



An die
Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg Wilmersdorf

Berlin, 16.09.2016

Beschwerde über den Beschluss der BVV C/W mit DS-Nr.: 1655/4

Sehr geehrte Damen und Herren der Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg-Wilmersdorf,

ich möchte hiermit Beschwerde gegen der Beschluss mit DS-Nr.: 1655/4 einreichen.

Vorwort:

Im Bebauungsplanverfahren(B-Plan) 4-59VE gibt es von Seiten der Mieterschaft leider nichts Positives zu berichten. Die Deutsche Wohnen AG hüllt sich weiter in Schweigen. Im Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung von Charlottenburg-Wilmersdorf, wurde der Antrag unter DS-Nr.: 1655/4 beschlossen. Dieser scheint auf dem ersten Blick die Mieter schützen zu wollen, doch der Schein trügt.

Wir sehen den Beschluss als äußerst kritisch und als nicht hinnehmbar, da die BVV damit das Bezirksamt auffordert bei der Verdrängung der Bürger von Charlottenburg-Wilmersdorf und Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum aktiv zu unterstützen.

1) Antrag 1655/4 in Beziehung mit der Mietpreisentwicklung

Wir haben die Daten unserer selbstinitiierten Mieterbefragung geprüft, im Besonderen der Netto-Kaltmietpreis(NK)/qm. Es gibt in unserer Umfrage genau zwei(2) Mieter die 8,00 Euro/qm NK und genau zwei(2) Mieter die 8,07 Euro/qm bezahlen.

Laut unseren Daten (98 eindeutige Abgaben zur NK von 114 Umfragebögen von ca. 150 Mietparteien) gibt es 70 Mietparteien, die weniger als 6,50 Euro/qm NK zahlen, davon 51 Mietparteien, die weniger als 6,00 Euro/qm zahlen, 28 Mietparteien die mehr als 6,50 Euro/qm und weniger als 8,00 Euro/qm zahlen.



Der Durchschnitt liegt bei 5,90 Euro/qm NK, also 0,60 Euro/qm unter den von Ihnen geplanten 6,50 Euro/qm NK über das Konstrukt der WBS-ähnlichen Umsetzungsscheine. Bei einer Durchschnittswohnungsgröße von 77qm, wäre dies eine durchschnittliche monatliche Mehrbelastung von ca. 46,00 Euro pro Monat. Wobei dieser Betrag für die sozialschwachen sogar höher wäre, als für die weniger sozialschwachen Mietparteien.

Der Mittelwert gem. Berliner Mietspiegel 2015 liegt übrigens bei nur 6,02 Euro/qm NK. Durch die 6,50 Euro/qm kommt es daher sogar zu einer ungerechtfertigten Mieterhöhung. Eine „Einzelfallregelung“ würde im Grunde den überwiegenden Teil der Mieterschaft betreffen. Vor allem müsste aufgezeigt werden, wie eine Einzelfallregelung überhaupt aussehen würde.

Hier würde durch den Antrag 1655/4 und den damit verbundenen Einfluss/Änderungen des B-Plan 4-59VE, dieser erneut zu Lasten der Bewohner und zu Gunsten des Investors eingreifen.

Gerade für die sozialschwachen Bewohner wäre diese Mieterhöhung nicht tragbar, hätte als Folge ggf. die Kündigung durch Mietrückstände und würde damit die Verdrängung und eine Gefährdung der Existenz dieser Bewohner bedeuten.

Daher hat aus unserer Sicht der Antrag 1655/4, so wie er gestellt worden ist, keine positive Auswirkung, sondern eine gegenteilige!

2) Antrag 1655/4 in Beziehung mit dem BauGB (speziell §33 - Planungsreife)

Wie seitens des Bezirksamtes veranlasst, wird das B-Planverfahren im beschleunigten Verfahren (BauGB §13a) durchgeführt, welches kein „Muss“, sondern ein „Kann“ gewesen wäre. Dies hat als negative Folge, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Da die Siedlung Westend auf einer Fläche erbaut worden ist, die ursprünglich zum Grunewald gehörte, wäre es angebracht gewesen, kein beschleunigtes B-Planverfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen. Es müsste hier eigentlich ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt der kostenbaren Naturflächen in Charlottenburg-Wilmersdorf gelegt werden. Hier muss die BVV ebenfalls aktiv werden und einwirken.

Zur Planungsreife:

Zitat: „Baugesetzbuch (BauGB)

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,



2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

(2) In Fällen des § 4a Abs. 3 Satz 1 kann vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

(3) Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten."

Den Aufstellungsbeschluss seitens der BVV gibt es. Durch das beschleunigte Verfahren kommen nur Punkte 2 bis 4 von Abs. 1 in Betracht. Punkt 3 und 4 sind eindeutig gegeben. Aus unserer Sicht ist auch Punkt 2 gegeben, gerade dann, wenn die BVV nun das Bezirksamt sogar aktiv auffordert an der Umsetzung der Mieter mitzuwirken, um damit den Weg für den Neubau zu „ebenen“. Auch an dem Bauvorhaben an sich gibt es keine „negative“ Äußerung seitens der BVV. Es gibt bisher keine Äußerungen/Beschlüsse, dass die BVV dieses B-Planverfahren, also z.B. im Hinblick auf die Höhe der Verdichtung, der Architektur, der Gebäudehöhe, auf den Umweltschutz, der Sozialverträglichkeit oder in Hinblick auf §1 BauGB, als kritisch erachtet. Die letzte Bedingung aus Abs. 3 ist ggf. schon gegeben, wird aber mit der öffentliche Beteiligung (Phase2) spätestens gegeben sein.

3) Anteil von „bezahlbaren“ / preisgebundenen Wohnungen

Bei dem Anteil von „bezahlbaren“ Wohnungen wird vom Bezirksamt stets ein Anteil von 25% genannt. Hier auch noch einmal unser Hinweis, dass dann 67 bezahlbare Wohnungen durch den B-Plan 4-59VE verloren gehen. (Aktuell 212 Wohnungen, 25% von 580 geplanten Wohnungen = 145 Wohnungen)

Es wird daher kein bezahlbarer Wohnraum erschaffen, sondern eindeutig vernichtet. Argumente, wie Sie von Vertreter der SPD-Fraktion kommen, dass mittlerweile 67 Wohnungen leer stehen, sind nicht haltbar. Denn bei der Neuvermietung, wäre der vorhandene Wohnraum an den Mietspiegel oder der Miete des Vormieters gebunden. Diese Miete würde also garantiert im bezahlbaren Bereich liegen. Bei dem Neubau gibt es keine



Mietpreisbremse und damit keine Mietpreisgrenze, dass hier 67 bezahlbare Wohnungen verloren gehen, ist also ein Fakt.

Es stellt sich viel mehr die Frage, warum hier in unserer Siedlung Westend fast 50 bezahlbare Wohnungen seit nunmehr mehr als einem Jahr leer stehen dürfen und damit dem Wohnungsmarkt entzogen werden?

Zu Schaffung von bezahlbaren Wohnungen wäre hier zu fordern, dass mehr als 212 bezahlbare Wohnungen entstehen müssen, immerhin will die Politik ja neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen, also müssten es mindestens 213 Wohnungen werden.

Dies wäre übrigens auch aus unserer Sicht unabhängig von der Höhe der Verdichtung, es wäre also aus unserer Sicht möglich nur 426 Wohnungen zu „genehmigen“, wovon 213 Wohnungen „bezahlbar“ sein müssen. Die Anreize und Gewinnsteigerung der Deutsche Wohnen AG wären, gerade wenn die diese die Siedlung Westend langfristig halten möchte, auch damit noch deutlich gegeben.

4) Umgang der Deutsche Wohnen AG mit seinen Mietern

Seit der letzten Einwohnerversammlung im April 2016, im Grunde auch schon davor, gab es keine Kontaktaufnahme zu der Mieterschaft seitens der Deutsche Wohnen AG, noch Anzeichen, dies gewährleisten zu wollen oder überhaupt in Verhandlungen mit den Mietern zu treten. Das Verhalten und die Drohungen des Vorstandsvertreters der Deutsche Wohnen AG – Herr Zahn – auf der Einwohnerversammlung im April 2016 zeigte ebenfalls deutlich die „Wertschätzung“ der Bestandsmieter.

Der für September 2016 angekündigte „Workshop“ für die Mieter seitens der Deutsche Wohnen AG wurde mangels Verfügbarkeit der Räumlichkeiten in der Charles-Dickens-Grundschule abgesagt. Dass ein großes finanzstarkes Unternehmen wie die Deutsche Wohnen AG nicht in der Lage oder vermutlich eher nicht gewillt ist, hier Räumlichkeiten z.B. im Paulinenkrankenhaus, im Olympiastadion oder bei der Ev. Friedensgemeinde „Grünes Dreieck“ anzumieten, zeigt doch deren Ambitionen sich mit den eigenen Mieter auseinanderzusetzen und zu vereinbaren.

5) Entschädigung der Mieter seitens der Deutsche Wohnen AG

Bisher blieb immer außer Acht, wie es um Aufwands-/Entschädigungszahlungen seitens der Deutsche Wohnen AG an seine Mieter gestellt ist. Immerhin müssen die Mieter mindestens einmal, im schlechten Fall sogar zweimal umziehen, um am Ende in dem teureren Neubau wohnen zu können.

Auch hier gibt es seitens der Deutschen Wohnen AG lediglich das Angebot von einmaligen 500,00 Euro/1.000,00 Euro für die 3-/4-Zimmerwohnungen



als Umzugshilfe. Hier muss eine Lösung gefunden werden. Das gesamte Inventar, wie z.B. Einbauküchen, Schränke, Couchen, etc. der Mieter wird in Mitleidenschaft gezogen und ist ggf. in den Umsetz- und späteren Neubauwohnungen gar nicht wieder zu verwenden. Dies geht ebenfalls zu Lasten der Bewohner. Hier gibt es weder seitens der Deutsche Wohnen AG, noch seitens des Bezirksamtes oder der BVV eine Berücksichtigung, noch einen Lösungsvorschlag.

Fazit und Forderungen:

Es konnten bisher weder die BVV, noch das Bezirksamt uns erklären, warum sich hier nicht eindeutig auf die Seite der sozialschwachen Bürger von Charlottenburg-Wilmersdorf gestellt und der §1 des BauGB berücksichtigt wird.

Das Bezirksamt darf nicht, noch darf es seitens der BVV dazu aufgefordert werden, den Vermieter bei der Verdrängung von Bürgern von Charlottenburg-Wilmersdorf und Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen.

Der Beschluss 1655/4 greift hier deutlich präjudizierend zu Lasten der Mieter ein, dabei werden die Mieter ihre Miet- und Besitzrechte verlieren. Klar ist, dass die Mieter Ihre angestammten Lebensräume nebst Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Arbeitsplätze, Heimpflege aufgeben müssen, es droht jeden einzelnen Bewohner die Zerstörung der Lebensplanung. Viele Mietparteien werden sich beim aktuell angespannten Wohnungsmarkt nicht mehr von der Größe, der Lage und vom Preis her vergleichbaren Wohnraum versorgen können. Der soziale Friede, welcher der Gesetzgeber gemäß BauGB §1 sowie Artikel 14 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vorgibt wird angegriffen.

Im Zuge der Abwägung zum Beschluss 1655/4, welche im Ausschuss für Stadtentwicklung mangelhaft stattgefunden hat, ist offensichtlich nur den Verwertungsabsichten des Grundstückseigentümers der Deutsche Wohnen AG gefolgt worden. Der Beschluss 1655/4 mit der Formulierung und Aufforderung an das Bezirksamt: „Um eine Abwicklung der Umsetzung zu unterstützen, prüft das BA die Erteilung von Umsetzungsscheinen.“ daher als parteiische und nicht dem gesetzlichen Gebot der Objektivität erfolgte Maßnahme der BVV und des Bezirkes zu bezeichnen. Hier wird im Rahmen der Abwägung nicht den Vorgaben des Baugesetzbuches gefolgt.

Mit Beschluss 1655/4 in der verabschiedeten Form, wird das Gemeinwesen von Charlottenburg-Wilmersdorf nachhaltig belastet, um den größten Vermieter in Berlin – die Deutsche Wohnen AG - aktiv bei der Umsetzung seiner eigenen Mieter zu unterstützen und ist deshalb und vor allem aus zuvor genannten Gründen so nicht haltbar.

Das Bezirksamt muss, wenn es - wie in unserem Fall der Siedlung Westend - die Verdrängung von Mietern und Vernichtung von bezahlbarem



Bürgerinitiative der Siedlung Westend
Für den Erhalt der Siedlung.

Wohnraum unterstützt, seitens der BVV aufgefordert werden, dies umgehend einzustellen und stattdessen aufgefordert werden die sozialschwachen Bürger von Charlottenburg-Wilmersdorf zu schützen.

Die BVV hat hier eine Kontrollfunktion und ist verpflichtet entsprechend zu handeln. Der Beschlussantrag 1655/4 muss entsprechend, unter Berücksichtigung der o.g. Punkte, geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Unger
Dickensweg 32A
14055 Berlin

Bürgerinitiative für den Erhalt der Siedlung Westend