

**Dringlichkeitsantrag**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung;

Ursprungsdrucksachenart: Dringlichkeitsantrag,  
Ursprungsinitiator: Ausschuss für Stadtentwicklung und  
WirtschaftsförderungBeratungsfolge:

09.12.2009 BVV

BVV/29/VI

**Betreff: Schutz der Bestandsmieter bei zwei Modernisierungsvorhaben im  
Milieuschutzgebiet Humannplatz****Die BVV möge beschließen:**

1. Das Bezirksamt wird ersucht, für die Wohnblöcke im Milieuschutzgebiet Humannplatz (Wisbyer Straße 18-19, Scherenbergstraße 09 -13, Kuglerstraße 46-47, Glasbrennerstraße 1-17 ungerade und Wisbyer Straße 20-21, Glasbrennerstraße 02-22 gerade, Kuglerstraße 53-55, Stahlheimerstraße 15-20) unabhängig vom Prüfauftrag der Drucksache VI-0828 unverzüglich eine Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.
2. Gemäß § 172 Absatz 5 BauGB wird das Bezirksamt ersucht, innerhalb der nächsten zwölf Monate einen Gebietssozialplan nach § 180 BauGB zu erstellen oder erstellen zu lassen. Dabei sollen die Vergabe und die Steuerung des Prozesses zur Erstellung des Gebietssozialplans durch den Bezirk im Einvernehmen mit der BVV vorgenommen werden. Im Gebietssozialplan sollen folgende Inhalte berücksichtigt werden:
  - Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach Modernisierung eingehalten.
  - In Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
  - Jeder Mieter kann nach Abschluss der Maßnahmen in seine Wohnung zurückkehren. Für diese werden für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten Umsetzwohnungen bereitgestellt. Auf Wunsch der Mieter kann auch ein versetzter Umzug erfolgen. In beiden Fällen ist keine (neue oder höhere) Kautions zu erheben. Bestehende Mietverträge sind anzupassen, so dass keine Neuvermietungen erschlichen werden.
  - Der Umgang mit bereits abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen und die tatsächliche Umsetzung baulicher Maßnahmen in den betroffenen WE werden im Sinne betroffener Mieter geregelt.
3. Es wird eine eigentümerunabhängige Mieterberatung (nachfolgend „Mieterberatung“) mit der Erstellung des Gebietssozialplans durch das Bezirksamt beauftragt. Die Kosten für die Erstellung des Gebietssozialplans sollen unter Anwendung von § 180 Absatz 3 Nr. 2 BauGB die Vermieter übernehmen

4. Zur Sicherung einer optimalen Beratung der Mieter wird das Bezirksamt ersucht, im Einvernehmen mit der BVV die Mieterberatung mit der Durchführung des Gebietssozialplanes zu beauftragen. In der Durchführung ist auf eine sozialverträgliche Umsetzung der Maßnahmen, besonders auf den Verbleib der bisherigen Mieter im Quartier unter deren geringstmöglicher Belastung sowie auf die Einhaltung der in Punkt 2 genannten Punkte hinzuwirken. Die entstehenden Kosten sind von den Eigentümern zu übernehmen.
5. Durch die Mieterberatung soll eine Modernisierungsvereinbarung im Einvernehmen mit Bezirksamt und BVV erstellt werden. Für Mieter, bei welchen die von den Eigentümergeplanten Maßnahmen aufgrund ihrer finanziellen Situation oder ihrer persönlichen Lebensumstände zu einer begründeten Härte führen, ist eine besonders abgestimmte Modernisierungsvereinbarung vorzulegen. Auf deren Grundlage sollen wohnungsbezogen (ggf. auch individualisierte) Modernisierungsvereinbarungen zwischen den jeweiligen Mietern und den Eigentümern abgeschlossen werden. Die Mieterberatung begleitet diesen Prozess und führt die dazu erforderlichen Beratungsgespräche eigenverantwortlich durch.
6. Das Bezirksamt wird ersucht, innerhalb des späteren Genehmigungsverfahrens darauf hinzuwirken, dass die umfangreichen Baumaßnahmen sozialverträglich erfolgen.
7. Mit Aufstellungsbeschluss über die Rechtsverordnung ist den Eigentümern die Genehmigungspflicht sämtlicher Baumaßnahmen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB mitzuteilen. Es soll eine vorläufige Untersagung von Maßnahmen gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 2 BauGB ausgesprochen werden. Die Entscheidung über Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 1 BauGB für bis zu zwölf Monate auszusetzen, in denen der Gebietssozialplan zu erstellen ist.
8. Die Bewohner des unter Punkt 1 benannten Quartiers sind unmittelbar durch das Bezirksamt mit einem Schreiben auf die veränderte Rechtssituation und die beabsichtigte Vorgehensweise hinzuweisen.
9. Die ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung begonnenen Bauarbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 11:0:3

Berlin, den 04.12.2009

Einreicher: Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung  
 BV Roland Schröder

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

\_\_\_\_\_ beschlossen  
 \_\_\_\_\_ beschlossen mit Änderung  
 \_\_\_\_\_ abgelehnt  
 \_\_\_\_\_ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____	EINSTIMMIG
_____	MEHRHEITLICH
_____	JA
_____	NEIN
_____	ENTHALTUNGEN

federführend

\_\_\_\_\_ überwiesen in den Ausschuss für  
 \_\_\_\_\_ zusätzlich in den Ausschuss für  
 \_\_\_\_\_ und in den Ausschuss für

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Begründung:**

Die beiden Quartiere wurden in den 1920/30er Jahren errichtet und weisen eine zusammenhängende einheitliche Baustruktur auf, die unter Denkmalschutz steht. In den Gebäuden wohnen viele älterer Menschen sowie Menschen mit geringen Einkommen. Die Gebäude weisen zum Teil einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsrückstand auf, so dass der Ausstattungsstandard in Teilbereichen deutlich unter dem heute üblichen Niveau liegt. Teilweise sind die Gebäude noch im Zustand der Errichtung. Daher sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig, um die Versorgung der Bewohner mit angemessen Wohnstandards zu erreichen (Erneuerung der kompletten Ver- und Entsorgungstechnik). Neben der teilweisen Veränderung des Wohnungsschlüssels und der Veränderung der Wohnungszuschnitte sowie der nahezu vollständigen Neuausstattung von Bädern und Küchen werden auch die Grünanlagen eine Neugestaltung erfahren.

Aus den genannten Gründen begrüßt die BVV grundsätzlich die von den Eigentümern geplanten Maßnahmen. Es ist daher Ziel der BVV, dass das Quartier für familienfreundliches und altenfreundliches Wohnen umgestaltet wird und die Objekte angemessen saniert werden. Gleichzeitig sollen ältere Bewohner und Einwohner mit geringeren Einkommen im Quartier verbleiben.

Die Interessen der Bestandsmieter müssen dabei aber eine viel stärkere Beachtung als bisher finden. Die Einhaltung der Kriterien für Milieuschutzgebiete reicht dafür bei weitem nicht aus. Die sozialen Belange werden bei Mietsteigerungen um 2,50 € pro Quadratmeter schlichtweg ignoriert. Das kann die BVV auch deshalb nicht unterstützen, da diese Mieter teilweise schon seit 50 Jahren in den Gebäuden wohnen, über wenig finanzielle Möglichkeiten verfügen und ein hohes Alter erreicht haben. Den Mieter ist daher finanziell entgegenzukommen. Gleichzeitig ist es erforderlich, dass die sanierungsbedingten Belastungen während der Bauarbeiten und notwendige Umzüge auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Beides kann nur mit dem Instrument der vom Gesetzgeber zu diesem Zweck formulierten Umstrukturierungssatzung oder einer Abwendungsvereinbarung erfolgen, die entsprechende Vereinbarungen zwischen Bezirksamt und Eigentümern zum Inhalt hat. Deshalb schlägt die BVV das Quartier für die Ausweisung als Umstrukturierungsgebiet vor. Damit soll zugleich das Sanierungsansinnen unterstützt und in einem klar strukturierten sozialen Belangen gerecht werdenden Prozess übergeleitet werden.

Durch die Ausweisung als Umstrukturierungsgebiet kann außerdem der Verwaltungsaufwand für verschiedenste Genehmigungen im Zusammenhang gesehen werden, so dass von einem deutlich vereinfachten Verfahren ausgegangen werden kann, mit dem der Zeit- und Kostenaufwand reduziert werden kann. Gleichzeitig kann ein sozialverträgliches Verfahren für die Bestandsmieter eingeleitet werden. Hinzuziehende Neumieter erhalten ein hohes Maß an Planungssicherheit, da Eigentümer und Bezirk gemeinsam agieren.

Das im Umstrukturierungsgebiet anzuwendende Sozialplanverfahren bietet den Bestandsmietern während der eigentlichen Umstrukturierung einen höheren Schutz als bei einer Festsetzung als Milieuschutzgebiet. Nach Abschluss der Arbeiten entfällt der Bedarf der Festsetzung als Umstrukturierungsgebiet, so dass es sich um eine vorübergehende Bindung handelt. Die Ausweisung als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz Nr. 1 BauGB würde sich ausschließlich auf die Bausubstanz beziehen, die aber verbessert werden soll. Die Ausweisung als Milieuschutzgebiet § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist für den Schutz der Bestandsmieter vor mietkostenbedingter Verdrängung nach Modernisierung nicht ausreichend.

Die Beauftragung einer vom Eigentümer unabhängigen Mieterberatung beugt Missverständnissen und Irritationen vor und sichert einen ordnungsgemäßen Ablauf des Sozialplanverfahrens und der baulichen Umstrukturierung. Dieses hat sich im Falle der Baubecon und der GSW im Kissingenviertel und in der Grünen Stadt bereits bewährt. Gleiches gilt für das Verfassen einer Mustermodernisierungsvereinbarung.