

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPDBeratungsfolge:

07.07.2010 BVV

BVV/35/VI

Betreff: Sozialverträgliche Sanierungen und Modernisierungen sicherstellen**Die BVV möge beschließen:**

Die BVV ersucht das Bezirksamt, bei künftigen Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben in zusammenhängenden Wohnanlagen oder Wohnblöcken bzw. Quartieren von sich aus einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf des Vorhabens abzusichern und modernisierungsbedingte Umlagen auf die finanziellen Möglichkeiten der Mieter zu begrenzen und auf ihre sozialen Rahmenbedingungen abzustimmen. Ziel der BVV ist es, dass die Bewohner der Quartiere – unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten – in ihrem angestammten Wohnumfeld verbleiben können. Die BVV beschließt dazu die folgenden Rahmenvorgaben:

- Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach der Modernisierung eingehalten.
- In Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII entsprechen die Mietkosten nach der Modernisierung höchstens den Werten der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger, so dass die Brutto-Warm-Mieten nicht über die vom Jobcenter getragenen Kosten der Unterkunft steigen.
- Bei sonstigen finanziellen und sozialen Härtefällen werden die Mieterhöhungen in den betreffenden Fällen gekappt, um den Mietern vorzugsweise den Verbleib in ihrer Wohnung zu ermöglichen. Von einer sozialen Härte ist dabei immer auch schon dann auszugehen, wenn die Brutto-Warm-Mietkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens übersteigen. Einvernehmliche andere Lösungen können durch die Mieterberatung erarbeitet und abgestimmt werden
- Jeder Mieter kann nach Abschluss der Maßnahmen in seine Wohnung zurückkehren. Für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten sind Umsetzwohnungen bereitzustellen. Auf Wunsch soll den Mietern auch ein versetzter Umzug ermöglicht werden. In beiden Fällen sind bestehende Mietverträge anzupassen, so dass keine formale Neuvermietung erfolgt und damit ggf. verbundene (neue oder höhere) Kautionszahlungen auszuschließen sind.
- Erstellung eines Quartiers- oder Objektsozialplans durch eine eigentümerunabhängige Mieterberatung, um die Berücksichtigung der sozialen Situation und die finanziellen Möglichkeiten der Mieter zu erfassen und zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Punkte wird das Bezirksamt ersucht, von sich aus zu prüfen, ob sich ein Bauantrag in einem der in der Anlage 1 aufgeführten Bereiche befindet.

Nach positiver Prüfung oder einem hinreichenden Verdacht auf eine den vorgenannten Zielen widersprechende Modernisierung, ist der Bauherr unverzüglich über die sozialen Sanierungs- und Modernisierungsziele des Bezirks zu informieren, damit dieser seine Maßnahmen den bezirklichen Zielen anpasst.

Kommt mit dem Bauherrn zunächst keine Einigung zustande, ist für den entsprechenden Bereich die Aufstellung einer Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 vorzunehmen, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der geplanten Maßnahmen durchzusetzen.

Der BVV ist in einer VzK jahrgangswise über die Umsetzung des Beschlusses zu berichten.

Berlin, den 29.06.2010

Einreicher: Fraktion der SPD
gez. Sabine Röhrbein
gez. Roland Schröder
gez. Alexander Götz

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 type="checkbox"/>	NEIN
<input type="checkbox"/>	1 ENTHALTUNGEN

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

Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

federführend

Anhang 1

- Baumbachstraße 9
- Berliner Allee 4-14 gerade
- Berliner Straße 58-74 (OT Pankow)
- Bernkasteler Straße 72 a-6, 73 a-r, 75 a-e
- Bizetstraße 4
- Borodinstraße 3-9 ungerade
- Breite Straße 11-16a, 28 bis 30, 31a bis h
- Brennerstraße 18-26 gerade und 76 bis 88 gerade
- Bühringstraße 3 bis 39 ungerade
- Caseler Straße
- Charlottenburger Straße 9 und 113-115
- Chopinstraße 9-12
- Cohnstraße
- Conrad-Blenke-Straße 1-4, 5a bis, 58, 59, 60 und 60a
- Danziger Straße 107, 109, 147, 148, 150, 161, 163, 177, 179, 189
- Dolomitenstraße 15-39 ungerade und 89 bis 99 ungerade
- Eberswalder Straße 37-39
- Einsteinstraße 13, 14, 15, 15a
- Ella-Kay-Straße 2-50 gerade
- Erich-Weinert-Straße 32-38 gerade
- Esplanade 1-6
- Eschengraben 24-28 gerade und 36, 38
- Falkenberger Straße 175 a-c, 176 a-c, 179a-180a
- Frieda-Seidlitz-Straße 2-8 gerade
- Fritz-Riedel-Straße 3 a bis c
- Gäblerstraße 61-87 ungerade
- Görschstraße 23-37
- Gounodstraße 8-14, 24-38 gerade, 29-33 ungerade, 64-70 gerade und 111
- Grabbeallee 62, 62a, 62b
- Greifswalder Straße 126-129
- Grellstraße 8, 9 a bis e, 10 a bis h, 11 a, b, 12 und 15
- Große Seestraße 22a-26
- Gürtelstraße 2-5, 10-14 und 29-33
- Gustav-Adolf-Straße 117-119 und 136-140
- Hadlichstraße 20-23a und 32-35
- Hans-Otto-Straße 50-60 gerade
- Heinz-Kappelle-Straße
- Holzkirchstraße 10-14 gerade
- Idunastraße 42-51
- Indira-Ghandi-Straße 13-16
- Hermann-Hesse-Straße 1-9a
- Jacobsohnstraße 50 a bis d, 54 a-d
- John-Scher-Straße 50-70 gerade
- Kniprodestraße 109- 111a
- Landsberger Alle 97, 99 a bis c, 101

- Lilly-Hennoch-Straße 17,19
- Lunder Straße 1 bis 11 ungerade
- Maiglöckchenweg 34-44 gerade
- Masurenstraße 3-8
- Maximilianstraße 48-50
- Max-Steinke-Straße 18,29
- Myerbeerstraße 25-27 und 124
- Mühlenstraße 52, 53, 53 a, 55, 56
- Neukirchstraße 30-37a und 56-59
- Ostseestraße 85-105 ungerade
- Otto-Brahm-Straße 17-22
- Paracelsusstraße 1-5
- Pistoriusplatz 2-22
- Pistoriusstraße 121-125
- Prenzlauer Allee 86 a bis f
- Preußstraße 3, 4
- Puccinestraße 17, 19, 21 und 25
- Roelckestraße 15-18
- Romain-Rolland-Straße 86-142 gerade und 143-147 ungerade
- Rudi-Arndt-Straße 1-11
- Samländische Straße 1 bis 7 ungerade
- Scherenbergstraße 23
- Schneeglöckchenweg 17, 19, 40, 42
- Schönstraße 59-70a
- Smetanastraße 35-51 ungerade
- Storkower Straße 15, 17, 23, 108, 172, 173
- Sültstraße 27-67 ungerade
- Tassostraße 2-3 und 19-20
- Topsstraße 1-35 ungerade
- Trierer Straße 11-17 ungerade
- Tschaikowskistraße 16-24a
- Wigandstaler Straße 2-28 gerade
- Wolfshagener Straße 68-74 gerade und 73-79 ungerade

Begründung:

In den letzten Jahren lässt sich eine Zunahme der Bautätigkeit im Bezirk Pankow feststellen. Neben den zahlreichen Nachverdichtungen in den bereits stark verdichteten Stadtquartieren, z. .B durch Bebauung von Baulücken oder Neuerrichtung von Quer- oder Seitengebäuden, findet in vielen Quartieren eine verstärkte Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit statt. Dabei ist festzustellen, dass gerade auch in den zuvor weniger beachteten Quartieren Modernisierungen durchgeführt werden. Diese Entwicklung ist einerseits zu begrüßen, führt aber andererseits dazu, dass Teile der bisherigen Bewohner aufgrund ihrer eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten nach der Modernisierung nicht in ihren Wohnungen verbleiben können, da sie die höheren Mieten nicht bezahlen können.

Besonders problematisch stellte sich dabei die Situation in der Grünen Stadt und bei zwei Blöcken an der Glasbrennerstraße dar. In den Jahren 2006 und 2009 hat die BVV deshalb das

Bezirksamt ersucht, für diese Quartiere Umstrukturierungssatzungen zu erlassen, damit ein den sozialen Belangen Rechnung tragender Ablauf und der Verbleib der Bestandsmieter im Quartier erreicht werden kann. Für dieses Vorgehen war es jedoch erforderlich, dass die BVV rechtzeitig vor Erteilung einer Baugenehmigung von den damit verbundenen Problemen für die Bestandsmieter Kenntnis erhält. Selbst wenn dieses der Fall sein sollte, ist ein unverzügliches, schnelles und gemeinschaftliches Handeln von BVV und Bezirksamt erforderlich, um im engen Zeitkorridor rechtzeitig eine Satzung rechtskräftig zu bekommen. Nur dann besteht ein weiterer Genehmigungsvorbehalt, mit dem auf den Ablauf und Umfang sowie auf die finanziellen Auswirkungen Einfluss genommen werden kann.

Mit diesem Beschluss versucht die BVV daher von der nur reagierenden Position etwas ausubrechen, in dem das Bezirksamt generell ersucht wird, von sich aus die Einhaltung der stets im breiten Konsens vereinbarten Rahmenbedingungen zu erwirken und dieses insbesondere bei den im Anhang 1 des Beschlusses vermerkten Objekten auch durchzusetzen. Dafür wird dem Bezirksamt eine mögliche Vorgehensweise vorgeschlagen. Ggf. kann es auch erforderlich sein, dass für zusammenhängende Bereiche vorsorglich eine Umstrukturierungssatzung erlassen wird, um dem primären Anliegen des Antrages zu entsprechen.

Die BVV ist sich dabei auch bewusst, dass nicht jede bauliche Veränderung der Genehmigung bedarf und insofern nur die genehmigungspflichtigen Veränderungen herangezogen werden können. Die jährliche Berichterstattung dient damit nicht nur der Erfolgskontrolle der Arbeit des Bezirksamtes. Vielmehr geht es auch darum zu evaluieren, ob und wie die Beschlussfassung ggf. ergänzt oder verändert werden muss, um die Zielstellung besser erreichen zu können.