

Die unterzeichneten Mieterinnen und Mieter, Bewohnerinnen und Bewohner
des Hauses Okerstraße 12, 12049 Berlin

An das Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Gruppe Projekte / Planungen / Stadterneuerung / Milieuschutz
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Berlin, 17. November 2016

Stellungnahme

Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (Milieuschutz)

Geplante Maßnahmen Grundstück Okerstraße 12

Anhörung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Geschäftszeichen: Stapl a8 / Ihr Schreiben vom 2. 11. 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 2. 11. 2016 informieren Sie uns über die von der Eigentümerin des Hauses Okerstraße 12, der HaMa Berlin Realitäten GmbH & Co. Oker 12 KG, zur Genehmigung beantragten geplanten baulichen Maßnahmen am Mietshaus Okerstraße 12. Aus unserer Sicht als Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses sind die geplanten baulichen Änderungen zu versagen, da sie erstens nicht „der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung“ (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB) dienen, sondern einen solchen „Standard“ vielmehr deutlich überschreiten, da sie zweitens in der Folge zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität und zu Unfrieden in der Hausgemeinschaft durch unbeabsichtigte Effekte der Anbauten führen würden, und da sie drittens geeignet sind, die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft nachhaltig zu verändern und die gegenwärtigen Bewohnerinnen und Bewohner durch Mietsteigerungen aus dem Kiez zu verdrängen, entgegen der Intention der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Schillerpromenade“ vom 7. Juni 2016, die soziale Struktur im Schillerkiez zu erhalten und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken.

Aus den nachfolgenden Ausführungen zu den geplanten Maßnahmen im einzelnen wird deutlich, dass diese einzig zum Ziel haben, die derzeitigen Mieterinnen und Mieter durch anhaltende Bautätigkeit, Lärm und Schmutz sowie durch empfindliche Mieterhöhungen zum

Auszug zu nötigen, um durch anschließende Neuvermietung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen erheblich höhere Gewinne zu erzielen. Viele der gegenwärtigen Bewohnerinnen und Bewohner, die häufig seit mehr als zehn, zum Teil seit mehr als zwanzig Jahren im Haus Okerstraße 12 wohnen, wären durch die zu erwartenden Mietsteigerungen gezwungen, ihren angestammten Kiez zu verlassen.

Zum geplanten Anbau von Balkonen:

Vom Haus Okerstraße 12 aus sind der Park auf dem Tempelhofer Feld fußläufig in drei Minuten erreichbar, die Grünanlagen und Spielplätze an der Schillerpromenade in zwei Minuten, der Park Hasenheide in neun Minuten und der Körnerpark in zwölf Minuten. Es besteht also keinerlei Mangel an Gelegenheit zur wohnungsnahen Erholung an der frischen Luft und in der Sonne, wie er häufig zur Rechtfertigung des Anbaus von Balkonen angeführt wird. Der Anbau von Balkonen im ersten Hof und im zweiten, rückwärtigen Hof des Hauses Okerstraße 12 wäre zudem nicht nur unsinnig, da der erste Hof eng, von einem großen Ahorn beschattet und dunkel ist und Balkone kaum Sonnenlicht erhielten und nur Aussicht auf die gegenüberliegende Wand und die Mülltonnen im Hof eröffneten, während die rückwärtige Wand zum zweiten Hof nach Norden weist und auf einer Seite ebenfalls durch einen großen Baum beschattet wird, sondern zöge sogar eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität für alle nach sich. In einigen Wohnungen entstünde durch diese Maßnahme möglicherweise erst ein baulicher Mangel im Sinne § 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB (Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen): Durch den darüber liegenden Balkon erhielten die Fenster der jeweils darunter liegenden Wohnungen dann noch weniger Tageslicht als jetzt schon, während die Balkone selbst (mit Ausnahme des obersten Balkons) zu keiner Zeit Sonne böten. Ferner wirkt insbesondere der enge erste Hof wie ein Kamin, der Gerüche von unten in die darüber gelegenen Stockwerke steigen lässt; schon jetzt müssen die Bewohnerinnen und Bewohner den Gestank ertragen, wenn jemand im Hof raucht. Beide Höfe sind hallig und hellhörig; schon jetzt müssen alle Bewohnerinnen und Bewohner, die etwa im Sommer ein Fenster geöffnet oder angekippt haben, jedes Gespräch im Innenhof, jedes lautere Gespräch oder Musik aus der Nachbarschaft mit anhören. Beide, Lärm- und Geruchsbelästigung würden stark zunehmen, wenn Balkone angebaut würden, Nachbarn sich auf dem Balkon unterhielten, rauchten oder gar grillten, so dass diese Maßnahme geeignet scheint, noch vorhandene gesunde Wohnverhältnisse zu verschlechtern und Unfrieden in der Hausgemeinschaft zu stiften. Zudem stiege durch den Anbau der Balkonanlagen, zumeist Metallrohrkonstruktionen, das Einbruchsrisko. Dagegen wäre der Nutzwert der Balkone gering, da durch die enge Bebauung jegliche Privatsphäre fehlte und die Balkone insbesondere im ersten und zweiten Obergeschoss auch stets dunkel blieben. Allerdings würden der Anbau von Balkonen und die dazu notwendigen weiteren Maßnahmen (Durchbrüche in der Außenwand, Einbau von Balkontüren, Versetzung von Heizkörpern etc.) erhebliche Kosten verursachen und in der Folge empfindliche Mieterhöhungen nach sich ziehen, die zu tragen viele der gegenwärtigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht in der Lage sein dürften.

Zum geplanten Anbau von Aufzügen und den dazu erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen:

Ein Vergleich mit anderen Altbauten im Schillerkiez und im Bezirk Neukölln verdeutlicht, dass Aufzüge keineswegs zur „zeitgemäßen Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung“ gehören, sondern vielmehr Kennzeichen eines überdurchschnittlichen Wohnstandards sind, zu überdurchschnittlichen Mietpreisen. Aus unserer Sicht steht der zu erwartende Nutzen des Anbaus von Aufzügen im Haus Okerstraße 12 in keinem Verhältnis zum Aufwand und zu den zu erwartenden Mietsteigerungen. Keine der Wohnungen würde durch den Anbau von Aufzügen etwa behinderten- oder seniorengerecht, denn die Aufzüge hielten ja nur jeweils im Zwischengeschoss, auf halber Treppe zwischen den Stockwerken, und andere Merkmale der Wohnungen, etwa Stolperschwellen innerhalb der Wohnung und zum Teil sehr enge Badezimmer, machen sie dafür ungeeignet. Der Anbau von Aufzügen brächte also allenfalls eine geringfügige, durchaus verzichtbare Steigerung an Bequemlichkeit für wenige Bewohnerinnen und Bewohner der oberen Stockwerke (3.-5.), während die meisten aber allein schon aus Gesundheitsgründen weiterhin die Treppe benutzen würden. Der für den Anbau erforderliche Aufwand wäre dagegen sehr groß: Es müssten zwei Kellertüren versetzt und dazu die eine Wohnung bzw. eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verkleinert und die Kellertreppen um die Ecke geführt werden, wodurch sperrige Gegenstände (z.B. Fahrräder) kaum noch in den Keller gebracht werden könnten. Es müssten jeweils Aufzugtüren an den Treppenabsätzen eingebaut, dazu die Außenwand durchbrochen und Treppenfenster versetzt werden. Der von Mietern angelegte Garten im ersten und im rückwärtigen Hof würde weitgehend zerstört, die Pflasterung beider Höfe müsste ausgeweitet werden. Die Kosten des Anbaus von Aufzügen würden eine erhebliche Mieterhöhung nach sich ziehen, auch für Bewohnerinnen und Bewohner der 1. und 2. Stockwerke, die von dieser Maßnahme überhaupt nicht profitierten. Insbesondere zusammen mit dem gleichzeitig geplanten Anbau von Balkonen würden die zu erwartenden substantiellen Mietsteigerungen die Möglichkeiten vieler der gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter übersteigen, die dadurch in die Randbezirke oder ganz aus Berlin verdrängt würden. Dieser Verdrängungsprozess ist im Schillerkiez schon seit einigen Jahren zu beobachten, und wenn der Milieuschutz im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 genau dieser Entwicklung entgegen wirken soll, so ist die Genehmigung der jetzt geplanten baulichen Maßnahmen am Haus Okerstraße 12 unbedingt zu versagen.

Dass es bei den geplanten Maßnahmen nicht vorrangig um eine Verbesserung der Ausstattung und eine Steigerung der Wohnqualität geht, sondern ausschließlich um die Steigerung der Mieteinnahmen durch die Verdrängung der gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter, wird auch durch die Tatsache verdeutlicht, dass von Bewohnerinnen und Bewohnern immer wieder angeregte, dringend notwendige und weit weniger aufwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation, wie etwa das Aufstellen einer ausreichenden Anzahl von Fahrradständern, die Reparatur defekter Dachrinnen, oder auch nur die Bereitstellung einer zweiten Papiermülltonne, bisher nie in Angriff genommen wurden, und dass diesbezügliche Anfragen von Mieterinnen und Mietern zumeist unbeantwortet bleiben. Ferner mussten wir den Eindruck gewinnen, dass die gegenwärtigen Baumaßnahmen an der Außenfassade des Vorderhauses zeitlich bewusst ausgedehnt werden, und ohne vorherige Ankündigung wurden außerdem Baumaßnahmen im Bereich der Treppenhäuser durchgeführt (Vorder- und Gartenhaus).

Im Interesse der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der sozialen Struktur im Schillerkiez fordern wir Sie daher auf, die Genehmigung der von der Eigentümerin beantragten baulichen Maßnahmen am Haus Okerstraße 12 zu versagen.

Mit freundlichen Grüßen, die unterzeichneten Mieterinnen und Mieter, Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Okerstraße 12:

Name	Unterschrift
Mathias Krüger	M. Krüger
Susanne Huber	Susanne Huber
Severin Halder	Severin Halder
Kadim Karaduman	Karaduman
Ricarda Schreistetter	Schreistetter
Antje Leppin	A. Leppin
Andrea Eismann	Andrea Eismann
Nikansah Ernest	E. Ernest
Wilay Cetindar	Wilay Cetindar
Marian Mandler	M. Mandler
Max Fohrmann	Max Fohrmann
Anja Bruckert	A. Bruckert
Bernd Bucher	B. Bucher
Konstantin Wolf	K. Wolf
Julian Klein	Julian Klein
Turgay Günay	T. Günay
IABLAN THYSSSEN	I. Thyssen
JULIA SCHLEGEL	J. Schlegel

Name
Salome Nastwaldli
DIETRICH GUDER
Matthias Romis
Kandunnen Güt.
Reinich Morike
Heinz Gottwald
Jana Legler

Unterschrift
S. Nastwaldli
Guder
Matthias Romis
Kandunnen Güt.
Reinich Morike
Heinz Gottwald
J. Legler