

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 7.6.2011

Anwesend: S. Bendig, R. Landmesser, W. Liebchen, K. Petermann, J. Schwenzel, G. Sperr, S. Torka, R. Zeeb; Nicolas Fouquet (GreenDeltaTC GmbH)
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Raasch, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) Vorstellung einer Studie zum Sellerpark – Modell zur ökologische Wirkung ohne Neugestaltung und mit Neugestaltung (Gast: Nicolas Fouquet)
- 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung, u.a. Ergebnisse der Initiative „Wem gehört Moabit?“
- 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost, z.B. neue Ausschreibungen
- 5) Aktuelles aus Moabit, z.B. Schultheiss, Hertie, Familienforum
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Mai-Protokoll wird mit kleinen Änderungen im TOP 2 Wellness-Bad (angemerkt vom Referenten Herrn Tibbe) verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

TOP 2) Vorstellung einer Studie zum Sellerpark – Modell zur ökologische Wirkung ohne Neugestaltung und mit Neugestaltung (Gast: Nicolas Fouquet)

Nicolas Fouquet arbeitet im Unternehmen **GreenDeltaTC**, das von Adreas Zieroth 2004 gegründet wurde. Es hat zur Zeit 6 Mitarbeiter und erstellt Ökobilanzen für Produkte, wobei der Lebenszyklus des Produktes mitbetrachtet wird, es werden auch soziale Wirkungen von Produkten analysiert. Als Beispiel dafür nennt er Rosen aus den Niederlanden oder aus Ecuador. Arbeiter haben nicht die gleichen Rechte, Kinderarbeit.

Für die **Ökobilanz** des Lebenswegs eines Produktes werden Input und Outputs erfasst, also Energie-, Rohstoffeinsatz, Emissionen. Dafür wird ein Modell erstellt und gerechnet, für das es internationale Standards gibt. Das Modell soll möglichst transparent sein.

Ziele: Produktverbesserung, Vergleich verschiedener Produkte, z.B. Aluminium oder Pet-Flaschen für Bier, Öko oder konventioneller Weinbau.

Die Firma hat eine **Software** (Open Source, Mozilla public licence) zur Berechnung der Modelle entwickelt, erste Version 2009, jetzt gibt es eine 2. Version. Das ganze ist Interessant für Universitäten.

Die **Fallstudie Sellerpark** wurde gemacht um die Software zu testen (der Chef wohnt in der Nähe). Nicolas Fouquet hat seine Präsentation geschickt, die ich hier mit dem Protokoll weiterleite (allerdings nicht für diejenigen, die es per Brief erhalten, es sind 35 Seiten! Es ist im Laden einzusehen). Deshalb hier nur kurze Schlaglichter:

Der Park wurde umgestaltet, sehr stark ausgelichtet und mit Granitsitzelementen terrassiert. 9.000 qm Parkfläche, ca. 600.000 Euro Ausgleichsmaßnahme, davon 130.000 Euro aus dem Ausgleich des Straßenbaus Ellen-Epstein-Straße. Es wurden die **50 Jahre vor** der Umgestaltung und **20 Jahre danach**, in einer zweiten Rechnung **50 Jahre danach** einbezogen. Die Frage die gestellt wurde: **Ist die Umgestaltung des Parks besser für die Umwelt als der unberührte Park?**

Noch ein paar **Fakten, die in die Berechnung eingeflossen sind**: 102 Bäume (Ahorn, Robinie, Pappel, Ulme, Linde) waren vorhanden, davon wurden 59 gefällt und 11 neu gepflanzt (entspricht einer Holzdichte von 402 kg/qm / Holzwachstum 12,5 kg/Jahr – Info aus Forstwirtschaft), Sträucher wurden nicht erfasst. Rasen wird dreimal im Jahr gemäht., Erdarbeiten, Terrassensteine, Sitzsteine aus Granit wurden aus China angeliefert, Schiffsdistanz fließt in die Rechnung ein. Es gibt für verschiedene Faktoren Daten, auf die zurückgegriffen werden kann (gekauft), z.B. für den Rasenmäher von einer Schweizer Firma. Tiere wurden nicht berücksichtigt mangels Daten. Die Erstellung der Ökobilanz hat trotz verschiedener zugekaufter Daten 6 Monate gedauert.

Ergebnisse kurz: Holzwachstum: sehr viel langsamer nach der Umgestaltung, erst nach 50 Jahren ist die gleiche Holzmenge wieder nachgewachsen.

CO₂-Bindung: über 70 Jahre betrachtet (50 vor + 20 nach Umgestaltung) wird 20% weniger CO₂ gebunden, über 100 Jahre betrachtet (50 vor + 50 nach Umgestaltung) wird 30% weniger CO₂ gebunden.

Weitere Parameter wurden für menschliche Toxizität, Erd(Öko)toxizität (Toxizität = Gift), insgesamt lässt sich feststellen, dass die Umweltauswirkungen durch die Umgestaltung viel höher sind, als durch den theoretisch unberührten Park.

Der Grund dafür ist hauptsächlich der Schiffstransport des Granits aus China!

Schlussfolgerung: Ausgleichsmaßnahmen sollten vorher in einer Ökobilanz bewertet werden, die öffentlich zugänglich ist, damit es bessere Entscheidungen gibt. Deshalb diese Fallstudie!

Diskussion:

Alle Teilnehmer sind erstaunt über die hohen Auswirkungen und darüber, dass das so stark vom Schiffstransport der Steine dominiert wird, ein paar Bäume weniger zu fällen, hätte die Bilanz kaum verändert. Außerdem wird angeregt, dass Stadtplaner öfter auf solche Daten und Berechnungen zurückgreifen sollten.

W. Liebchen fragt nach, ob die Rekultivierung des Steinbruchs mit berechnet wurde.

N. Fouquet: Nein, so eine Ökobilanz kann nie vollständig sein, aber die Verwendung von Steinen aus der Nähe, hätte die Bilanz stark verbessert.

R. Landmesser fragt, ob ein Laie mit diesem Programm arbeiten könnte

N. Fouquet: Das ist vermutlich schwierig, man braucht Sachkenntnis und muss auf Datenbanken für die einzelnen Parameter zurückgreifen können (in der Regel kaufen, es gibt auch freie Datenbanken, die aber nicht so komplett sind). Man kann die Parameter auch selbst berechnen, aber das dauert sehr lange. Das Programm ist dafür gedacht, in der Forschung eingesetzt zu werden.

R. Landmesser fragt nach, was diese Studie gekostet hätte. Das kann N. Fouquet nicht beantworten.

Es wird die Frage gestellt, ob eine solche Studie für den Mittelbereich Lehrter Straße sinnvoll sein könnte, zumal sich die Vivico Nachhaltigkeit auf die Fahnen schreibt. Dazu merkt N. Fouquet an, dass es dann sehr wichtig wäre, vorher eine richtige Bestandsaufnahme zu machen, damit Daten vorliegen.

Anrgung: Dieses Modell sollte bei Umweltverbänden wie dem NABU vorgestellt werden und nach der Wahl im Umweltausschuss der BVV.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung, u.a. Ergebnisse der Initiative „Wem gehört Moabit?“

A + O – Hostel

S. Bendig weist auf das Clearinggespräch am Do. 9.6. um 16 Uhr hin. Die Nachbarn von gegenüber sind auch sensibilisiert. Es besteht Kontakt zu Herrn Pahle (Polizist) und Daniel de Caro, der Filme (Busentladung) und Fotos ins Netz gestellt hat.

Bei der Degewo haben Mieter eine Mietminderung von 20% verlangt. Danach hat die Degewo an das Hostel geschrieben. Die Degewo hat mit der außergerichtlichen Vereinbarung etwas in der Hand. Busse hupen nachts um 0:30 Uhr. Neue Mieter sind gerade eingezogen.

Lärm durch Deutsch-Amerikanisches Freundschaftsfest, Heidestraße

Verschiedene Mieter aus der Lehrter Straße haben an die Genehmigungsbehörde geschrieben und um Einbeziehung in das Verfahren gebeten. Für Cats war der Bezirk zuständig. Für das Schlagerfestival (2 Tage) und Dtsch.-Amerik. Rummel die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz, Martina Kühl (martina.kuehl@senGUV.berlin.de, Tel. 9025-2274).

Wem gehört Moabit?

K. Petermann kritisiert, dass die Initiative (3 Mitglieder sind anwesend) aus ihrer Erhebung nicht die richtigen Schlüsse zieht und nicht aktiv gegen Gentrifizierung vorgeht. Er sieht hier eine gemeinsame absichtliche Strategie von Immobilienunternehmen und Politik nicht erwünschte Bevölkerungsgruppen aus der Innenstadt zu vertreiben (Gentrifizierung / Aufwertung = Vertreibung ärmerer Bevölkerungsteile mit ökonomischen Mitteln). Das sollte unter Menschenrechtsgesichtspunkten betrachtet und skandalisiert werden.

Er fragt nach der Entwicklung der Verkäufe von Häusern in Moabit-Ost.

Doch dazu kann die Initiative keine Aussage machen, da das Ergebnis der Fragebogenaktion eine Momentaufnahme ist. Zur Entwicklung der Verkäufe sagt alleine die pauschale Statistik des Bezirksamts etwas aus, die im Ergebnisflyer dargestellt ist (<http://wem-gehoert-moabit.de/ergebnis-fragebogenaktion/>)

J. Schwenzel berichtet, dass es kleinräumig sehr verschiedene Strategien der Immobilieninvestoren gibt. In der Nähe des Hauptbahnhof scheint es darauf hinaus zu laufen, die Gegend mit Hostels zu bepflastern. Große Finanzinvestoren haben in der Regel nur Interesse an großen Beständen. Ehemalige große Wohnungsbaugesellschaften versuchen Kostensenkung durch geänderte Betriebsorganisation, die häufig weniger Service für die Mieter bietet. Oder sie modernisieren und werten massiv auf, teilweise dann Umwandlung in Eigentum.

Seit 2000 ist der Anteil derjenigen gestiegen, die Wohnungen nur kurzfristig halten und auf die Rendite am Finanzmarkt aus sind.

Es gibt aber auch andere Eigentübertypen, je nachdem für welches Geschäftsmodell sie sich entschieden haben. Mittlere Firmen (auch aus Skandinavien) kaufen einzelne Häuser oder Hausgruppen in verschiedenen Bezirken auf und haben dadurch schon einen mittelgroßen Bestand in Berlin zusammen bekommen.

Berlin ist mittlerweile dafür bekannt, dass die Mieten steigen und steigen. Dadurch steigen auch die spekulären (?) Werte der Fonds.

Verschiedene Strategien sind zu erkennen: kurzfristig – spekulativ und langfristig konservativ Bestände halten und bewirtschaften.

Beispiel eines Hauses: 4 Verkäufe in 2 Jahren!

Umwandlung in Eigentumswohnungen und Ferienwohnungen wird im Umfeld häufig beobachtet. Es gibt eine berlinweite Umfrage zu Ferienwohnungen, an der sich viele beteiligen sollten (<http://www.bmgev.de/politik/wohnungsmarkt/ferienwohnungen-umfrage.html>)

Fazit: Alle Immobilienunternehmen haben Interesse daran, dass das Umfeld aufgewertet wird.

Die Frage, wie die Initiative weiterarbeitet, konnte noch nicht beantwortet werden. Die Initiative wird ihre Veranstaltung zur Ergebnispräsentation und die Folgeveranstaltungen (Mieterbeiräte gründen, Genossenschaft, Eigentümerstammtisch erst am 7.7. auswerten und dann entscheiden, wie es weiter geht.

Außerdem wurde darüber diskutiert, wie sich der Widerstand gegen Mieterhöhungen und Verdrängung in Berlin vernetzt. Es gibt regelmäßige Treffen von Stadtvernetz, immer

Sonntags, an denen manchmal ein Mitglied der Initiative teilnimmt. Ein breites Bündnis organisiert am 3.9.2011 eine große Mietendemo. Das Bündnis Steigende Mieten Stoppen! sammelt Infos aus verschiedenen Kiezen Berlins: <http://mietenstopp.blogspot.de/>

Motel One

wurde am 1. Juni sang und klanglos eröffnet. Mieter aus den Hochhäusern empfinden das Lichtband am Dach als zu hell. Der Innenhof ist hübsch geworden.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost, z.B. neue Ausschreibungen

Es gab verschiedene Ausschreibungen beim QM Moabit-Ost, Ende Juni sind die Auswahlgespräche. Am Freitag, 2. September soll ein Kiezfest in der Birkenstraße stattfinden, an dem wir uns beteiligen könnten.

Mit dem neuen Quartiersmanager, Fadi Saad, geht es nun wohl offensiver voran.

TOP 5) Aktuelles aus Moabit, z.B. Schultheiss, Hertie, Familienforum

Schultheiss

Zwei Veranstaltungen zu den Planungen für das Schultheiss-Areal haben stattgefunden. (Diskussion und Pläne hier: <http://www.moabionline.de/7248>).

Mittlerweile wurde etwas umgeplant, so dass ein Durchgang zur Perleberger Straße ermöglicht wurde, weil dass die Bebauung ein wenig abgerückt ist. Es besteht aber weiterhin die Forderung, weiterabzurücken und das Parkhaus nicht so hoch zu bauen, eine Etage weniger mit der Option bei Bedarf aufstocken zu dürfen.

Die Anwohner aus der Lübecker Straße wehren massiv sich gegen die Bebauung, die die gesetzlichen Abstandsgrenzen überschreitet (Dokumentation hier: <http://www.moabionline.de/8956>).

Hertie

Die Pläne wurden von der MIB AG im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Zunächst soll schon ab August das bestehende Gebäude entkernt und neu hergerichtet werden. Mehr Infos unter: <http://www.moabionline.de/8904> .

TOP 6) Verschiedenes und Termine

22. Juni Infoveranstaltung zum Bebauungsplan Wellnessbad

Hier sind die Pläne und Unterlagen verlinkt: <http://www.moabionline.de/9170>

24. Juni Familienforum

29. Juni Infoveranstaltung zum neuen Stadtplatz gegenüber Poststadion Eingang, Umsetzung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Milieuschutz

19. August Stadtteilkonferenz, 15-20 Uhr im Kubu, Aktionsraum Plus Moabit/Wedding

29. August (mehrere Tage) 96 Stunden Renivierung Hansatheater (rbb-zibb)

<http://www.moabitwest.de/index.php?id=3876>

Mietenstopp Demo, 3. September

<http://mietenstopp.blogspot.de/2011/05/06/es-reicht-wir-bleiben-alle/>

TOP 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

nichts festgelegt. Es sollte versucht werden, jemand für die Vorstellung des Bodengutachtens Schleicherfabrik und Grünzug West einzuladen. Das ist jedoch nicht gelungen.