

Antrag der
Fraktionen SPD, Linkspartei.PDS und Bündnis 90/Die Grünen

Beratungsfolge:

15.02.2006 BVV

10.Außerordentl. Tagung

Betreff: Erlass einer Umstrukturierungssatzung für das Quartier der "Grünen Stadt" und Einleitung eines Sozialplanverfahrens

Die BVV möge beschließen:

1. Das Bezirksamt wird ersucht, für das Gebiet der „Grünen Stadt“ (Greifswalder Straße, John-Schehr-Straße, Kniprodestraße und Anton-Saefkow-Straße) eine Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 Absatz 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 Mieter, die während der Arbeiten nicht in der Wohnung bleiben wollen, stehen Umsatzwohnungen bereit. Auf Wunsch der Mieter kann auch ein versetzter Umzug erfolgen.
 - Der Anbau und Zugang zu den geplanten Balkonen ist zu regeln. Dabei ist Grundsatz: Wer keinen Balkon will, kann die Nutzung verweigern. Dem Mieter entstehen dann keine zusätzlichen Kosten. Zugang und Reinigung des Balkons sowie die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften sind zu klären.
 - Wer mit Zustimmung des Vermieters bereits eine moderne Heizung in seine Wohnung eingebaut hat, kann sie nach erfolgreicher technischer Überprüfung behalten bzw. bekommt kostenneutral das neue Heizsystem.
 - Der Umgang mit bereits abgeschlossene Modernisierungsvereinbarungen und die tatsächliche Umsetzung baulicher Maßnahmen in den betroffenen WE wird im Sinne betroffener Mieter geregelt.

Es wird eine eigentümerunabhängige Mieterberatung (nachfolgend „Mieterberatung“) mit der Erstellung des Gebietssozialplans durch das Bezirksamt beauftragt. Die Kosten

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

für die Erstellung des Gebietssozialplans soll unter Anwendung von § 180 Absatz 3 Nr. 2 BauGB die GSW übernehmen.

3. 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 der GSW zu übernehmen.
4. Durch die Mieterberatung soll eine Mustermodernisierungsvereinbarung im Einvernehmen mit Bezirksamt, BVV und GSW erstellt werden. Für Mieter, bei welchen die von der GSW geplanten 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 der GSW abgeschlossen werden. Die Mieterberatung begleitet diesen Prozess und führt die dazu erforderlichen Beratungsgespräche eigenverantwortlich durch.
5. Das Bezirksamt wird ersucht, innerhalb des späteren Genehmigungsverfahrens darauf hinzuwirken, dass die umfangreichen Baumaßnahmen sozialverträglich erfolgen.
6. Mit Aufstellungsbeschluss über die Rechtsverordnung ist der GSW die Genehmigungspflicht sämtlicher Baumaßnahmen gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB mitzuteilen. Es sollte 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.
7. Die Bewohner des unter Punkt 1 benannten Quartiers sind durch das Bezirksamt in geeigneter Form auf die veränderte Rechtssituation und die beabsichtigte Vorgehensweise hinzuweisen.
8. Die bereits angebauten Balkone sind baupolizeilich zu überprüfen.

Berlin, den 10.02.2006

Einreicher: Fraktionen SPD, Linkspartei.PDS und Bündnis 90/Die Grünen
gez. BV Klaus Mindrup, gez. BV Michael van der Meer und BV Andreas Otto

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:

Das Quartier wurde in den 1930er Jahren errichtet und weist eine zusammenhängende einheitliche Baustruktur auf, die in Teilen unter Denkmalschutz steht. Der erhebliche Grünanteil des Gebietes, der ihm auch seinen Namen gab, ist vor allem für Familien mit Kindern und älterer Menschen sowie Menschen mit geringen Einkommen besonders geeignet, da sie alle Einrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten vorfinden. Es ist daher Ziel der BVV, dass das Quartier für familienfreundliches Wohnen umstrukturiert wird. Gleichzeitig sollen ältere Bewohner und Einwohner mit geringeren Einkommen im Quartier verbleiben.

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 angemessenen Wohnstandards zu erreichen (Erneuerung der kompletten Ver- und Entsorgungstechnik). Der Wohnungsschlüssel ist durch einen sehr hohen Anteil von 2-Raumwohnungen gekennzeichnet, die außerdem nur über eine relativ geringe Grundfläche verfügen. Diese Wohnungsgrößen sind für die Bedürfnisse von Familien und vieler älterer Bewohner nicht geeignet. Daher sind erhebliche (städte-)bauliche Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich, die über übliche Sanierungen hinausgehen. Neben der Veränderung des Wohnungsschlüssels und der Veränderung der Wohnungszuschnitte (Versetzung von Bädern und Küchen) sollten neue Fenster eingebaut und Balkone angebaut werden und die Grünanlagen eine Neugestaltung erfahren.

Aus den genannten Gründen begrüßt die BVV die von der GSW geplanten Maßnahmen, wenn der soziale Ausgleich gewährleistet wird. Sie will daher das Anliegen des Eigentümers durch die Ausweisung als Umstrukturierungsgebiet unterstützen. 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 Festsetzung als Sanierungsgebiet kommt aus finanziellen Gründen nicht in Frage. Die Ausweisung als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB würde sich ausschließlich auf die Bausubstanz beziehen, die aber verbessert werden soll. Die Ausweisung als Milieuschutzgebiet § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB ist auch nicht zweckmäßig.

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 Baubeauftrag und der GSW im Kissingenviertel bereits bewährt. Gleiches gilt für das Verfassen einer Modernisierungsvereinbarung.

Zur Genehmigungspflicht baulicher Maßnahmen nach § 172 BauGB wird auf den Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr (9. Auflage 2005) verwiesen.