

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 8. März 2016

11 Anwesende (einschließlich Gäste), Moderation: Susanne T., Protokoll: Ewald Z.

Tagesordnung:

1. Infos aus Moabiter Häusern
2. Milieuschutz
3. Aktivitäten - Ausstellung ZK/U
4. Verschiedenes

Vor Eintritt in die Tagesordnung danken die Anwesenden Susanne T. für das Auftun der neuen Räumlichkeit für das monatliche Treffen des RTgG in der Lübecker Straße 19 und der Kontaktstelle PflegeEngagement Mitte StadtRand gGmbH, vertreten durch Frau Köhler, für ihre Großzügigkeit.

Ewald Z. ist bis auf weiteres „Schlüsselverwalter“ und anzusprechen, falls zwischen den monatlichen Treffen mal ein RTgG oder sonstiges Treffen in dem Ladenlokal stattfinden soll. Im Falle eines Falles ist Frau Köhler zu unterrichten, denn der Raum könnte anderweitig vergeben sein.

1. Infos aus Moabiter Häusern

Berlichingenstraße 12

Das Netzwerk, das sich auf Betreiben der Refo-CommUNITY als Unterstützerkreis für die Bewohner des Hauses gebildet hat, setzt sich nach wie vor aktiv für den weiteren Verbleib der Bewohner in dem (besonderen) Haus ein. Aktuell wird zwar kein neuer Sachstand berichtet, aber bekräftigt, sich als RTgG (Susanne T., Petra L., Thomas M. und bei Bedarf Ewald Z.) weiterhin in das Netzwerk einzubringen.

Bremerstraße 51

Ein Mieter berichtet, es habe eine Hausbegehung stattgefunden, die Gelegenheit zum Kennenlernen des Sohnes (wh. in Frankreich) des neuen Eigentümers (wh. in Schweden) geboten habe. Eine solche Begegnung sei nicht unwichtig, um nicht immer nur mit einer Hausverwaltung und so gut wie anonym agierenden Investoren zu tun zu haben. Wie es konkret mit dem Haus weitergehe, sei dennoch weiterhin offen. Es sei vermutlich mit dem Ausbau des Dachstocks zu rechnen. Die Nichterteilung einer Genehmigung zum An- oder Einbau eines Aufzuges habe darauf keine Auswirkung.

2. Milieuschutz

Die Anwesenden begrüßen zum Thema „Milieuschutz in Moabit“ als sachverständige Gäste Sigmar G. und Frank B. und danken ihnen für das Kommen. Sigmar G., der bereits im Frühjahr 2015 bei einem RTgG ausführlich die Grundlagen und Möglichkeiten einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (= Milieuschutz) erläutert hatte, zieht einen Bogen von den seinerzeitigen Ausführungen bis zur aktuellen Entwicklung aufgrund der nunmehr vorgenommenen Untersuchungen und Veröffentlichungen des Bezirksamts Mitte von Berlin. Was die Ergebnisse und Perspektiven angeht, ergänzt Frank B. mit Hinweisen aus dem Umfeld der BVV. Indem die Anwesenden die vorab versandten Hinweise auf Internet-Links zu den einschlägigen Unterlagen genutzt haben, treten sie mit den Gästen in eine fachliche Diskussion ein, in die u. a. Erfahrungen mit dem städtebaulichen Mittel in anderen Bezirken und Kiezen und Hinweise von Thomas K. (BMV) einfließen. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Anwesenden die in der Studie „Vertiefende Untersuchungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in Berlin Moabit“ vom 5. Februar 2016 auf den

Seiten 98 und 99 unter Ziffer 3.4 ausgesprochene „Empfehlung: Prüfschema bei Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung“ (siehe Anhang) kritisch bewerten und es für nicht zielführend halten, auf die Benennung konkreter Prüfkriterien in Bezug auf bestimmte Ausstattungsmerkmale der Wohnungen zu verzichten und stattdessen die Erstellung eines kiezspezifischen Mietspiegels als Hilfsindikator vorzusehen. Sie diskutieren die Möglichkeit, ein bezirkliches Vorkaufsrecht im Falle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzusehen, wofür die Bereitstellung von Mitteln aus dem Landeshaushalt an die Bezirke, ggf. per revolvingem Fonds, als förderlich angesehen wird.

Die Anwesenden nehmen mit Verwunderung zur Kenntnis, dass es das Bezirksamt dem Vernehmen nach wohl bislang nicht geschafft hat, sich personell so zu verstärken, die neue Aufgabe der Milieuschutzgebiete auch administrativ begleiten zu können.

Es herrscht abschließend Einvernehmen, die nächste Sitzung des Stadtplanungsausschusses der BVV am Donnerstag, 7. April 2016, ab 17:30 Uhr ff. zu besuchen und sich ggf. einzubringen.

Die Anwesenden danken den beiden Gästen für Ihre Mühe, ihren Einsatz und die umfassenden Erläuterung sowie Hinweise.

2. Aktivitäten

Hände weg vom Wedding / Demonstration am Samstag, 30. April 2016

Unter dem Motto: „Den antikapitalistischen Widerstand in die Kieze tragen“ soll auch in diesem Jahr eine abendliche Demonstration quer durch den Wedding führen. Ewald Z. berichtet von einem Vorbereitungstreffen, bei dem angeregt worden sei, sich an der Demonstration beteiligende Initiativen mögen im Vorfeld der Demonstration für diese mittels Flyer und Plakatierung werben und ggf. einen Infostand dazu vorsehen. Es sei angeregt worden, sich am Tag der Demonstration an einem bestimmten Ort im Kiez zu treffen und die Demonstrationsteilnahme sichtbar zu machen. Die Demonstration soll um 16:30 Uhr am U-Bahnhof Osloer Straße beginnen und in der Bernauer Straße enden. Die Organisatoren, so Ewald Z., plant, auf Folgeaktivitäten der sich beteiligenden Initiativen aufmerksam zu machen und diese mit Logo/Schriftzug/Signet auf dem Demonstrationsplakat und auf der Homepage von „Hände weg vom Wedding“ zu erwähnen. Die Anwesenden nehmen die Hinweise und Anregungen zur Kenntnis und kommen überein, sich an der Demonstration zu beteiligen. Von der Erwähnung auf dem Demonstrationsplakat soll (mangels Logo/Schriftzug /Signet) allerdings abgesehen werden. Nähere Details sollen beim nächsten RTgG besprochen werden.

Stadtpolitische Aktivenkonferenz am 26./27. Februar 2016 (weitere Aktivitäten des Mieten-VE)

Mitglieder des Runden Tisches beteiligten sich individuell an der Konferenz. Sie berichten über ihre persönlichen Eindrücke und ziehen eine grundsätzlich positive Bilanz der Veranstaltung. Es wird angeregt, die Auswertung anlässlich eines Nachtreffens am Samstag, 19. März 2016, zu verfolgen. Ewald Z. erklärt sich bereit, den Termin wahrzunehmen.

Ausstellung „Kämpfende Hütten“ im ZKU - Brainstorming

Die Ausstellung soll von Donnerstag, 19. Mai bis Donnerstag, 2. Juni 2016, im ZKU in der Siemensstr. 27 gezeigt werden. Sie soll um Ausstellungstafeln speziell zu Moabit ergänzt werden. Im Zusammenhang mit der Ausstellung sollen Themenabende stattfinden, in die aktuell betroffene Häuser einbezogen werden sollen. Jürgen D. regt an, auch Filme über das Thema zu zeigen. Susanne T. und Ewald Z. sagen zu, weiterhin den Kontakt zu den Ausstellungsmachern und Ansprechpersonen im ZKU zu halten. Sie werden gebeten, bei den folgenden RTgG zu berichten.

4. Verschiedenes

Die anlässlich des RTgG am 9. Februar 2016 angestoßene Diskussion über die *Effektivität der Koordinierungsgruppe* wird aus zeitlichen Gründen vertagt.

Quelle für den Anhang (s. nächste Seite):

<http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/>

Anhang:

3.4 Empfehlung Prüfschema bei Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung (S. 98f)

Für die Anwendung von Prüfkriterien im Rahmen von sozialen Erhaltungssatzungen kommen in den Berliner Bezirken unterschiedliche Verfahren zum Einsatz, je nach Zielsetzung der jeweiligen Bezirke, aufgrund von unterschiedlichen Strukturen der Gebiete und Anwendungen der Satzungen.

Alle Verfahren haben zum Ziel, den Wohnungsbestand grundsätzlich zu erhalten, indem Abriss oder Umnutzung sowie Grundrissänderungen insbesondere die Zusammenlegung von Wohneinheiten, verhindert werden.

Die Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (soziale Erhaltungssatzung) sollten immer als Einzelfall geprüft werden. Die Prüfkriterien, die den sozialen Erhaltungssatzungen zugrunde gelegt werden, sollten im besten Fall ermessensleitende Kriterien sein, die dafür sorgen, dass das Ermessen gleichmäßig ausgeübt wird. Prüfkriterien sind gebietsspezifisch und sollten sich direkt aus der Untersuchung des Bestands ergeben.

Die meisten Wohnungen im Untersuchungsraum befinden sich bereits in einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass keine besonderen Spielräume bezüglich der Herstellung zeitgemäßer Ausstattungsstandards gegeben sind. Aus der Untersuchung heraus haben sich keine Ausstattungsmerkmale ergeben, die im Untersuchungsgebiet zu einer besonderen Aufwertung und damit Verdrängung führen.

Aus diesem Grund und da Prüfkriterien bezogen auf den Berliner Mietspiegel nicht nur Rechtssicherheit für alle Beteiligten gewährleisten, sondern auch mit einem vertretbaren Verwaltungsaufwand umsetzbar sein müssen, werden für das Untersuchungsgebiet Moabit keine Prüfkriterien in Bezug auf bestimmte Ausstattungsmerkmale der Wohnungen empfohlen. Stattdessen wird eine Orientierung an dem unter Kapitel 3.3. abgebildeten kiezspezifischen Mietspiegel empfohlen.

Eine Verdrängungsgefahr für die angestammte Bevölkerung ergibt sich insbesondere aus Umwandlungen und Verkäufen sowie einer Veränderung des Wohnungsschlüssels. Das Untersuchungsgebiet weist einen relativ hohen Anteil kleiner Wohnungen auf, was mit einem hohen Anteil kleiner Haushalte korrespondiert. Die Umwandlung und Zusammenlegung dieses kleinteiligen Wohnungsbestandes würde trotz hoher Gebietsbindung zu einer Verdrängung kleiner und einkommensschwacher Haushalte führen.

Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würde dem Wohnungsmarkt ein wichtiger Teil des bezahlbaren Wohnraums entzogen, der zur Versorgung insbesondere von Haushalten mit geringen Einkommen und Transferleistungsbezug benötigt wird.

Für folgende Veränderungen des Wohnraumes im Bestand, die eine Verknappung von geeignetem Wohnraum für die angestammte Bevölkerung im Gebiet zur Folge haben können, wird empfohlen, künftig im Einzelfall zu prüfen und eine Veränderung ggf. zu versagen:

- Abriss von Wohnungen
- Zusammenlegung von Wohnungen
- Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Modernisierungen

Der Gesetzgeber sieht die Erstellung eines Mietspiegels als Hilfsindikator zur Orientierung vor. Um sicherzustellen, dass eventuelle Mietsteigerungen nach Sanierung moderat ausfallen, wird empfohlen, sich an dem kiezspezifischen Mietspiegel, der unter 3.3. abgebildet ist, zu orientieren. Nach Modernisierungsabschluss kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB frühestens nach 12 Monaten erfolgen.