

**Antrag**

Fraktion der SPD

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,  
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPD

Beratungsfolge:

07.07.2010 BVV

BVV/35/VI

**Betreff: Schutz der Bestandsmieter im Paracelsusviertel****Die BVV möge beschließen:**

1. Das Bezirksamt wird ersucht, für das Paracelsusviertel eine Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.
2. Das Gebiet soll zunächst von der Amalienstraße, der Wolfshagener Straße, der Achtermannstraße und Damerowstraße 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, das 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 tragende 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. gestatten. 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

Ergebnis:

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

Abstimmungsverhalten:

_____	EINSTIMMIG
<b>x</b>	MEHRHEITLICH
_____	JA
_____	NEIN
<b>1</b>	ENTHALTUNGEN

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

\_\_\_\_\_ Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

federführend

**Begründung:**

Das benannte Quartier weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf 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.

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 in verkehrlich gut erschlossenen Bereichen in der Nähe der bisherigen Zentren befinden. Dazu gehört insbesondere der Bereich östlich des Pankower Zentrums.

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 südlich des Quartiers gelegenen ehemaligen Rangier- und Güterbahnhofs Pankow, in dessen Richtung neuer Verbindungsbrücken entstehen werden. Beide Entwicklungen führen zusammen zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers. Sei erscheinen daher auch dafür geeignete Begründungen zu bieten, dass die Eigentümer der Mehrfamilienhäuser sich ganz berechtigt dazu veranlasst sehen, mit eigene 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.