

**Antrag**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,  
Ursprungsinitiator: Ausschuss für Stadtentwicklung und  
Grünanlagen

Beratungsfolge:

26.11.2014 BVV

BVV/ 027/VII

**Betreff: Grüne Stadt: Nachhaltige Sicherung der sozialverträglichen  
Sanierungsergebnisse**

**Die BVV möge beschließen:**

Die BVV ersucht das Bezirksamt,

1. für das Quartier der „Grünen Stadt“ den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zu prüfen,
2. allen Haushalten der „Grünen Stadt“ das in sozialen Erhaltungsgebieten übliche Informationsmaterial im Fall des beabsichtigten bzw. anstehenden Verkaufs des Wohnhauses bzw. der Wohnung zukommen zu lassen,
3. mindestens eine Mieterversammlung im Quartier durchzuführen oder durchführen zu lassen, um die Mieterinnen und Mieter über die Situation, ihre Rechte und Pflichten sowie den weiteren Rahmen zu informieren,
4. weitergehend eine individuelle Beratung für die Haushalte der Grünen Stadt in angemessenem Umfang zu gewährleisten,
5. darüber hinaus zu prüfen, ob das Bezirksamt aufgrund der besonderen Bedeutung des Quartiers und zur nachhaltigen Sicherung des erreichten sozialverträglichen Modernisierung das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Absatz 3 BauGB für Dritte wahrzunehmen.

Abstimmung im Ausschuss:  
Beschluss: 13/2/0

Berlin, den 13.11.2014

Einreicher: Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen  
Roland Schröder - Ausschussvorsitzender

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

beschlossen  
 beschlossen mit Änderung  
 abgelehnt  
 zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

<input type="checkbox"/>	EINSTIMMIG
<input checked="" type="checkbox"/>	MEHRHEITLICH
<input type="checkbox"/>	JA
<input checked="" type="checkbox"/>	NEIN
<input type="checkbox"/>	ENTHALTUNGEN

federführend

überwiesen in den Ausschuss für  
 zusätzlich in den Ausschuss für  
 und in den Ausschuss für

**Begründung:**

In den Jahren 2006 bis 2009 wurden die Gebäude in der Grünen Stadt modernisiert, nachdem in einem aufwändigen Verfahren der sozialverträgliche Ablauf über den Erlass einer Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB durchgesetzt wurde und durch eine eigentümerunabhängige Mieterberatung ein Sozialplanverfahren 579 bewohnte Wohnungen nach § 180 BauGB zur Anwendung kam. So konnte eine sehr hohe Verbleiberquote erreicht werden, so dass auch Menschen aus Haushalten mit einem geringen Einkommen in ihrem angestammten Quartier wohnen bleiben konnten. Hierfür kamen die Sätze der Richtlinien gemäß der Sozialgesetzbücher II und XII zur Anwendung.

In den individuellen Modernisierungsvereinbarungen wurde auch der weitere Umgang mit der Mietsache geregelt. So ist ein Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf enthalten und auch zur Verhinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Weitere Modernisierungen können nur mit Zustimmung des Mieters erfolgen. Es wohnen dort sehr viele ältere Menschen. Viele werden die entsprechenden Vereinbarungen und den für sie erreichten Schutz nicht mehr erinnern.

Nunmehr wurden für zwei der vier Wohnblöcke Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und genehmigt. Das lässt auf eine baldige Umwandlung in Eigentumswohnungen und den Verkauf der Wohnungen schließen. In dem weiteren Verfahren ist deshalb sicherzustellen, dass die erreichte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt wird, Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte und Pflichten informiert werden und auch die potenziellen Käufer frühzeitig die Rahmenbedingungen des Quartiers und der Wohnungen zur Kenntnis erhalten. Außerdem standen zum Beginn der Modernisierung 470 Wohnungen leer. Diese gingen anschließend in die Vermietung gegangen. Für diese Neumieter bestehen die Schutzmechanismen aus den individuellen Modernisierungsvereinbarungen oder der Abwendungsvereinbarung nicht.