



Kleine Anfrage	Nummer: 0056/XX Anfragende/r: Scherzinger, Christine
Drastische Mieterhöhungen und Verdrängungsdruck bei Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen der BUWOG AG (Gontermannstraße 10b-60)	

1. Seit wann liegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein Antrag auf Genehmigung nach §173 BauGB der BUGOW AG (Verwalter) für die Wohnungen der Gontermannstraße 10b-60 vor, die umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ankündigen? (Datum und genaue Bezeichnung des Antrags)
2. Werden alle relevanten Faktoren, die der städtebaulichen Erhaltungssatzung entsprechen, vom Bezirksamt überprüft? (Auflistung aller Merkmale im Vergleich zu den Inhalten des Antragsstellers)
 - a) Wird derzeit bei der Antragsstellung eine ‚besonders gründliche Prüfung‘ zur historisch einheitlichen Optik, auch hinsichtlich der baugleichen Häuser ab Aufgang 60 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachvollzogen?
 - b) Inwieweit wird der § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5, der nicht nur für Fremdenverkehrsgebiete anwendbar ist, in Anspruch genommen, um diese umfangreichen Modernisierungen genau zu prüfen?
3. Durch welche Maßnahmen könnte das Bezirksamt zukünftig über das intransparente Verfahren der BUWOG AG die Mieter_innen entsprechend über die geplanten Schritte der BUWOG AG informieren?
4. Inwieweit ist ein Runder Tisch vor allem mit dem Eigentümer (BUWOG AG als Immobilienunternehmern/ Tempelhofer Feld GmbH) der Siedlung und nicht nur mit der BUWOG Immobilienmanagement geplant?
5. Wie schätzt das Bezirksamt die Folgen der angekündigten umfangreichen Modernisierung, mit entsprechenden Mieterhöhungen von über 2,81 € pro qm² für das umliegende Gebiet ein? (Zusammensetzung der Bevölkerung, Verdrängung, Sozialraum, soziale Infrastruktur)
6. Inwieweit kann das Bezirksamt aufgrund der drohenden Verdrängung ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet ggf. im Eilverfahren zu erwirken?

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o. g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Seit wann liegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein Antrag auf Genehmigung nach §173 BauGB der BUGOW AG (Verwalter) für die Wohnungen der Gontermannstraße 10b-60 vor, die umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ankündigen? (Datum und genaue Bezeichnung des Antrags)

Der Antrag auf Genehmigung nach §172/173 BauGB wurde mit Datum vom 28.2.2017 beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gestellt.

2. Werden alle relevanten Faktoren, die der städtebaulichen Erhaltungssatzung entsprechen, vom Bezirksamt überprüft? (Auflistung aller Merkmale im Vergleich zu den Inhalten des Antragsstellers)

Es erfolgt eine Prüfung dahingehend, ob die geplanten Maßnahmen mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar sind. Ziel der Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

a) Wird derzeit bei der Antragsstellung eine ‚besonders gründliche Prüfung‘ zur historisch einheitlichen Optik, auch hinsichtlich der baugleichen Häuser ab Aufgang 60 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachvollzogen?

Die Prüfung erfolgt mit der gegebenen Sorgfalt und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sowie der gesetzlichen Vorgaben.

b) Inwieweit wird der § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5, der nicht nur für Fremdenverkehrsgebiete anwendbar ist, in Anspruch genommen, um diese umfangreichen Modernisierungen genau zu prüfen?

Der §173 BauGB regelt zusammen mit §22 Abs.5 BauGB das Verfahren für die Bescheide und die damit zusammenhängenden Fristen. Somit ist er für das Prüfverfahren zwingend anzuwenden.

3. Durch welche Maßnahmen könnte das Bezirksamt zukünftig über das intransparente Verfahren der BUWOG AG die Mieter_innen entsprechend über die geplanten Schritte der BUWOG AG informieren?

Eine Beteiligung von Mietern ist in den i.R. stehenden Verfahren gesetzlich nicht vorgesehen.

Auf die Vorgehensweise der Eigentümer zur Mieterinformation kann das Bezirksamt keinen Einfluss geltend machen.

4. Inwieweit ist ein Runder Tisch vor allem mit dem Eigentümer (BUWOG AG als Immobilienunternehmern/ Tempelhofer Feld GmbH) der Siedlung und nicht nur mit der BUWOG Immobilienmanagement geplant?

Der Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen ist in diesem besonderen Einzelfall gern bereit, zwischen Mieter_innen und Eigentümern zu vermitteln. Die Vermittlerrolle kann jedoch durch das Bezirksamt nur angeboten, aber nicht erzwungen werden. Das Gespräch wird mit Vertreter_innen der Eigentümer und Mieter_innen am 20.4.2017 stattfinden.

5. Wie schätzt das Bezirksamt die Folgen der angekündigten umfangreichen Modernisierung, mit entsprechenden Mieterhöhungen von über 2,81 € pro qm² für das umliegende Gebiet ein? (Zusammensetzung der Bevölkerung, Verdrängung, Sozialraum, soziale Infrastruktur)

Die Erhöhung der Nettokaltmieten durch die Modernisierungsumlage wird für normal verdienende Haushalte nur schwer zu verkraften sein. Sollte die Erhöhung in vollem Umfang zum Tragen kommen, könnte dies zu Mieterauszügen führen. Alteingesessene Mieter_innen könnten gezwungen sein, sich eine neue Wohnung suchen zu müssen. Aus diesem Grund will das Bezirksamt nichts unversucht lassen, den Vermieter von einer anderen Vorgehensweise zu überzeugen.

6. Inwieweit kann das Bezirksamt aufgrund der drohenden Verdrängung ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet ggf. im Eilverfahren zu erwirken?

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Eilverfahren ist nicht zielführend, da dies rechtlich abgesichert erfolgen muss. Zudem würde der Erlass für diese Modernisierungsankündigung zu spät erfolgen. Energetische Maßnahmen sind aber in der Regel

auch im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat