

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Negative Auswirkungen der Baumaßnahme in der Anton-Saefkow-Siedlung reduzieren

Beschluss-Nr.: VIII-1569/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 22.09.2020 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:
VIII-1056

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

1. Zwischenbericht

Negative Auswirkungen der Baumaßnahmen in der Anton-Saefkow-Siedlung reduzieren.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 30. Sitzung am 04.03.2020 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-1056 –

„Zusätzlich zu den üblichen Verfahren wird das Bezirksamt ersucht, beim Bau- und Modernisierungsprojekt der Akelius Berlin GmbH in der Anton-Saefkow-Siedlung zu erwirken, dass negative Auswirkungen des Baugeschehens auf ein Minimum reduziert werden und gegebenenfalls einen Baustopp zu verhängen.“–

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Das Bezirksamt hat bei der Akelius Berlin GmbH soweit möglich erwirkt, dass beim Modernisierungsprojekt der Anton-Saefkow-Siedlung die negativen Auswirkungen des Baugeschehens auf ein Minimum reduziert wurden. (siehe auch Übersichtsliste mit den einzelnen Terminen)

Das Bezirksamt erbat einen direkten Kontakt betroffener Mieter, um der Akelius gegenüber unmittelbar an den Einzelfällen die negativen Auswirkungen des Baugeschehens greifbar zu machen zu können.

Der Vertreter/Sprecher einer Mietergruppe wurde vom Leiter des Fachbereiches Bau- und Wohnungsaufsicht (FB BWA) nach der Übergabe der verschiedenen Belange der Betroffenen an den Bezirksstadtrat, angerufen und über die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Rechtsbereiche wie das Mietrecht, das Öffentliche Bauordnungsrecht und das Wohnungsaufsichtsrecht und die sich daraus ableitenden Verfahrensweisen ausführlich beraten. Unter

anderem waren das: Jeder Betroffene muss eigenständig eine Anzeige mit möglichst genauer Schilderung der Gefahrensituation bzw. des Wohnungsmissstands, Benennung persönlicher Angaben, Beifügung der entsprechenden Anzeige bei der Hausverwaltung (HV) mit Fristsetzung und Angaben darüber, dass diese Fristsetzung ohne Reaktion seitens der HV geblieben ist. Eine Bearbeitung von Sammelanzeigen ist nicht möglich.

Dennoch erhielt das Bezirksamt eine „Sammelinformation“ in Form einer Cloud über eine E-Mail Anfang März 2020 der „Saefkow- Initiative“. Eine solche Zusammenfassung auseinander zu haltender Vorgänge, die zudem uneindeutige Vorgangs- und Adressbezeichnungen erhielt, zudem mit den verschiedenen persönlichen Datenangaben, alles in einer einzigen Datei, wird jedoch vom Bezirksamt, speziell dem FB BWA nicht heruntergeladen und in die verschiedenen Einzel-Vorgänge zerlegt. Auch in Papierform würde eine solche Sammelinformation aus verfahrenstechnischen und datenschutzrechtlichen Gründen in die je betroffenen Mieter einzelnen Vorgangsakten zerlegt werden müssen.

Dennoch, da die Beschwerden als schwerwiegend angekündigt wurden, hat der FB BWA in der Cloud nachgeschaut um sich über das mglw. bestehende Gefahrenausmaß zu informieren. Enthalten sind Angaben über Schäden die durch die Dachausbauarbeiten entstanden und teilweise bereits behoben waren. Es sind Fotos enthalten die nicht konkret Mietern und den Wohnungen zuordenbar waren.

Die Initiative wurde daher mit Schreiben vom 12.03.2020 aufgefordert, die erforderlichen Angaben nachzureichen, Auszug Textpassage:

„... Ich muss Ihnen jedoch mitteilen, dass wir auf Clouds nicht zugreifen.

Sie haben uns Anschriften von Häusern genannt, in denen es zu Schäden beim Dachgeschossausbau gekommen sein soll.

Ich bitte um Ihr Verständnis, dass wir nur Einzelvorhaben bearbeiten. Das heißt, der betroffene Mieter muss den Mangel anzeigen. Die Anzeige muss Folgendes enthalten:

- Name des anzeigenden Mieters
- Straße, Hausnummer
- Geschoss, genaue Bezeichnung der Wohnung (Treppenraum, WE links, rechts, Mitte)
- Beschreibung des Schadens
- Wann und wo trat der Schaden auf?
- Wurde der Bauherr/Vermieter durch den Mieter informiert (wann)?
- Was wurde durch den Bauherrn/Vermieter veranlasst?
- Wie ist der Mieter für uns erreichbar, zwecks einer Besichtigung?

Die Baustelle wird regelmäßig durch Außendienstmitarbeiter kontrolliert. Dabei werden angezeigte Mängel und deren Beseitigung kontrolliert. Festgestellte Mängel bei der Besichtigung wurden bisher zeitnah beseitigt.

Bedauerlicherweise lassen sich Beeinträchtigungen für die Mieter während der Bauphase nicht ganz ausschließen, wir werden jedoch den Bauherrn nochmals darauf hinweisen, seiner Informationspflicht gegenüber den Mietern gerecht zu werden...“

Die von der Saefkow- Initiative unbestimmten Mängel sind nachfolgend nicht konkretisiert worden.

Auf Grund oder trotz der (nicht weiter konkretisierten) Angaben erfolgte am 20.05.2020 eine Begehung der Baustelle von Bauabschnitten die für die Bauaufsichtsbehörde frei zugänglich waren.

Soweit erkennbar wurden keine Gefahrenstellen erkannt, die ein Eingreifen der Bauaufsichtsbehörde erforderten.

Die Baustelle wird soweit möglich regelmäßig durch die Bauaufseher der Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, siehe untenstehende „Übersicht zu Gefahren- und Mängelanzeigen“, Stand 13.08.2020.

Anzumerken ist, dass unfachliches oder versehentliches Fehlverhalten von Bauarbeitern, durch das Bauschäden oder unzumutbare Störungen entstanden bspw. Deckendurchtritte, unzureichende Containerentleerung, Bauverschmutzungen, Baulärm durch die Bauaufsichtsbehörde nur, wenn überhaupt, schwer greifbar sind und diesen, auch wenn es regelmäßig entsprechende Ansprachen an die Bauleitung und Firmen gibt, so gut wie nicht vorgebeugt werden können.

Aufgrund der personellen Ressourcen können Baustellen zeitweilig nur bei Anzeigen von Gefahren für Leib und Leben unverzüglich begangen werden.

Die Baustelle machte zumindest bei den Überwachungen in Summe einen aufgeräumten Eindruck ohne Gefahrenstellen. Festgestellte Mängel wurden unverzüglich an die Bauleitung weitergegeben, bisher wurden diese Mängel sehr zeitnah abgearbeitet.

Die dem zuständigen Bezirksamtsmitglied aktuell übergebene Übersicht „Baustelle Saefkow-Bötzow-Kiez: Anliegen der Akelius Mieter*innen“ im Mai 2020 mit Bestandsaufnahme vom 05.08.2020 wird durch die Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der unterschiedlichen Zuständigkeiten geprüft und entsprechend bearbeitet und teils an die zuständigen Ämter weitergeleitet. Einige die Bewohner belastende Belange betreffen zudem das Privatrecht, d. h. nicht das öffentliche Baurecht, worauf das Bezirksamt so gut wie keinen Einfluss hat.

Die Bauaufsichtsbehörde nimmt die Übersicht zudem zum Anlass, die Baustellen bei den nächsten Begehungen, soweit möglich speziell auf die benannten bauaufsichtlichen Belange hin zu kontrollieren.

Nachfolgend die anonymisierte Übersicht der angezeigten und bearbeiteten Gefahren- und Mängelanzeigen, Stand 13.08.2020:

Betreff		Bemerkung, Feststellungen durch die Bauaufsichtsbehörde
Laufende Bauüberwachungen 04.09.; 10.09.; 07.11.2019, 30.01., 20.02., 21.04.; 15.06. und 24.07.2020		Festgestellte Mängel wurden umgehend beseitigt
Anzahl	Mangel	Bemerkungen
1	Margarethe-Walter-Str. 11 Decke-Putzgeflecht fällt in die Wohnung durch Arbei-	14.11.2019 Schaden beseitigt,

	ten im DG, 13.11.2019	Vorgang abgeschlossen
2	John-Schehr-Str. 31 Gefahr durch herunterfallenden Putz von Decke während der Arbeiten im Dachgeschoss, die Anzeige erfolgte nachträglich am 16.12.2019	Schaden wurde bereits am 08.11.2019 behoben laut Mitteilung der Bauleitung.
3	Bötzowstr. 89 Gefahr durch Stemmarbeiten, 3. OG Deckeneinsturz in Küche, Risse im 1. OG in mehreren Räumen, 28.08.2019	04.09.2019 keine Beanstandungen bei Bauüberwachung, Vorgang abgeschlossen
4	Bötzowstr. 83 Risse in Baddecke bei Mieterin 10.09.2019	10.09.2019 Risse sind nicht neu. Keine Beanstandungen, Vorgang abgeschlossen
5	Anton-Saefkow-Str. 36 Abbruch eines Schornsteins, obwohl im 1. OG noch Gasheizung angeschlossen, 23.10.2019	Baumaßnahme war mit Mieter abgestimmt, dieser war zum Zeitpunkt verrent. Keine Beanstandungen, Vorgang abgeschlossen
6	Bötzowstr. 83 Verletzung Verkehrssicherungspflicht Hofbereich Bauschutt, Holzstapel, Rattenbefall, 05.12.2019	Keine Beanstandungen bei Bauüberwachung Vorgang abgeschlossen
7	Anfrage von Mietern zu verbautem vermeintlichen Risikomaterial, Juni 2019.	Bedenken wurden vom Bauherrn mit Schreiben vom Juli 2019 (für die Bauaufsichtsbehörde nachvollziehbar) ausgeräumt.
8	Bötzowstr. 25 u. a. Sammelanzeige der Saefkow-	Eingangsbestätigung mit der Bitte um Einzelanzeigen der

	<p>Initiative</p> <p>04.03.2020</p>	<p>Mieter und Konkretisierung der Mängel</p> <p>bis 13.08.2020 --- > keine Rückmeldung erfolgt</p> <p>Vorgang abgeschlossen</p>
9	<p>Eugen-Schönhaar-Str. 22</p> <p>30.04.2020</p> <p>Fehlende und mangelhafte Baustellenabsicherung im Hinterhof bei Abbruch der Schornsteine</p> <p>Anonyme Anzeige</p>	<p>Augenscheinlich wurde ein Schornstein abgerissen. Laut Mieter wurden die Steine mit dem Bauaufzug nach unten transportiert. Keine Arbeiter vor Ort. Die Absperrung während des Kranbetriebes war nicht fachgerecht. Zum Zeitpunkt der Kontrolle fand kein Kranbetrieb statt.</p> <p>Vorgang abgeschlossen</p>
10	<p>Margarete-Walter-Str. 12</p> <p>25.05.2020</p> <p>Wasserschaden im 2. OG durch regen im Zuge DG-Ausbau</p>	<p>Telefonat mit der Baufirma Ale Fischer & Co. Der Schaden bei der Mieterin wird behoben. In der 22. KW erfolgt Dacheindeckung, somit ist kein neuer Wasserschaden zu erwarten.</p> <p>Vorgang abgeschlossen</p>
11	<p>Eugen-Schönhaar-Str. 26</p> <p>09.06.2020</p> <p>Dachausbau - Mangelhafte Absicherung der Baustelle</p> <p>Eine Frau hat fast Steine auf den Kopf bekommen</p>	<p>Ortsbesichtigung am 24.07.2020, keine Überprüfung möglich, fehlerhaftes Handeln der am Bau Tätigen, ansonsten keine Mängel festgestellt</p> <p>Vorgang abgeschlossen</p>

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste