

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 10.1.2012

Anwesend: R. Eismann, M. Hauke, W. Liebchen, M. Raasch, D. Schomberger, S. Torka und drei AnwohnerInnen, die sich nicht eingetragen haben;
S. Fürstenau (Kulturfabrik), H. Linke (Stadtmission), C.-G. Schulz (Initiative „Wem gehört Moabit?“), B. Spieß (Layoutmanufaktur, 21°Ost, Kiezzeitung Moabit-Ost);
C. Spallek (Baustadtrat Mitte), St. Lange (BA Mitte, Stadtentwicklung),
entschuldigt: S. Born, R. Landmesser, J. Schwenzel, G. Sperr (kommt erst nach der Sitzung), U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) Gespräch mit dem neuen Baustadtrat Carsten Spallek zu Planungen rund um die Lehrter Straße, angefragte Themen sind:
 - a) Mittelbereich Lehrter Straße (Dichte der Neubebauung – Welche Qualitäten können erhalten bleiben? – Kennenlernen der Broschüre der AG Mittelbereich)
 - b) Erhalt der gemischten Bewohnerstruktur – Welche Instrumente hält er für erfolgversprechend
 - c) Umsetzung der bereits beschlossenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und ihre Einschätzung durch uns
 - d) allgemeine Diskussion der Entwicklung des Umfelds: Fritz-Schloß-Park, Poststadion, Heidestraße, Uferbereiche am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal, evtl. BayerPharma ...
- 3) Verschiedenes und Termine
- 4) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Dezember-Protokoll wird ohne Änderungen verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

TOP 2) Gespräch mit dem neuen Baustadtrat Carsten Spallek (CDU) zu Planungen rund um die Lehrter Straße

Herr Spallek stellt sich vor. Er muss sich in kurzer Zeit in sehr viele Themen einarbeiten. **S. Lange**, Mitarbeiter im Stadtplanungsamt wird deshalb detaillierte Fragen beantworten. Er hat einige Pläne zum Stadtumbau West (SUW) und zur Planung für den Mittelbereich der Lehrter Straße mitgebracht.

Es folgt eine **Vorstellungsrunde** der Anwesenden.

S. Torka übergibt ein nachgedrucktes Exemplar der **Broschüre** über den **Mittelbereich** der Lehrter Straße und bittet die Anwesenden um **Spenden** für deren Druck, da die Sachmittel des Betroffenenrats dafür nicht ausreichen. Es wurden 10,50 Euro gespendet (ca. 1/2 der Kosten). Danach listet S. Torka die angefragten Themen auf und bringt jeweils die **Position des Betroffenenrats** ein.

Das folgende Protokoll ist unabhängig vom Verlauf der Diskussion nach den Themen sortiert.

TOP 2a) Mittelbereich Lehrter Straße

S. Torka erklärt, dass die Broschüre zum Mittelbereich die **Qualitäten erhaltenswerter Strukturen** herausstellt. Es wird kritisiert, dass die CA Immo bisher nicht daran denkt, **jetzigen Nutzern kleine Parzellen** zu verkaufen.

Bei der Planung des Gebietes ist der Betroffenenrat und die Mitglieder der AG Mittelbereich

als Laien mit der Dichte beschäftigt. Wir haben versucht, die geplanten **400 Wohnungen** (das sind aber nur 60% der geplanten Neubebauung, dazu kommen noch 40% Gewerbe) verteilt auf Häuser wie die Kruppstraße 1 auf dem Gelände zu verteilen. Dabei stellte sich heraus, dass es nicht möglich ist mit so viel Baumasse eine einigermaßen aufgelockerte grüne Struktur zu erreichen. Deshalb kritisieren wir die vorgegebene **Dichte**.

Zum Verlauf des **Wettbewerbs** erläutert **S. Torka**, dass zwar zwei engagierte Bürger/innen in der Jury vertreten waren, jedoch **ohne Stimmrecht**. Die beiden Beteiligten waren enttäuscht, dass sie nicht wirklich Einfluss nehmen konnten. **Bürgerbeteiligung**, die nur als **Alibi** dient, ist ein Dilemma, in dem der Betroffenenrat von Anfang an steckt. Das kritisieren wir, nehmen aber dennoch bewusst an den Veranstaltungen teil, um wenigstens ein bisschen was zu erreichen. Es wird auf den Entwurf von Sauerbruch-Hutton im Wettbewerb hingewiesen, die durch höhere Häuser mehr zusammenhängende Grünfläche erhalten hätten.

Die Ausweisung des gesamten Gebietes als **Mischgebiet im B-Plan** kritisieren wir insbesondere für die existierenden Wohnhäuser, die seit mehr als 100 Jahren hier baurechtlich sozusagen „illegal“ stehen. In einem allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung ebenso möglich und die Bewohner/innen sind besser vor Lärmemissionen geschützt. Außerdem wünschen wir uns mehr öffentliche Zugänge (als 3) zum Grünzug von der Lehrter Straße aus.

Herr Lange erläutert, dass das Gebiet nur als **Mischgebiet** festgelegt werden kann wegen der von den **Bahngleisen** ausgehenden Lärmimmission. Mit **textlichen Festsetzungen** werden im B-Plan störende Nutzungen ausgeschlossen. Der Plan für den Mittelbereich sieht bei 8 ha Gesamtfläche 2,7 ha Grünfläche vor. Auch der Stadtplatz ist Freiraum. Er sieht 4 Durchgänge zum Grünzug (mit Schleichergelände) und einen informellen. Die Dichte (GFZ 2,3) ist für ein Neubaugebiet nicht hoch, zum Vergleich hat ein gründerzeitliches Altbauviertel eine GFZ von 3,0 – 3,5.

Zum **B-Plan** für den Mittelbereich wird es während der **öffentlichen Auslegung eine Veranstaltung** geben, in der diese Fragen vertieft diskutiert werden.

TOP 2b) Instrumente zum Erhalt der gemischten Bewohnerstruktur

Die Frage des **Betroffenenrats** nach „erfolgversprechenden Instrumenten zum Erhalt der gemischten Bewohnerstruktur“ ergibt sich aus der **Untersuchung von TOPOS** aus dem letzten Jahr, ob eine Milieuschutzsatzung für die Lehrter Straße erlassen werden sollte. Ergebnis der Untersuchung war, dass eine **Milieuschutzsatzung** als **nicht zielführend** abgelehnt wurde, **da die Mieten in den Altbauten bei Neuvermietung auch ohne Investitionen in eine zweite Modernisierung erheblich angehoben werden können**, der Milieuschutz aber nur Einfluss bei Modernisierungsmaßnahmen nehmen kann.

Der **Betroffenenrat** stimmt mit dieser Aussage der Untersuchung überein, aber nicht mit der Einschätzung, dass es keinen **Veränderungsdruck** gäbe. **Die Milieuschutzsatzung wäre z. B. für die Häuser aus den 60er und 70er Jahren eine sinnvolle Maßnahme** (vgl. mit den Erfahrungen Melanchthon-/Calvinstraße).

Herr Spallek stellt klar, dass der Bezirk keine Instrumente hat, um ein bestimmtes Mietniveau festzuschreiben. Staatlich verordnete Mietpreispolitik kann es nicht geben. Es gibt keine rechtliche Grundlage dafür Mieten bei 4,50 – 5,30 Euro einzufrieren. Es gibt den Mietpiegel zur Begrenzung von Mieterhöhungen bei Bestandsmietern.

Herr Spallek stimmt zu, dass es Aufwertungstendenzen gibt, die darauf zurückzuführen sind, dass das Gebiet aus der früheren Randlage in die Mitte der Stadt gerückt ist, was zu Verkehrswertsteigerungen führt, sieht die Aufwertung aber positiv. Auch die öffentlichen Investitionen

(z.B. in den SportPark Poststadion oder den Stadtgarten) tragen dazu bei, dass mehr Leute in dieses zentrumsnahe Gebiet mit großen Grünflächen ziehen.

Herr Lange erläutert, dass es **keine Anzeichen für Luxusmodernisierungen** in der Lehrter Straße gibt.

M. Raasch kritisiert, dass keine Milieuschutzsatzung erlassen wird. Sie hält sie für sinnvoll und sieht sich in diese Auffassung vom Berliner Mieterverein bestätigt. Wenn 2015 die Bindung für die Hochhäuser an der Invalidenstraße ausläuft, befürchtet sie massive **Umnutzung in Ferienwohnungen**. Schon jetzt gibt es einzelne Mieter, die ihre Wohnung als Ferienwohnung vermieten.

Herr Spallek erklärt, dass er sich mit dem Thema Ferienwohnung ausführlich beschäftigt hat. Der Bezirk Mitte führt gerade **Musterprozesse** (Wilhelmstraße), in wieweit die Betriebsverordnung für Übernachtungsgewerbe anzuwenden ist (Fluchtwege, behindertengerecht usw.). Das gelte aber nur für mehr als 12 Einheiten, nicht für mehr als 12 Betten. Eine Einheit ist eine abgeschlossene Wohnung (Bsp. 2 Zi-Whg. Mit 4 Betten ist 1 Einheit). *Dazu gibt es Widerspruch! (Müsste noch geklärt werden)*

Herr Spallek erklärt, dass es ein Urteil des **Bundesverfassungsgerichts** gibt, durch das das Eigentumsrecht gestärkt wird. Eigentümer kann auch kurzfristig vermieten. Das Gericht hat festgestellt, dass **auch kurzfristiges Wohnen als „Wohnen“** und nicht als gewerbliche Nutzung zu werten ist. Dabei gibt es aber gewisse Grauzonen.

Eine andere Sache sind Mieter, die ihre Wohnung als Ferienwohnung vermieten. Das ist eine Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter.

Auf Senatsebene wird über die **Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung** nachgedacht. Eine Voraussetzung dafür ist Wohnungsnot, die der Senat allerdings bisher auf grund von 100.000 leerstehenden Wohnungen in Berlin als nicht gegeben ansieht.

Herr Spallek sieht Schwierigkeiten für die erfolgreiche Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung bei Ferienwohnungen (s.o. Gerichtsurteil).

R. Eismann: jetzt hat der Senat erklärt 30.000 neue Wohnungen bauen zu wollen, das kann allerdings nicht den Verkauf großer Bestände von Sozialwohnungen ausgleichen. Außerdem sind Neubauwohnungen teuer, was gebracht wird, sind günstige Wohnungen.

Herr Spallek stellt fest, dass die Politik auf die Mieten des verkauften Bestandes wenig Einfluss hat, da diese Wohnungen nun Privaten gehören. Hier ist nur noch mittelbar Einfluß möglich (s.o.).

Herr Lange regt an mit Herrn Wagner, CA Immo eine Veranstaltung über Genossenschaften für den Mittelbereich zu machen, denn er denkt, dass die CA Immo dafür offen ist. Neubauten schaffen auf jeden Fall ein Angebot und nehmen damit „etwas Druck vom Kessel“.

Herr Spallek berichtet, dass das Land Berlin die Liegenschaftspolitik neu ausrichten will und unter anderem Baugruppen und Genossenschaften mehr fördern will.

C.-G. Schulz stellt fest, dass Genossenschaften im Mittelbereich der Lehrter Straße nur dann eine realistische Chance haben können, wenn besondere Fördermöglichkeiten eingesetzt werden, z.B. Eigenarbeit eingebracht werden kann. Er ist sehr daran interessiert, so etwas nanzuschieben, nicht nur im Neubau, sondern auch im Altbau.

M. Raasch erinnert an die Äußerung mehrerer Politiker, dass Arme nicht den Anspruch haben können in der Innenstadt zu wohnen. Sie befürchtet eine massive Verdrängung nach 2015.

Herr Lange bezweifelt, dass sich die Wohnanlage dazu eignet in Eigentumswohnungen umgewandelt zu werden. Die Eigentümer können auch langfristiges Interesse haben und die

Substanz erhalten. Verschiedene Immobilieninvestoren verfolgen verschiedene Strategien. Es stehen noch weitere Veränderungen an: Amtsgericht, Gefängnis und ehem. Abschiebehaft in der Kruppstraße, was wird mit diesen Gebäuden geschehen? Bisher gibt es keine Nachnutzungspläne.

TOP 2c) Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

S. Torka erklärt, dass alle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Lehrter Straße nur dazu dienen können, die **Verschlechterung ein wenig auszugleichen**. Der Zustand Eröffnung des Hauptbahnhofs wird wohl kaum zu erreichen sein. Im Widerspruch dazu stehen Aussagen des Bezirks aus den Jahren vor 2006, dass die Verkehrsmenge in der Lehrter Straße durch die Bahnhofseröffnung nicht zunehmen werde. Konkrete Probleme sind: LKW sehr früh morgens, zu schnell fahrende PKW, Taxiroute. Möglicherweise sollte zusätzlich zu den Moabiter Kissen, LKW-Fahrverbot eingerichtet werden. Außerdem befürchten wir, dass die geplanten doppelten Abbiegspuren an der Beusselbrücke (pber Erna-Samuel- und Ellen-Epstein-Straße) auch die Lehrter Str. belasten werden.

Herr Lange stellt die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vor: **6 Querungshilfen** werden eingebaut. Der Weg über die Straße ist dort auf 5,80 Meter eingengt. Außerdem sind vor und hinter den Querungshilfen je zwei Moabiter Kissen angeordnet. Der Bus kann sie wegen seiner größeren Spurbreite passieren, ohne über die Kissen zu fahren, aber nicht die PKW. Diese Querungshilfen werden aus Mitteln des SUW noch in 2012 geplant. Er zeigt die ungefähre Lage der Querungen auf der Karte (von Süd nach Nord: an der Einmündung, vor der Kurve, vor dem Hostel, bei dem Durchgang zum Grünstreifen, im Mittelbereich, am Spielplatz, vor der Kita). Erst später können die Aufpflasterungen an der sog. Ulmeninsel (Seydlitzstr.) und beim Stadtplatz (Poststadioneingang) gebaut werden.

Herr Spallek berichtet über Pläne die Straßenbahn bis zur Turmstraße oder evtl. Beusselstr. zu verlängern. Auch über den Weiterbau der U-Bahn wird wieder nachgedacht.

Mehrere Anwohner sprechen den **Rückstau an der Ampel Invalidenstraße** an, der manchmal bis zur Seydlitzstr. reicht. Grund dafür ist die verlängerte Rotphase, die eigentlich dazu dienen soll, dass weniger Autofahrer die Lehrter als Schleichweg nutzen. Der Rückstau ist für die direkten Anwohner/innen sehr störend.

Herr Spallek regt dazu an, erst einmal die Wirkung der geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen abzuwarten. Er stellt fest, dass die Bezirkspolitik sich intensiv um die Lehrter Straße kümmert, es wird viel Geld für Verbesserungen investiert. Natürlich müssen immer verschiedene Interessen abgewogen werden. Es gibt unbequeme Begleiterscheinungen der Entwicklung, jedoch hätte es viel schlimmer werden können. Mit den vom Bezirk verfolgten Lösungen sollten Anwohner leben können.

S. Torka fragt nach dem Baubeginn für den längst angordneten **Zebrastreifen** am Döberitzer Grünzug. Die Frage kann nicht beantwortet werden. *Herr Lange wird sich erkundigen.*

TOP 2d) Entwicklung des Umfelds der Lehrter Straße

Das Thema kann nicht mehr so ausführlich wie geplant diskutiert werden. Die Zeit ist zu knapp.

Poststadion / Fritz-Schloß-Park

S. Torka fragt nach der „Namensänderung“: auf den orangenen Eingangsstelen zum Fritz-Schloß-Park und Poststadion steht **SportPark Poststadion**. Der Name Fritz-Schloß-Park sollte erhalten bleiben. Auf die Geschichte des Areals als Militärstandort und dann Trümmer-

berg sollte hingewiesen werden (evtl. Gedenktafel). Zwar ist eine stärkere Verbindung von Sport- und Erholungsanlagen generell positiv zu sehen, doch sollte die ruhige Erholung im Fritz-Schloß-Park weiterhin möglich bleiben und nicht durch immer mehr Sportevents gestört werden.

Herr Lange berichtet über Überlegungen am Weg über den sog. **Tribünenpark** (gerade Verlängerung vom Haupteingang Poststadion als Rampe in den Park ein Nebengebäude für die 3. Bundesliga zu errichten. Hier gibt es die Idee eine **Glaswand** einzubauen und so die **Trümmer sichtbar zu machen**. Dies Vorhaben wird allgemein begrüßt. Außerdem ist geplant den **Haupteingang mit den kleinen Pförtchen** wieder **denkmalgerecht** herzustellen. Der Weg ist auch für die 40 erwarteten Grundschüler aus der Heidestraße wichtig zur Kurt-Tucholsky-Grundschule.

Herr Lange berichtet, dass das **Kletterzentrum des DAV** in 2012 gebaut werden soll. Die Baufahrzeuge werden von hinten, über Poststadion Haupteingang, an der Sporthalle vorbei zum Grundstück fahren. Weitere vielleicht 2012 realisierte Baumaßnahmen ist der Platz vor der Tribüne, der Weg von Süden und die Jedermann Sportflächen.

Auf der Veranstaltung Ende 2011 ist verabredet worden, dass alle Nutzer des Poststadions **eine Interessengemeinschaft** bilden sollen. Herr Lange plädiert für unkonventionelle Lösungsmöglichkeiten, nicht alles abschließen, sondern Nutzungen ermöglichen, z.B. Lampe/Strom mit Münzeinwurf.

Die Frage, ob der Bauantrag für das **Wellnessbad Vabalii Spa** schon gestellt ist, kann er nicht beantworten. *Nachtrag*: Kürzlich erschien ein Tagesspiegelartikel, der über den Baubeginn 2012 berichtete. Auf Nachfrage im Bezirksamt (19.1.12) war von der Bauaufsicht zu erfahren, dass der Bauantrag noch nicht gestellt wurde. Die B-Plan-Abteilung berichtete, dass ein Durchführungsvertrag zwischen Investoren und Bezirk erarbeitet wurde, der bisher aber erst von den Investoren unterschrieben ist. Die Unterschrift des Bezirks (Herr Spallek) steht noch aus. Das ist aber die Voraussetzung dafür, dass der B-Plan in die Rechtsprüfung beim Senat geht. Die hat dafür dann zwei Monate Zeit. Daraus ergibt sich, dass der B-Plan frühestens Mitte 2012 da ist. Vorher können keine Baumaßnahmen beginnen

Außenbecken

.Die Abgeordnetenhausmitglieder sollten noch einmal angeschrieben und aktiviert werden, damit der Vorstand der Bäderbetriebe in Bewegung kommt. Frank Henkel (CDU) ist Innen- und Sportsenator. Die Abgeordneten müssen auf den Vorstand einwirken, damit dieser zustimmt, dass das Außenbecken im Fachvermögen des Bezirks betrieben werden kann. Die 1,2 Mio Euro müssen neu eingestellt werden. Der Senat hat zugesagt, dass das möglich ist.

Heidestraße

Die CA Immo hat für die ersten Wohnungsbauten im Gebiet einen Partner gefunden.

Die Entwicklung an der Heidestraße, der Uferbereiche am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und BayerPharma kann aus zeitlichen Gründen nicht mehr besprochen werden.

TOP 3) Verschiedenes und Termine

Herr Lange berichtet auf Nachfrage, dass **Herr Gothe** heute als **Staatssekretär** für Bauen und Wohnen in die Senatsverwaltung berufen wurde.

A + O Hostel

Das für den Herbst angekündigte zweite Gespräch im Umweltamt hat bisher nicht stattgefunden. M. Raasch bleibt am Ball. Wir sollten auch noch einmal nachfragen.

Kulturfabrik

Nächste Woche findet eine Sitzung statt zur Baustellenkoordination.

Es hat sich ein Gartenverein mit 20 Leuten gegründet.

TOP 4) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

Es werden keine Themen festgelegt, Termin: 7.2.2012