden gelten. Und kurzzeitig war ja sogar ein Kompromiss greifbar, den der Bezirk Pankow vorschlug: 50 bis 60 statt 99 Wohnungen, auf kleinerer Fläche. Nur 14 statt mindestens 66 Bäume hätten dafür gerodet werden müssen. Die Anwohner hätten damit leben können. Doch dann kam alles anders. Plötzlich war von Mietshäusern keine Rede mehr, der Senat zog die MUF-Karte. Wegen der steigenden Flüchtlingszahlen sei man gezwungen, Unterkünfte anzubieten, hieß es im Februar 2023 in einer Mitteilung an die Bürgerinitiative. Darum werde man das Sonderbaurecht prüfen.

Vor den Neuwahlen ging es plötzlich schnell

Begründet wurde die Planänderung damit, dass die Unterkünfte auf diese Weise besonders schnell errichtet werden könnten. Auf eine CDU-Anfrage im Abgeordnetenhaus vom 1. Februar 2023 antwortete die zuständige Senatsverwaltung: „Da es für das Grundstück eine fertig geprüfte Planung gibt, die in Abstimmung mit dem Landesamt für Flüchtlinge (LAF) kurzfristig auf die neue Nutzung angepasst werden konnte, kann relativ zeitnah mit der Bebauung begonnen werden.“

Damit war die Kompromisslösung vom Tisch – und ein schwerer Verdacht im Raum: Hat sich der Senat auf das Sonderbaurecht berufen, um am Bezirk vorbei eine Baugenehmigung zu erteilen? Fest steht, dass vor der Wiederholungswahl zum Berliner Abgeordnetenhaus und einem möglichen Machtwechsel alles sehr schnell ging. Datiert auf den 28. Februar 2023 genehmigte die Senatsbauverwaltung der Gesobau, zwei Unterkünfte für 422 Geflüchtete zu errichten. Kosten: 30.318.510,60 Euro. Mit geplantem Baubeginn im November und einer Bauzeit von zwei Jahren ist dieses Bauprojekt jedoch auch nicht schneller als der Bau normaler Mietshäuser.

Ob die Genehmigung tatsächlich in Einklang mit dem Sonderbaurecht steht, ist fragwürdig. Denn um eine MUF zu bauen, reicht es nicht aus, sich auf Dringlichkeit zu berufen. Entscheidend ist auch, dass Unterkünfte „nicht anderweitig oder rechtzeitig im Gemeindegebiet bereitgestellt werden können“, wie es im Gesetz heißt. Das bedeutet: Auch leerstehende Gebäude, Wohnungen oder Büros müssen in Erwägung gezogen werden. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund begrüßte auf WELT-Anfrage die Möglichkeit, MUF für Flüchtlinge zu bauen, verweist aber auch auf die rechtlichen Grenzen.

Die Versuchung scheint groß zu sein, via Sonderbaurecht für MUF Mietwohnungen zu bauen. So stellte die Berliner CDU 8. November 2022 einen Antrag, den sie aber zurückzog. Die Forderung: Durch die Erstbelegung mit Geflüchteten sollten in Berlin bis zu 25.000 Sozialwohnungen bis 2025 entstehen, um diese dann als Sozialwohnungen und als Eigentumswohnungen dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zuzuführen. Der Antrag kam aber durch den Rückzug der Fraktion nicht zur Abstimmung.

Für das Bauvorhaben in Berlin-Pankow liegt kein Nachweis darüber vor, ob es ein ausreichendes Bemühen gab, andere Unterkünfte zu finden. In einer schriftlichen Anfrage vom März 2023 wollte die Linken-Abgeordnete Sandra Brunner wissen, ob nicht kürzlich fertiggestellte Neubauten der Gesobau im Bezirk Pankow für die Flüchtlinge infrage kämen. Die Antwort von SPD-Bausenator Christian Gaebler fiel knapp aus: Hierzu lägen dem Senat keine Informationen vor. Zudem könne der dringende Bedarf nicht mit

„Ersetzen eines Projektes durch ein anderes laufendes“ gedeckt werden.

WELT bat den Bausenat um eine Stellungnahme, wollte wissen, ob und wenn ja, welche anderen Lösungen geprüft wurden. Der Senat teilte mit, dass eine Prüfung von Alternativen „nicht notwendig“ sei. Eine Sprecherin erklärte: „Dieses Bundessonderbaurecht ermöglicht, dass dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können und nachbarliche Belange beziehungsweise das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt werden.“ All dies sei der Fall, auch füge sich das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung und der Bauweise in den Rahmen der näheren Umgebung ein.

Die Anwohner befürchten genau das, wonach es klingt: Wenn die Gebäude einmal gebaut sind, ist es zu spät. Dabei stellt der Gesetzgeber klar, dass MUF befristet errichtet werden – für drei Jahre mit Option auf Verlängerung um weitere drei Jahre. Die Gesobau hat sich in einer Sondervereinbarung zu einem Rückbau der Unterkünfte verpflichtet, allerdings mit dem Zusatz: „sollte keine zulässige Nachfolgenutzung aufgenommen werden“.

Doch was ist eine zulässige Nachfolgenutzung? Sind damit auch Mietwohnungen gemeint? Die Gesobau teilte WELT mit, das LAF habe die Option auf Verlängerung nach Vertragslaufzeit – der Rest bleibt diffus: „Bezüglich der anderen Planungen wird im Verlauf entschieden.“

Die beiden Innenhöfen sind schon komplett mit Bauzäunen abgeriegelt, ein Sicherheitsdienst überwacht den Bereich. Doch gebaut wird nicht, die Bäume stehen noch. Der BUND, die „Naturfreunde Berlin“ und die „Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz“ haben kürzlich per Eilantrag die Aussetzung durchgesetzt. Die Umweltverbände kritisieren, dass bisher keine vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zum Erhalt von Höhlenbrütern und Fledermäusen getroffen worden sind. Auch seien keine Ausnahmegenehmigungen eingeholt worden, obwohl ein von der Gesobau selbst beauftragtes Gutachten dies als erforderlich einstuft. Das Gericht gab den

Umweltverbänden recht. Vorerst.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: http://epaper.welt.de

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: https://www.welt.de/248279980