



Ursprung: Große Anfrage, BV Ickes

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
17.12.2014	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin
21.01.2015	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**Große Anfrage
BV Ickes**

Drucks. Nr: 1349/XIX

Soziales Erhaltungsgebiet Gleditschstrasse

Wir fragen das Bezirksamt:

1. Für die drei Wohngebäude in dem sozialen Erhaltungsgebiet Gleditschstrasse 49 bis 69 (ungerade), welches sind die beantragten (nicht-umlagefähigen) Instandsetzungs-, welche die beantragten Modernisierungsmaßnahmen bezüglich

- a) die energetische Sanierung
- b) die Aufstockung, inklusive Liftanlage
- c) die Gestaltung der Außenanlage, inklusive Spielplatz?

Welche Kostenschätzungen liegen dem Bezirksamt vor, die Rückschlüsse auf die zu erwartende Mietpreissteigerung zu lassen?

2. Was ist der Mietspiegel für dieses Gebiet und ist abzusehen, dass sich die Mieten nach den Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Rahmens der Mietpreisbremse halten lassen werden?

3. Was macht das Bezirksamt, um die "soziale Mischung" unter den Mietern und in dem sozialen Erhaltungsgebiet zu bewahren, wo doch offensichtlich viele sich einen derartigen Mietenanstieg nicht leisten können und von Verdrängung bedroht sind?

4. Wie bewertet das Bezirksamt die Tatsache, dass die Sanierungsmaßnahmen einen Fenstertausch vorsehen, der mit einem Wert von 0,9kW über das Ziel der EnEV von 1,3kW hinaus schießt? Müsste der Eigentümer nicht eher die existierenden Kastenfenster dergestalt ertüchtigen, dass sie den Zielwert erreichen? Gegeben, dass das u.a. mit einem Isolationsschlauch in den Fenstern für etwa €100 pro Fenster, teurer

ist als der Austausch mit energie-übereffizienten Fenstern, müssten diese Mehrkosten nicht von den umlagefähigen Sanierungskosten abgezogen werden?

5. Gegeben, dass der Austausch von $\frac{1}{3}$ der Fenster ein teures, umlagefähiges Entlüftungskonzept nach sich zieht, wurden alternative Konzepte geprüft, die der nötigen Instandsetzung Rechnung tragen und die Verantwortlichkeiten von Mietern und Vermietern klar benennen? Wurde geprüft, ob den Zielen der EnEV statt mit fragwürdiger Aussendämmung nicht eher z.B. durch die Erneuerung des Heizkessels Rechnung getragen werden könnte?

6. Ist es richtig, dass die Aufstockung als Neubau gewertet wird und damit keine Zustimmung nach der sozialen Erhaltungsverordnung nötig ist, obwohl von den beantragten "Penthouses" offensichtlich eine "Vorbildfunktion" für die Nachbarschaft im sozialen Erhaltungsgebiet ausgeht, und diese den Erhalt der "sozialen Mischung" klar gefährden?

7. Wurde die Aufstockung nach den "Prüfkriterien für die Soziale Erhaltungsverordnung" (MzK zu Drs 1191/XIX) geprüft, insbesondere was den "Einbauküchen", "Kamin" "Panoramafenster" und "Fußbodenheizung" betrifft?

8. Wer beurteilt, ob städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wie in der Gleditschstrasse, solche nach §136(2)BauGB sind, oder nicht? Ist nicht die Gleditschstrasse, die dem städtebaulichen Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegt, und in der Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden sollen, genau eine solche "städtebauliche Sanierungsmaßnahme"?

9. Ist eine Feststellung der "städtebaulichen Sanierungsmaßnahme" nach §136BauGB zwingend nötig um nach §180BauGB in ein Sozialplanverfahren einzusteigen oder geht das auch unabhängig von einander? Welches sind die Präzedenzfälle und Urteile, welche die Grundlage für diese Einschätzung des BA bilden?

10. Wurde zwischenzeitlich eine "erhaltungsrechtliche Zustimmung" erteilt? Welches sind die Fristen?

11. Wie beurteilt das Bezirksamt die Forderung der Mieter, in einer Versammlung alle geplanten Maßnahmen gemeinsam zu erörtern? Könnte im Rahmen dessen nicht ein Pflege- und Sozialplan ("light") erarbeitet werden, der das Verhältnis von Mietern und Eigentümer ins Lot bringen und die soziale Erhaltungsverordnung zum Erfolg führen könnte?

Berlin, den 09.12.2014

Herr Ickes, Michael