

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Protokollauszug

50. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Sanierung, Quartiersentwicklung und Bauen

Sitzungstermin:	Mittwoch, 21.06.2006
Sitzungsbeginn:	17:30 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226

zu 4.3 **Änderung der Sanierungsziele für die Grundstücke Fehrbelliner Straße 45-48 und Brunnenstraße 25 Drucksache: 2340/II**

Herr Diedrich bittet um eine kurze Sitzungsunterbrechung.

Frau Dubrau teilt mit, dass sie den Mitgliedern vorab den Entwurf der Vorlage zugefaxt hatte. Es gab aus einer Fraktion dankenswerterweise den Hinweis, dass es evtl. missverständlich sein könnte und damit die Sanierungsziele, die eigentlich unstrittig waren, nicht mehr beibehalten werden. Insofern steht in der jetzigen Vorlage „Teilweise Änderung der Sanierungsziele auf den Grundstücken ...“. Somit bleiben die restlichen Sanierungsziele logischerweise erhalten. Das Bezirksamt hat die Vorlage auf jeden Fall beschlossen. Frau Dubrau weist darauf hin, dass es ein Schreiben der Orco-Gruppe zum Umgang mit den Mietern gibt. Ihr ist nicht bekannt, ob dieses Schreiben an die Fraktionen gegangen ist.

Herr Bertermann führt aus, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der letzten Sitzung die Abstimmung davon abhängig gemacht hatten, wie der Umgang mit den Bestandsmietern vonstatten geht. Er bittet darum, den Ausschuss über den aktuellen Stand in Kenntnis zu setzen, wie dort zukünftig mit den Mietern umgegangen wird und gesichert ist, dass ein Sozialplanverfahren durchgeführt wird.

Herr Hinz führt aus, dass man noch nicht beim Stand eines Sozialplanverfahrens angekommen ist. Nach der letzten Diskussion hier im Ausschuss wurde trotzdem schon vorzeitig die ASUM als Mieterberatungsgesellschaft beauftragt, dort Gespräche durchzuführen. Die Gespräche wurden auch schon durchgeführt. Aus diesen Gesprächen wurden Empfehlungen der ASUM entwickelt, wie mit den Mietparteien dort zu verfahren ist. Auch mit den Mietparteien, die bereits eine Mietaufhebungsvereinbarung mit dem Eigentümer geschlossen hatten. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurden dann Gespräche mit dem Investor geführt, der sich dann bereit erklärt hat, die bisherigen getroffenen Regelungen wieder aufzuheben und im Falle der Durchführung des Projektes die Mieterinteressen so zu wahren, dass in einem Sozialplanverfahren dann sehr weitgehende Regelungen mit den Mietern getroffen werden, die einem normalen Verfahren auch entsprechen. Die Verwaltung hat mit diesem Schreiben im Rahmen des Sozialplanverfahrens die Möglichkeit, diese Regelungen in die Modernisierungsvereinbarungen zu überführen und dann auch im Einvernehmen mit den Mietparteien dort entsprechende Regelungen zu treffen.

Herr Diedrich merkt an, dass in der letzten Sitzung mitgeteilt wurde, dass bisher noch keine Mieterberatung stattfand. Jetzt wird mitgeteilt, dass eine Aufforderung zur Einleitung eines Sozialplanverfahrens ergangen ist. Es gibt die Möglichkeit, sehr viel früher ein Sozialplanverfahren einzuleiten, wenn bekannt wird, dass der Eigentümer des Objektes dort Maßnahmen entsprechende durchführt und plant und Wohnungsmieter davon betroffen sind. Herr Diedrich kann nicht verstehen, warum in diesem Projekt auf die Phase Null verzichtet wurde.

Herr Hinz teilt mit, dass eine Mieterberatung stattgefunden hat. Im Rahmen der offenen Mieterberatung wurde schon seit einigen Monaten eine mietrechtliche Beratung durchgeführt. Für die weitere Einleitung eines Sozialplanverfahrens für dieses konkrete Vorhaben gab es keine Grundlage, weil die Sanierungsziele nicht entsprechend so geändert sind, dass dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Es gibt gar keine rechtliche Handhabe, dieses Vorhaben in der jetzigen Form anzufassen, bevor die Sanierungsziele nicht so geändert sind, dass man eine Grundlage dafür hat. Als dann in der letzten Sitzung hier die Diskussion geführt wurde, dass eine Möglichkeit besteht, wurde dann sofort die Mieterberatungsgesellschaft darüber informiert, dass die mietrechtlichen Gespräche weiter fortzuführen und in eine Phase Null zu überführen sind. Die Gespräche sind zu intensivieren. Dafür ist der Auftrag im Rahmen des Gesprächs erteilt worden.

Herr Dr. Schumann bezieht sich auf einen Zeitungsartikel, wonach Herr Dr. S. noch am gleichen Abend gekündigt wurde, der ursprünglich als Mieterberater eingesetzt war und hätte gerne gewusst, ob noch ein zweiter privater Mieterberater beauftragt ist oder nur die ASUM.

Herr Becker teilt mit, dass nur die ASUM die Mieterberatung durchführt und man im regen Abstimmungskontakt steht.

Herr Bertermann merkt an, dass hier innerhalb eines Monats sehr viel passiert ist. Unter dem Strich sind hier sehr gute Lösungen bei herausgekommen, wenn diese dann auch so umgesetzt werden. Es ist nach dem Kenntnisstand von Herrn Bertermann nicht üblich, dass Investoren, die schon rechtsverbindliche Vereinbarungen mit Mietern geschlossen haben, den Mietern die Möglichkeit geben, dies wieder rückgängig zu machen. Das hat der Investor hier bei den Mietern getan, die das auch wollten. Was hier herausgekommen ist, ist nach Auffassung von Herrn Bertermann weitaus günstiger als bei anderen. Wenn diese Regelungen so eingehalten werden, findet Herr Bertermann das sehr beachtlich. Er möchte sich auch ausdrücklich bei allen Beteiligten dafür bedanken, dass innerhalb eines Monats sehr schnell reagiert wurde. Auch wenn Herr Bertmann am Anfang den Investor sehr stark kritisiert hat, so muss er inzwischen sagen, dass sich dieser seit der letzten Sitzung konstruktiv an den Problemen beteiligt hat. Heute kann Herr Bertermann sagen, dass seine Vorbehalte, was die Mieter betrifft, ausgeräumt sind.

Die Nachfrage von Frau Jahn, ob allen Mitgliedern das Schreiben des Investors vorliegt, wird verneint. Herr Bertermann kopiert und verteilt das Schreiben an die Mitglieder.

Frau Dubrau ergänzt, dass unter den heutigen Verhältnissen, eine sehr gute Lösung gefunden wurde. Insgesamt geht es um neun Mieter. Sieben Mieter wollen zurückziehen. Zwei Mieter wollen eine Endumsetzung. Die Vereinbarung für die Rückzugswohnung bezieht sich auf die Zimmeranzahl, die Fläche und die Lage der Wohnung. So, wie es vorher war, soll es auch hinterher sein. Die entsprechenden Wünsche werden eingearbeitet. Es gibt die Vereinbarung einer maximalen Nettokaltmiete von 4,44 €/qm für die Dauer von fünf Jahren nach Bezug der Wohnung nach Sanierung. Verzicht auf Kündigungsrecht. Übernahme der Mietdifferenz zwischen der Nettokaltmiete vor Sanierung und der Nettokaltmiete in der Zwischenumsetzwohnung für die Dauer der Zwischenumsetzung. Gewährung eines zinslosen Darlehens in der Höhe der ggf. geforderten Kautions bei Anmietung einer Zwischenumsetzung. Erstattung der ggf. anfallenden Kosten für Schönheitsreparaturen bei Auszug aus der Zwischenumsetzwohnung und Erstattung der bezirklich festgelegten Umzugspauschalen. Das sind die Hauptpunkte.

Frau Keil merkt an, dass der Punkt 5 in der Vorlage gestrichen werden müsste, um die Dinglichkeitsvorlage zur Beschlussfassung mit den Forderungen der Betroffenenvertretung kompatibel zu machen.

Frau Jahn hält fest, dass die Streichung des Punktes 5 mehrheitlich (2 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung) abgelehnt wird.

Abschließend hält Frau Jahn fest, dass der Ausschuss für Sanierung, Quartiersentwicklung und Bauen der BVV mehrheitlich (10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen) empfiehlt, die Dinglichkeitsvorlage zur Beschlussfassung anzunehmen.