

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 3.12.2013

Anwesend: R. G. Landmesser, P. Leischen, W. Liebchen, D. Schamberger, J. Schwenzel, G. Sperr, S. Torka, M. Varenkamp; B. Link und M. Unger (Groth Gruppe), D. Tuckwiller (FDP)
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Raasch, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) B-Plan 1-91 B für Lehrter Straße 6-22, Erläuterung im Stadtplanungsamt und Stellungnahme BR
- 3) Busvorfahrt A+O-Hostel, Antwort von Baustadtrat Spallek an den Hausverein
- 4) Brief BIMA, Durchwegung, Antwort BIMA und Beantwortung der Anfrage durch Sportstadtrat Davids
- 5) Vorbereitung Januar-Sitzung zu bezahlbaren Mieten
- 6) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
- 7) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 8) Aktuelles aus Moabit
- 9) Verschiedenes und Termine
- 10) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das November-Protokoll wird ohne Änderungen verabschiedet (im Netz unter:

<http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

Die Einladung wurde versehentlich nicht auf die Lehrter-Straßen-Webseite hochgeladen.

TOP 2) B-Plan 1-91 B für Lehrter Straße 6-22, Erläuterung im Stadtplanungsamt und Stellungnahme BR

Der B-Plan lag bis 28.11.13 in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aus. Deshalb wurde die Einwendung des Betroffenenrats (**BRL**), wie bei der letzten Sitzung vereinbart, bereits innerhalb der Frist abgegeben und wird hier nur kurz vorgestellt. (mehr Infos incl. Wortlaut der Einwendungen von Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (**BLN**) und BRL unter: <http://www.moabionline.de/18993>

S. Torka und M. Varenkamp waren beim Sachbearbeiter im Stadtplanungsamt und haben sich viele Einzelheiten des B-Plans erklären lassen.

Dabei ging es zunächst um die Frage der **Ausweisung des ganzen Gebietes als Mischgebiet (MI)**. Denn vom Betroffenenrat wurde schon in anderen Verfahren kritisiert, dass die Sicherung der seit mehr als 100 Jahren hier existierenden Wohnnutzung durch Ausweisung als MI und nicht als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** erreicht werden soll. M. Schulze erklärte, dass ein Mischgebiet auch tatsächlich eine Mischung etwa von 60 : 40 % beinhalten solle. Deshalb wäre es vollkommen willkürlich gewesen, entweder den Block südlich des Hostels als WA auszuweisen und den nördlichen Block mit dem Hostel als MI oder umgekehrt. Der Bezirk könne seiner Meinung nach mit Schadensersatzforderungen des Hostel-Betreibers rechnen, wenn das ganze Gebiet als WA ausgewiesen (und damit herabgestuft) würde. Zwar sind Beherbergungsbetriebe im WA ausnahmsweise zulässig und hätten Bestandsschutz, jedoch könnte es mit der Genehmigung von Umbaumaßnahmen bei einer solchen Ausweisung schwieriger werden. Der BRL vertritt dennoch die Auffassung, dass ein

WA ausgewiesen werden sollte, um das Wohnen effektiver zu schützen und städtebauliche Fehler (d.h. Genehmigung des Hostels zwischen Wohnbauten), die sich aus der bisherigen Festlegung als beschränktes Arbeitsgebiet ergaben, nicht zu verfestigen.

Ein weiterer Grund für die Ausweisung als MI seien laut Bezirksamt die zu erwartenden hohen Lärmimmissionen (Bahnstrecke).

Da jedoch auch die Groth-Gruppe im Mittelbereich ein WA haben möchte, erscheint es möglich, dass evtl. auch im B-Plan 1-91B diese Ausweisung vorgenommen werden könnte. Da es sich um einen **einfachen B-Plan** handelt und nicht um einen qualifizierten, wird kein **Maß der baulichen Nutzung** festgelegt. Auch dagegen wenden sich sowohl BLN als auch BRL in ihren Stellungnahmen, um weitere Verdichtung zu verhindern.

Das ist möglicherweise auch für das Vorhaben der neuen Eigentümer von Belang, die die Remise der **Lehrter Straße 17**, in der zur Zeit die Cateringfirma Bloomsbury sitzt, aufstocken wollen. Angesichts der angrenzenden Groth-Planungen wäre das aber fatal, ein neuer enger Hinterhof würde entstehen. Es kann sein, dass statt dessen auf der anderen Grundstücksseite aufgestockt wird. Bisher gibt es dafür aber noch keine detaillierten Pläne.

Daneben ging es noch um die Festlegung der **Straßenverkehrsfläche**. Die **Vorgartenfläche** vor der Lehrter Str. 9-11, 16-17 und vor dem Hostel gehört zu den Hausgrundstücken. Daher geht hier die Straßenverkehrsfläche (gelb) nur bis zur Vorgartengrenze. Bei den Häusern Lehrter 18-20 gehört die Vorgartenfläche dem Straßen- und Grünflächenamt. Die Vorgärten wurden in den 1990er Jahren vom Bezirksamt angelegt. Der BRL hat eingewendet, dass die Vorgärten textlich festgesetzt werden sollen, ebenso die Straßenbäume und der Grünstreifen als Grünfläche (inhaltlich wie Einwendung der BLN).

Desweiteren wurde die Ausweisung des **Döberitzer Grünzugs** östlich der Lehrter Straße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer besprochen. Denn diese Ausweisung bezieht auch die **fünf Kleingärten** vor der Mauer mit ein. Hier soll laut Planung des Grünzugs eine Baumreihe mit Rasen, so wie an den Fußballfeldern, gebaut werden. Der Kleingartenverein hat wohl lediglich Ersatzgärten für die Nutzer gefordert. Der BRL geht davon aus, dass die Gärten dort erhalten bleiben sollten, weil sie die Fuß- und Radwegeverbindung nicht stören, Abwechslung ins Stadtbild bringen und aus ökologischen Gründen. Die Kleingärten durch einen Rasenstreifen zu ersetzen, wurde uns gegenüber als „Ausgleichsmaßnahme“ deklariert!

TOP 3) Busvorfahrt A+O-Hostel, Antwort von Baustadtrat Spallek an den Hausverein

(vgl. TOP 2 im Okt. und TOP 4.5 im Nov., Nachtrag zu: <http://www.moabionline.de/5390>).

Das Antwortschreiben von Baustadtrat Spallek ist eingegangen. Der Wortlaut ist hier herunterzuladen: [http://www.moabionline.de/wp-](http://www.moabionline.de/wp-content/uploads/2013/11/131121_Antwort_Bezirk-Mitte_Busvorfahrt.pdf)

[content/uploads/2013/11/131121_Antwort_Bezirk-Mitte_Busvorfahrt.pdf](http://www.moabionline.de/wp-content/uploads/2013/11/131121_Antwort_Bezirk-Mitte_Busvorfahrt.pdf))

Darin heißt es sinngemäß, dass ein **Antrag auf eine Ladezone** vom Hostel-Betreiber **gestellt** wurde, der **Bezirk** diese jedoch **aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt** hat. Der Hostel-Betreiber hat deswegen ein **Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht** eingeleitet und in dessen Rahmen wäre bald mit einem Mediationstermin zu rechnen. Es gäbe aber noch keine Vorschläge des Betreibers für eine Einigung. Das „rechtsförmliche“ Verfahren (nach StVO) würde **keine Einbeziehung der Anwohner** vorsehen und daher wird das Bezirksamt das auch nicht tun. Ansonsten verweist das Schreiben noch auf den Einbau der Moabiter Kissen zur Verkehrsberuhigung und darauf, dass in dieser Legislaturperiode keine Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Lehrter Straße kommen wird.

Da niemand aus der Lehrter Straße 11 anwesend ist, werden keine weiteren Vereinbarungen über den Umgang mit dem Brief oder Aktivitäten getroffen.

TOP 4) Brief BIMA, Durchwegung, Antwort BIMA und Beantwortung der Anfrage durch Sportstadtrat Davids

(vgl. März-, Juni- und August-Protokoll, Inhalt des Briefs TOP 3 im September, TOP 4.4 im November: Link zur Beantwortung der Großen Anfrage DS 1077/IV, hier nochmal wiederholt: <https://www.berlin.de/ba-mitte/bvv-online/vo020.asp?VOLFDNR=5709>)

Kurze Zusammenfassung: Im März Mitteilung, dass die Verhandlungen mit der BIMA (Bundesimmobilienmanagement) gescheitert seien. Versuche weiteres herauszufinden. Im Juni Gespräch mit Sportstadtrat Davids, der uns beruhigt, der Weg sei weiter in Verhandlung. Baumaßnahmen am Werferplatz. Nochmalige Nachfrage beim Sportstadtrat, mit der Mitteilung, dass wir uns direkt an die BIMA wenden möchten, aber keine laufenden Verhandlungen stören wollen. Antwort vom Sportstadtrat beim Familiensportfest im Poststadion am 17.8., dass unsere Information richtig war. Bei der Septembersitzung wurden die Punkte für den Brief des BRL gesammelt, der am 1.10. verabschiedet und verschickt wurde.

Die **Antwort der BIMA im November** beschränkte sich darauf, uns die Beantwortung der großen Anfrage (s.o.) zuzusenden. Auf eine weitere Mail hat die BIMA „*abschließend*“ das gleiche geantwortet. Auf die Argumente, dass die Öffnung des Durchganges Vorteile für die Mieter_innen der Häuser auf ihrem eigenen Grundstück habe und die Problematik der jugendlichen Gäste in den Gärten, ist die BIMA mit keinem Wort eingegangen.

Daher schauen wir uns die **Begründung in der Antwort des Sportstadtrats** noch einmal genau an. Hier wird behauptet, dass *„eine nachhaltige Sicherung dieses Weges nach Aussagen des Stadtplanungsamtes nicht erreicht werden konnte. ... Im Zuge der Umgestaltung des Gesamtareals Fritz-Schloß-Park/Poststadion wurde die Zugänglichkeit des SportParks unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nutzer diskutiert und neu gefasst. Dabei wurden mehrere Zugänge umgestaltet bzw. eröffnet. Derzeit bestehen 13 Zugangsmöglichkeiten, welche jeweils mit einer Informationsstelle ausgestattet sind“* ... die Zugänglichkeit sei wegen dem *„abgestimmten Gesamtzugangskonzept“* ausreichend gegeben. Der BRL hat den Sportstadtrat noch einmal angeschrieben und darauf hingewiesen, dass die Formulierungen der Antwort auf die Große Anfrage für die BIMA als Einverständnis des Bezirksamtes gewertet werden, dass dieser Weg nicht notwendig sei. Angesichts von jahrzehntelangen Verhandlungen des Stadtplanungsamtes ist uns das unverständlich. Im Stadtplanungsamt sind keine Unterlagen zu finden, z.B. ein Steuerungsundenprotokoll des Stadtumbau West, das diesen Zugang aufgibt o. Ä. Die Informationsstellen sind natürlich nur für die vorhandenen Zugänge geplant worden. Wir kennen nur einen neu eröffneten Zugang, den von Süden an der Kletterhalle vorbei. Im Gegenteil sind immer noch Zugänge versperrt, was der BRL seit Jahren kritisiert: z.B. der Zugang zu den Hochplätzen vom Fritz-Schloß-Park aus und der Zugang von der Kruppstraße 16 zu den Hochplätzen und zum Jugendplatz.

Die Anwesenden beschließen, dass sich der BRL noch einmal an das Bezirksamt wenden soll, um **herauszubekommen, welches Gremium diesen Zugang aufgegeben hat**, bzw. das "abgestimmte Gesamtzugangskonzept" verabschiedet hat, denn der BRL war bei allen öffentlichen Runden zum SportPark anwesend.

Ein Protest gegenüber der BIMA wäre nur mit Unterstützung der Mieter sinnvoll.

TOP 5) Vorbereitung Januar-Sitzung zu bezahlbaren Mieten

Der BRL hat zur Januar-Sitzung 2014 Ephraim Gothe, den Staatssekretär für Wohnen eingeladen. Es soll darum gehen, wie ein Anteil von 30% „bezahlbarem Wohnraum“ im Neubauvorhaben des Mittelbereichs durchsetzbar wäre.

Die Anwesenden bringen viele Argumente vor:

- Damit das Neubaugebiet nicht „wie ein Ufo“ (Berliner Zeitung) in der Lehrter Straße landet, sondern sich in die Lehrter Straße einfügt und kein Fremdkörper bleibt, ist es notwendig, dass es auch einen Teil von Wohnungen mit bezahlbaren Mieten gibt.
- Bezahlbarer Wohnraum muss den Anforderungen der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) des Jobcenters entsprechen, damit auch ein Anteil von Transferempfängern einziehen kann.
- Im Gebiet liegen die Mieten im Altbau bei ca. 4,50 €, allerdings werden bei Neuvermietung z.T. schon Mieten von 5 – 7 € (nach einer anderen Meinung 6 – 8 €) genommen.
- Wenn nicht auf die Bedürfnisse des Durchschnitts von Bewohnern Moabits eingegangen wird, ist zu erwarten, dass sozialer Sprengstoff entsteht.
- Mieten von 8,50 – 11 € sind auch für Normalverdiener zu hoch.
- 1/3 der Moabiter kann sich normale Mieten nicht mehr leisten, da die Einkommen dieses 1/3 bei 900 – 1000 € liegen.
- Ein Ausschluss von Menschen mit normalem Einkommen und von Transferempfängern ist nicht hinzunehmen.
- Die Townhouses an der Seydlitzstraße sind eine katastrophale Fehlplanung
- Moabit ist im Umbruch, hier an der Lehrter Straße lässt sich vielleicht noch etwas verhindern.

M. Unger merkt an, dass es nicht möglich sei günstiger zu bauen und ein Mietpreis von 8,50 € bereits quersubventioniert sei. Es gibt Vorschriften für Schallschutz und Wärmedämmung. Die Anforderungen der EnEV werden erfüllt.

Die Mietpreise für die 100 Studentenwohnungen sind noch nicht klar. Es wird vermutlich ein Studentenwohnheim sein.

Anwesende kritisieren zusätzlich, dass nicht geplant ist beim Neubau regenerative Energie einzusetzen.

Die stadtentwicklungspolitischen Sprecher der Abgeordnetenhaus-Fraktionen sollen eingeladen werden, ebenso Baustadtrat Spallek, S. Lange und M. Schulze aus dem Stadtplanungsamt.

D. Tuckwiller schlägt zusätzlich Henner Schmidt und Peter Pawlowski vor. Er will außerdem das Beispiel aus Chelsea (1-3 Etage Sozialmieten) dem BRL mitteilen.

TOP 6) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Sicherheit auf dem Gelände des Mittelbereichs (Kleingewerbetreibende)

Zu Beginn der Sitzung berichtet W. Liebchen von einem Einbruch in sein Büro, bei dem ein Laptop gestohlen wurde. Das war an einem Wochenende nach der Sperrmüll/Flohmarktaktion der Kleingärtner. Die Diebe haben den Zaun von dem angrenzenden geräumten Kleingarten geöffnet. Seitdem die Eisenbahnlandwirte weg sind, ist es unsicher, vorher war immer ein Schäferhund dort. Es hätte sich herumgesprochen, dass dort etwas zu holen sei. Dubiose Müllfirmen würden dort arbeiten. Er bemängelt die schlechte Baustellensicherung und äußert den Wunsch, dass das Gelände besser gesichert wird, z.B. seien an der Bahnstrecke Kameras

installiert.

M. Unger stellt fest, dass es nicht möglich sei, das gesamte Gelände mit einem Bauzaun undurchlässig zu machen, da der Weg an der Bahn weiterhin genutzt werde und Bauzäune umgerissen werden. Es gäbe einen Sicherheitsdienst, der regelmäßig Streife ginge, aber natürlich nicht die ganze Zeit vor Ort sei. Zur Zeit würden tagsüber die Lauben abgerissen. Der Sicherheitsdienst ist auch dort um die Lauben vor dem Abriss freizugeben. Es soll niemand zu Schaden kommen.

Zebrastreifen (FGÜ) am Döberitzer Grünzug

S. Torka hat Ende November mit Herrn Zierach aus dem Straßen- und Grünflächenamt telefoniert, um sich zu erkundigen, wann mit dem Bau dieses FGÜ gerechnet werden kann. Leider musste dieser mitteilen, dass er in diesem Jahr immer noch nicht gebaut werden konnte. Das liegt daran, dass der Bezirk für die Beleuchtung und die Markierung 15.000 € angemeldet hatte. Es gäbe jetzt aber neue Vorschriften für die Umgebungshelligkeit eines Zebrastreifens, damit die Autofahrer nicht nur diejenigen Personen gut sehen, die direkt beleuchtet unter den Lampen stehen, sondern auch solche, die schnell auf den Zebrastreifen zu gehen. Für diesen sogenannten Adaptationsbereich sei eine bestimmte Luxzahl vorgegeben, die nicht unterschritten werden dürfe. Und um diese zu erreichen, müssten 16 Gasleuchten ausgetauscht werden. Dafür gibt es nun ein Angebot über 60.000 € von Vattenfall. Aber so viel Geld war nicht mehr im "Zebrastreifen-Topf" (Frau Schramm) der Senatsverwaltung für 2013. Deshalb steht dieser Zebrastreifen für 2014 als erster auf der Liste. (letzter Absatz dieses Artikels: <http://www.moabionline.de/19497>)

R. Landmesser merkt an, dass es sinnvoller sei, LED-Beleuchtung einzusetzen und dafür Gaslaternen umzurüsten anstatt sie auszutauschen. Eine Berliner Firma hätte ein Bauteil entwickelt. Er will sich erkundigen, wo es das gibt, damit der BRL die Info an Herrn Zierach weitergeben kann.

Betreibernetzwerk SportPark Poststadion

Das Protokoll des Treffens vom 15.10.13 ist da.

Außenbecken am Seydlitzbad

Sportstadtrat Davids hat sich mit je einem Schreiben an Sportsenator Henkel und den neuen Geschäftsführer der Berliner Bäderbetriebe (BBB) gewandt, um das Außenbecken wieder ins Gespräch zu bringen.

Vielleicht wäre es sinnvoll zu dem Thema Herrn Liepelt CDU anzusprechen.

Preiserhöhungen BBB

sollten schon zum 1.1.14 umgesetzt werden, das kommt aber noch nicht. Beliebte Zeiten sollen teurer werden, neuer Preis 5,50 € und von 10 – 15 Uhr nur 3,50 €. Weiter sind Familienkarten und Kurzzeitkarten vorgesehen. (<http://www.morgenpost.de/berlin-aktuell/article121539266/So-teuer-wird-Schwimmen-ab-Januar-in-Berlin.html>)

Straßenbäume in der Lehrter Straße

einige sind gefällt worden und eine ganze Reihe eingekürzt.

Mauerteile bei Netto sind lose

G. Sperr will sie melden, entweder Ordnungsamt oder Bau- und Wohnungsaufsicht. S. Torka schickt ihr die entsprechenden Telefonnummern.

Film Harun Farouki

über Sauerbruch Hutton Architekten von 2013 ist vor 2 – 3 Wochen gelaufen.

TOP 7) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

Quartiersrat und **Vergabebjury** sind gewählt. Hier sind die Namen: <http://www.moabit-ost.de/BETEILIGUNG-Quartiers-und-Vergabebeirat-Moabit-Ost-steht-fest.1268+M5e568a83484.0.html?&L=0>

Außerdem wurde das zweite **Bicyclope** an der Dreysestraße errichtet und gleichzeitig die **Weihnachtsbäume** verteilt und geschmückt.

Weihnachtsmarkt auf dem Lehrter Straßen Spielplatz am 15.12. 14 – 18 Uhr, Programm in der Kulturfabrik

TOP 8) Aktuelles aus Moabit

Rathenower Straße 14

Hier soll das Gebäude der Druckerei abgerissen werden und 20 Eigentumswohnungen und drei Penthäuser gebaut werden. Im Netz: <http://www.stadtvilla-lindgruen.de/>

Der BRL hatte sich an Frau Högl gewandt und sie gebeten die Kriterien herauszufinden nach denen die BIMA ihre Grundstücke vergibt. Sie hat geantwortet, dass sie sich schlau machen will.

J. Schwenzel hat vor ca. drei Jahren mit dem Drucker gesprochen, da war noch nicht die Rede davon, dass er aufhören will.

R. Landmesser hat vor ca. 1-2 Jahren erfahren, dass das Gebäude dem Druckereibesitzer angeboten wurde.

Es ist extrem ärgerlich, dass die BIMA dies Grundstück am Park vermarktet und nur Eigentumswohnungen entstehen. Wenigstens auf diesem (letzten) öffentlichen Grundstück hätte dafür gesorgt werden müssen, dass auch bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Zaun um den Großen Tiergarten

Info D. Tuckwiller: Das Thema ist immer noch nicht endgültig vom Tisch. Baustadtrat Spallek argumentiert mit dem Katastrophenschutz. Die SPD Mitte will den Zaun nicht, aber auf Senatsebene wird er gewollt. Es sollen jetzt feste Ständer in den Boden eingelassen werden, damit Zäune leichter auf- und abgebaut werden können.

Bürgerplattform Wedding/Moabit

Es fand eine Versammlung mit ca. 750 Personen im Best Western Hotel statt, bei der zwei Mitglieder des Runden Tisches gegen Gentrifizierung Flugblätter verteilt haben.

Über die Einschätzung der Bürgerplattform wurde kurz kontrovers diskutiert.

TOP 9) Verschiedenes und Termine

B-Plan Bayer

Der B-Plan für Bayer liegt bis zum 10.1.14 öffentlich aus. Auch der Abriss der Wohnhäuser in der Tegeler Straße ist langfristig vorgesehen. Man sollte sich wenigstens dafür einsetzen, dass Bayer neuen Wohnraum bauen muss. (<http://www.moabionline.de/12147>)

Zukunftsplan 2040. Vorstandswechsel bei Bayer.

TOP 10) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

Wie lassen sich bezahlbare Mieten im Neubau Lehrter Straße durchsetzen?

Gast: Ephraim Gothe

7.1.14 um 19 Uhr