

ERGEBNISPROTOKOLL - MIETERVERSAMMLUNG SWD/KIEFERN

ZAKK - 07.03.2005

Herr Willms (Leiter des Amtes für Immobilienmanagement)
Herr Heddergott (Vorstand SWD)
Herr Bundkirchen (Immobilienmanagement)
70-80 MieterInnen der Kiefernstraße ungerade und Fichtenstraße 16

1. Zugang Bauwagenplatz

Es soll in Abstimmung mit den Bewohnern des Bauwagenplatzes eine 3 Meter breite Zufahrt (für Fußgänger und Bauwagen) seitlich vom Burger-King über die ehemaligen Gleise zum Bauwagenplatz abgezweigt werden. Hierfür besteht eine mündliche Zusage des Investors gegenüber der Stadt. Die Stadt will in den nächsten Wochen Planungssicherheit erzielen über Kauf/Erbrecht/Baugesuch. Den bisherigen Durchgang zum Bauwagenplatz neben der 37 wird es in Zukunft nicht mehr geben, die drei vom Investor geplanten Häuser werden direkt an die 37 anschließen. Eine Regelung, wo die bisher dort parkenden Autos dann parken sollen oder können, ist nicht bekannt und sieht Herr Willms nicht als Problem der Stadt, sondern der Henkel-Werke an.

2. Kiefern

a) baulicher Zustand

Ergebnis:

Ein Architekt (oder mehrere) sollen vom Amt beauftragt werden, die im B-Plan gesicherte Gebäudesubstanz erneut aufzunehmen und zu überprüfen mit der Motivation, die Häuser der Kiefernstraße und der Fichtenstraße 16 zu erhalten. Der Auftrag wird von der Stadt erteilt. Der vollständige Auftragsinhalt wird den BewohnerInnen mitgeteilt. In gemeinsamer Klausur von Stadt, Architekten und BewohnerInnen wird erarbeitet werden, in welcher Form die durchzuführenden Arbeiten erfolgen sollen. Ca. innerhalb des nächsten halben Jahres (hier reichte der zeitliche Rahmen von vor den Sommerferien bis kurz vor Weihnachten) soll das Gutachten vorliegen und erneut eine Mieterversammlung einberufen werden, um Ergebnisse und weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Auf Grundlage des Gutachtens soll ein Investitionsplan verhandelt und erstellt werden, der kontinuierliche Investitionen sicherstellen soll und zu einer Mieterhöhung „in bescheidenem Umfang“ führen kann.

Die Stadt hat bereits mit Johannes Rosche (Architekt der Planungsgruppe Oberhausen, die Anfang der 90er hier das Gutachten erstellte) Kontakt aufgenommen, der ebenfalls anwesend war. Herr Rosche machte deutlich, dass er nur unter bestimmten Bedingungen, der Ausrichtung einer positiven Perspektive, dazu bereit ist, Auftragsverhandlungen einzugehen.

Für die baulichen Arbeiten beabsichtigt die Stadt, die Kapazitäten des selbstverwalteten Wohnprojekts Theodorstraße (SWT) durch Teildienstleistungen zu nutzen.

Weiteres:

Herr Willms - die Stadt – betrachtet die Bestandsaufnahme der Häuser als wesentliche Voraussetzung, weitere Entscheidungen zu fällen. Er sprach davon, dass man die Stadt wie

ein Unternehmen betrachten müsse und ihm eine schwarze 0,00 nach Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben bei solch einem Projekt wie der Kiefernstraße nur lieb wäre. Eine Gewinn- und Verlustrechnung sei bisher nicht erstellt worden. 20% der Miete würden üblicherweise in die Bauhaltung fließen. Der aktuelle Mietzins von 1,12 Euro decke das nicht ab. Als städtischer Eigentümer müsse man behutsam und wirtschaftlich mit den Häusern umgehen.

Auf den Einwand, dass es seit der letzten Begutachtung einen Wertverlust gegeben habe, da nicht investiert wurde, antwortete er, dass er das nicht wisse, da die Häuser damals nicht bewertet wurden, dass er/sie aber ein System entwickeln wollen, das zu schaffen.

Der Standortfaktor Kiefernstraße (es gibt harte und weiche Standortfaktoren, hart: Wirtschaftlichkeit, weich: z.B. soziale, kulturelle Faktoren, gemeint ist hier also der weiche Standortfaktor) wird bei der Beurteilung des Gutachtens berücksichtigt.

Zu einer öffentlichen Erklärung für den Erhalt der Straße ließ er sich in der jetzigen Situation nicht hinreißen, dafür sei die Untersuchung der Bausubstanz nötig.

Einen möglichen Abriß hält er nach persönlichen Ermessen für ausgeschlossen, da es sich (unter anderem) nicht rechnet, die Stadt davon also keinen Vorteil hätte.

An der Tragfähigkeit der Ergebnisse in der Politik will er mit uns gemeinsam arbeiten.

Allen Beteiligten ist klar, dass noch ein weiter Weg zu gehen ist. Das positive Image dieser kulturell und sozial vielfältigsten zusammenhängenden Wohnstraße gilt es zu pflegen und auszubauen.

Von unserer Seite wurden mögliche externe Finanzierungstöpfe angesprochen. Das Projekt Soziale Stadt, der Stadtteil Flingern mit besonderem Erneuerungsbedarf rechtfertigten Zuschüsse von Bund/Land/EU und mögliche Modernisierungsdarlehen. Herr Willms wies darauf hin, dass wir nicht Teil dieser Programme sind und das Entscheidung der Politik sei.

b) Verlängerung Mietverträge

Unbefristete Mietverträge werden angestrebt. Nur kontinuierliche Investitionen rechtfertigen eine Erhöhung des Mietzins. Im Sozialen Wohnungsbau können bei Neubauten max. 4,80 Euro/qm realisiert werden, auf der Theodorstraße liegt der Mietzins zwischen 3 und 4 Euro/qm. Eigentumsregelungen (Übernahme der Häuser durch jetzige Mieter) wären denkbar, allerdings nur für ganze Häuser. Herr Willms zeigt sich offen für jedes Modell. Auch die Anrechnung von Investitionen der Mieter auf die Miete schloß er nicht aus.

c) Beseitigung von akuten Schäden

Geballter Unmut gegenüber der bisherigen unzulänglichen Arbeitsweise der SWD wurde zum Ausdruck gebracht.

Andere Kommunikationsstrukturen zwischen Mietern und SWD sollen entstehen. (Kiefernbüro in der SWD, Schlichtungsstelle, Hotline)

Aktuelle Mängel können Herrn Heddergott direkt elektronisch übermittelt werden (heddergott@swd-duesseldorf.de).

Nochmals wurden der Stadt die bereits erstellten Mängellisten des letzten Jahres in schriftlicher Form übergeben.

Es wurde ausdrücklich festgestellt, dass diese Schadensbehebungen zeitlich unmittelbar und noch vor Erstellung des Gutachtens der Architekten begonnen werden müssen.