

Antrag

Fraktion der SPD

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPDBeratungsfolge:

07.07.2010 BVV

BVV/35/VI

Betreff: Schutz der Bestandsmieter in Pankow Süd/ Kissingenviertel**Die BVV möge beschließen:**

1. Das Bezirksamt wird ersucht, für das Quartier Pankow-Süd/Kissingenviertel eine Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.
2. Das Gebiet soll von der Berliner Straße, Granitzstraße, der Prenzlauer Promenade, Arnold-Zweig-Straße (zwischen Neumannstraße und Prenzlauer Promenade), der Neumanstraße (zwischen der Arnold-Zweig-Straße und dem Eschengraben) und dem Eschengraben begrenzt werden.
3. Das Bezirksamt wird gemäß § 172 Absatz 5 BauGB ersucht, einen Gebietssozialplan nach § 180 BauGB zu erstellen oder erstellen zu lassen. Ziel der BVV ist es, dass die Bewohner des Quartiers – unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten – in ihrem angestammten Wohnumfeld verbleiben können.
4. Durch die Umstrukturierungssatzung soll ein den sozialen Belangen Rechnung tragender Ablauf von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Verbleib der Bestandsmieter im Quartier erreicht werden. Dafür sind die folgende Ziele maßgeblich:
 - Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach Modernisierung eingehalten.
 - In Wohnungen von Empfängern nach SBG II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
 - 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 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.
5. Mit Aufstellungsbeschluss über die Rechtsverordnung ist den Eigentümern die Genehmigungspflicht sämtlicher Baumaßnahmen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB mitzuteilen.
 6. Die Bewohner des unter Punkt 2 benannten Quartiers sind durch das Bezirksamt in geeigneter Form über die veränderte Rechtssituation und die beabsichtigte Vorgehensweise zu informieren.

Berlin, den 29.06.2010

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

Begründung siehe Rückseite

<u>Ergebnis:</u>	<u>Abstimmungsverhalten:</u> <input type="checkbox"/> EINSTIMMIG <input checked="" type="checkbox"/> MEHRHEITLICH <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN <input checked="" type="checkbox"/> 1 ENTHALTUNGEN	
<u> </u> beschlossen		
<u> </u> beschlossen mit Änderung		
<u> </u> abgelehnt		
<u> </u> zurückgezogen		
<u> x </u> überwiesen in den Ausschuss für zusätzlich in den Ausschuss für und in den Ausschuss für	<u>Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung</u>	federführend

Begründung:

Das benannte Quartier weist in vielen Teilbereichen einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Der Bezirk hat mit der Teilnahme am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost im Jahre 2002 und mit der Anmeldung des Bereiches für die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete im Land Berlin im Jahr 2007 deutlich gemacht, dass aus seiner Sicht ein erhöhter städtebaulicher Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf besteht, für dessen Bewältigung die bezirklichen Investitionsmittel nicht ausreichen. Insofern konnte das Quartier bisher nicht oder nur in sehr geringem Umfang von öffentlichen Fördermitteln profitieren.

Das stetige Bevölkerungswachstum im Bezirk Pankow wird in allen Prognosen noch für viele Jahre fortgeschrieben. Dabei findet der Zuzug schon länger nicht mehr im Prenzlauer Berg oder im Pankower Zentrum statt. In das Interesse der Neubürger rücken verstärkt Bereiche, die sich zwischen den Zentren der früheren drei Bezirke befinden. Dazu gehört insbesondere der Bereich Pankow-Süd mit seinen unterschiedlichen Teilquartieren. So siedeln sich im südlichen Bereich gleich mehrere Baugruppen an, während etwas weiter östlich – allerdings außerhalb der beschriebenen Kulisse – Reihenhäuser neben industriell gefertigten Mehrfamilienhäusern stehen. Das Kissingenviertel weist eine schöne und durchgrünte Baustruktur auf. Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner und des Sanierungsbedarfs in vielen Teilbereichen sowie dem Erneuerungsbedarf der Freiflächen, ist von einer stark erhöhten Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit in den nächsten Jahren auszugehen, bei der die Verdrängung der Bestandsmieter weitgehend verhindert werden sollte.

Darüber hinaus werden sich zwei entscheidende Rahmenbedingungen ändern. Der bisher noch deutlich zu vernehmende Fluglärm, der sich aus Starts und Landungen am Flughafen Tegel ergibt, wird verstummen. Gleichzeitig plant die Firma Krieger die Errichtung großflächiger Einzelhandels- und Fachmarkteinrichtungen auf dem nördlich des Quartiers gelegenen ehemaligen Rangier- und Güterbahnhof Pankow. Beide Entwicklungen führen zusammen zu einer deutlichen und wahrnehmbaren Veränderung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Insofern werden sich auch die Eigentümer der Mehrfamilienhäuser ganz berechtigt dazu veranlasst sehen, mit eigenen Investitionen die weitere Wertsteigerung ihrer Objekte ebenfalls zu erreichen. Dabei werden sie sicherlich auch Umlagemöglichkeiten der Modernisierungskosten nutzen (müssen). Diese Umlagemöglichkeiten sollen jedoch für die Bestandsmieter sozialverträglich erfolgen, um ihre Verdrängung zu verhindern.