

## **Mündliche Anfrage Nr. 12 der BV Dr. Scherzinger**

**Mieter\_innenfreundliche Modernisierungsmaßnahmen bei Deutsche Wohnen erwirken! (Erhaltungsgebiet: Block Borussiastr./ Fuhrmannstr./Germaniastr./Ringbahnstr.)**

**Ich frage das Bezirksamt:**

- 1. Welche konkreten genehmigungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen der Deutschen Wohnen werden derzeit in diesem Block nach § 172 Abs. 4 Nr.1 und 1a BauGB auf die Prüfkriterien der Erhaltungsverordnung hin überprüft, ggf. unter Hinweis auf die Reduzierung der Maßnahmen auf das Erforderliche und die Vermeidung von Verdrängung durch zu hohe Umlage? (vgl. Bericht aus der Verwaltung Juli 2018, Stadtentwicklungsausschuss, bitte Auflistung mit den Hinweisen)**

### **Zu Frage 1:**

Im Bericht aus der Verwaltung vom 11.07.2018 wurde folgender Sachverhalt wiedergeben:

„Am 25.6. erfolgte eine Bauberatung mit dem Eigentümer (Deutsche Wohnen) zu den Grundstücken Alt-Tempelhof 4, Borussiastr. 29/30, 31, 32, 33, 34, 34a-f, 35, 35a-h, 36, 45, 45a, 46, 47, 47a, 48, 48a, 49, 49a, Fuhrmannstr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, Germaniastr. 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, Ringbahnstr. 51, 51a, 51b, 53, 55, 57.

Vorgestellt wurde eine notwendige Grundsanierung (Strangsanierung, Dachsanierung) für alle Wohnungen in den genannten Blöcken in Etappen, ab ca. Frühjahr 2019. Einige Maßnahmen dienen lediglich der Instandsetzung und sind mangels Umlagefähigkeit erhaltungsrechtlich nicht relevant. Im Zuge der Arbeiten sind jedoch auch Modernisierungsmaßnahmen geplant (u.a. Fenstertausch). Während der Bauzeit für die Arbeiten in den Bädern und Küchen (Strangsanierung, Fliesen) sollen Sanitärcontainer auf den Grundstücken aufgestellt werden.

Die Ziele und Prüfkriterien der Erhaltungsverordnung wurden in der **Bauberatung** dargelegt, unter Hinweis auf die Reduzierung der Maßnahmen auf das Erforderliche und die Vermeidung von Verdrängung durch zu hohe Umlage. Genehmigungsfähig sind die Tatbestände nach § 172 Abs. 4 Nr. 1 und 1a BauGB. Weitere Maßnahmen sind un-

ter dem Aspekt der möglichen Verdrängung noch zu prüfen. Bauanträge wurden noch nicht eingereicht. Modernisierungsankündigungen gegenüber den Mieter\_innen liegen noch nicht vor.“

Bis heute liegt kein prüffähiger Antrag vor.

Grundsätzlich sind Instandsetzungsmaßnahmen zu genehmigen, so auch die Maßnahmen, wie Dämmung Kellerdecke und oberste Geschossdecke. Da die Unterlagen jedoch noch nicht vollständig sind (es fehlen Mieterlisten, Umlagen, Aufstellung Instandsetzungs- / Modernisierungskosten), kann der Antrag bisher auch nicht geprüft werden.

**Rechtlich** besteht die Möglichkeit der Beschränkung auf das Zulässige, nicht auf das Erforderliche.

## **2. Welche weiteren geplanten Maßnahmen überprüft derzeit das Bezirksamt unter dem Aspekt der möglichen Verdrängung?**

### **Zu Frage 2:**

Aktuell keine, da wie bereits ausgeführt, kein prüffähiger Antrag vorliegt.

## **Nachfragen:**

### **1. Inwieweit kann das Bezirksamt bei den geplanten Modernisierungsmaßnahmen die Mieter\_innen über den aktuellen Stand informieren und ggf. sich moderierend zwischen den Mieter\_innen und Eigentümer einschalten, um eine mieterfreundliche Modernisierungsvereinbarung zu verhandeln?**

Sofern der Antrag vollständig ist, findet eine Information der Mieter statt. Eine zusätzliche Moderation ist nicht geplant und von der Verwaltung auch nicht leistbar.

Es besteht jedoch immer die Möglichkeit, dass sich die Mieterinnen und Mieter sich an mich als Stadtrat zu wenden, ggf. um im Rahmen einer Bürgersprechstunde Einflussmöglichkeiten auszuloten.

2. Inwieweit plant das Bezirksamt bei den von der Deutschen Wohnen angekündigten Instandsetzungsmaßnahmen wie Strang- und Dachsanierungen im Frühjahr 2019 mit der Deutschen Wohnen einen Sozialplan auszuarbeiten, damit ältere und kranke Menschen eine adäquate Umsetzungswohnungen bekommen, und nicht wie im Bericht der Verwaltung/Stadtentwicklung angekündigt (11.7.2018) in Sanitärcontainern untergebracht werden müssen?

Die Aufstellung eines Sozialplans ist **rechtlich** nicht vorgesehen. Eine über den öffentlich-rechtlichen Rahmen hinausgehende Beratung kann ebenfalls nicht stattfinden.

Es ist und bleibt zuerst Aufgabe des Vermieters sich mit den Mieter\_innen über entsprechende Lösungen zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat