

## Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 7.1.2014

Anwesend: ca. 40 Personen, davon auf der Liste eingetragen: U. Baesler, G. Brechlin, J. Diederichs, G. Dill, R. Eismann, M. Frank, S. Fürstenau, M. Gerber, M. Harasch, T. Hoffmann, T. Keilhacker, P. Leischen, W. Liebchen, F. Lüpnitz, N. Maager, M. Raasch, D. Schamberger, A. Schewe, C.-G. Schulz, J. Schwenzel, G. Sobczigk, S. Torka, M. Vahrenkamp, A. Wisniewski; A. Kinze, M. Unger u. B. Link (Groth-Gruppe), H. Tibbe (gruppe planwerk), S. Lange u. M. Seels (priv.), B. Spieß (21°Ost, Kiezzeitung Moabit-Ost), F. Bertermann (Bü90-Grüne), D. Tuckwiller (FDP)  
entschuldigt: S. Born, G. Sperr, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) Bezahlbare Mieten im Neubau Lehrter Straße. Wie lässt sich ein Anteil von 30% dursetzen? Gast: Staatssekretär für Wohnen, Ephraim Gothe
- 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
- 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 5) Aktuelles aus Moabit
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

### Klärung vor Beginn der Sitzung:

Auf Wunsch von 2 Teilnehmer/innen wird geklärt, ob ein/e Sitzungsleiter/in und Protokollführer/in gewählt wird oder ob – wie üblich bei BRL-Sitzungen – S. Torka (mit Unterstützung von M. Vahrenkamp) das machen soll. Es gibt 5 Stimmen für eine Wahl, die damit abgelehnt ist.

Außerdem werden im Vorfeld die Themen gesammelt, die heute unter TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße behandelt werden sollen. Das sind:

- Fahrradständer in der Lehrter Straßen an den Fußgängerüberwegen
- Tarifänderung der Berliner Bäder Betriebe

### TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Dezember-Protokoll wird mit kleinen Änderungen, die den Bericht von W. Liebchen über den Einbruch auf seinem Gelände betreffen, verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat> ).

### TOP 2) Bezahlbare Mieten im Neubau Lehrter Straße. Wie lässt sich ein Anteil von 30% dursetzen? Gast: Staatssekretär für Wohnen, Ephraim Gothe

**Ephraim Gothe** stellt zu Beginn seiner Ausführungen die Frage, ob der Neubau in der Lehrter Straße ein Sonderfall, ob genau wie jeder andere Neubau zu betrachten sei oder etwas dazwischen. (*Hier sind seine einleitenden Ausführungen, aber auch einige Antworten auf Fragen aus dem Publikum zusammengefasst*):

Es bestehe über alle Parteien und Bezirke hinweg der **Konsens, dass der Mietermarkt entspannt werden müsse**. Deshalb sollten alle 12 Bezirke möglichst **viel Wohnungsneubau genehmigen**. Deshalb sollten alle neu bauen: freie Wohnungswirtschaft, die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die 100 Genossenschaften, Baugruppen, aber auch solche Gruppen, die spezielle Bedürfnisse abdecken, wie Mietshäusersyndikat oder Stiftungen. Die Bezirke müssten zügiger Planungsrecht schaffen, dafür werde es **Kooperationsvereinbarungen mit dem Senat** geben. Sie erhielten dafür mehr Personal sowie Prämien für genehmigte

Wohnungen. In den Vereinbarungen soll eine Zielzahl für jeden Bezirk, aber auch Bürgerbeteiligung und Moderation von Konflikten zwischen Projekten und Bürgern festgelegt werden. **Städtebauliche Verträge** seien für alle größeren Projekte notwendig und sollten überall gemacht werden. Er gibt zu, dass die Städte Hamburg, München und Köln mit dem Instrument städtebauliche Verträge weiter seien als Berlin.

In städtebaulichen Verträgen wird geregelt, für was die Gemeinde die Folgekosten auf den Investor abwälzen will (im Rahmen des § 11 BauGB, im Netz <http://dejure.org/gesetze/BauGB/11.html> ). Das ist vorgesehen für:

- Technische Infrastruktur: Straßen, Brücken u.ä.
- Soziale Infrastruktur: Kita, Schule, Senioreneinrichtung u.ä.
- Grünmaßnahmen: Parkanlagen, Wege, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffsregelung im BNatG)
- Bezahlbaren Wohnraum und soziale Durchmischung (das sei für Berlin Neuland)

Dabei muss laut BauGB die **Kostenabwälzung angemessen** sein.

Es sei zu unterscheiden, wo ein Neubauprojekt liege, z.B. in Spandau Falkenhagener Feld würde der letzte Punkt keine Rolle spielen. Anders in der Innenstadt, da hier die Mieten stark steigen und häufig Eigentumswohnungen gebaut werden. Der Senat habe seine Betrachtung geändert. Er wolle jetzt aktiv politisch gegen Verdrängung mitsteuern, um die Vielfalt der Großstadtesellschaft zu erhalten.

Deshalb sei er auch wieder in die Förderung von Sozialem Wohnungsbau eingestiegen mit 1.000 Whg./Jahr, was eine bescheidene Größenordnung angesichts der bestehenden Probleme sei. Zum Vergleich: in Köln werden 1.000 Whg. jährlich gefördert, in Hamburg 2.000 Whg. Die Förderung solle vorrangig in der Inneren Stadt eingesetzt werden. Die Bedingungen für die Förderung sollen folgendermaßen aussehen: Objektförderung (für den Bau) drückt die Miete auf 7,50 €, dazu kämen drei Stufen der Subjektförderung (für Mieter), mit der Mieten von 6 € / 6,50 € / 7 € erreicht werden. Den Einsatz dieser Mittel könne er sich z.B. in der Luisenstadt (Stallschreiber Str.), am Mauerpark und in der Lehrter Straße vorstellen.

Bei der Durchsetzung von bezahlbaren Mieten bei Neubau sei Friedrichshain-Kreuzberg bisher am weitesten. Sie haben bei Neubau auch ohne Förderung einen Anteil von 10% erreicht. Möglich sei dabei auch die Kooperation eines Investors mit städtischen Wohnungsbauengesellschaften.

**E. Gothe** stellt fest, dass es Kooperationsbereitschaft der Wohnungswirtschaft gäbe. Allerdings sei Berlin von einer Festlegung von 30% bezahlbarem Wohnraum, 30% Eigentumswohnungen und 30 % mittlere Preise wie bei Neubauprojekten z.B in München noch weit entfernt. Es müsse erst ein Berliner Weg gefunden werden, der bei 20 – 35% liegen könne. Wie es beim Projekt in der Lehrter Straße aussehe, wisse er nicht, da der Bezirk dafür zuständig sei. Er würde sich in dieser Frage über einen fruchtbaren Austausch mit dem Investor freuen.

Auf die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in städtebaulichen Verträgen (auch ohne Förderung), stellt **Gothe** fest, dass damit in der Lehrter Straße bestimmt kein Anteil von 30% erreicht werden könne, da ja auch noch die anderen Forderungen des Bezirks (Kita, Durchwegungen) erfüllt und die Angemessenheit berücksichtigt werden müssen. Er könne sich nur einen 5% Anteil ohne Förderung vorstellen und dazu vielleicht noch 15-25% mit Förderung. Das sei aber nur eine Idee und nicht durchdiskutiert.

#### **Weitere Diskussion:**

Einwand **P. Leischen** u.a.: es gibt **in Moabit einen hohen Anteil von armen Menschen** (auch Arbeitende und Rentner), der weit höher als 5-10% beträgt. Teure Neubaumieten werden auch eine Auswirkung auf die Mieten der Umgebung haben und führen letztendlich zu Verdrängung. Sollen Arme in Zukunft in den Brandenburger Wald ziehen?

Daraufhin betont **E. Gothe**, dass das **Wohnungsproblem für Geringverdiener im Bestand gelöst werden müsse** und es dafür eine gute Voraussetzung sei, dass Genossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften immerhin noch über 25% der Wohnungen verfügen, diese hätten ein niedrigeres Mietniveau. Zudem hätten in den letzten 2 Jahren Wohnungsbaugesellschaften 16.000 Wohnungen zurückgekauft, z.B. auch die Gewobag in der Lübecker Straße. Im Neubau könne nur mit Subventionierung eine Miete von 6 bis 7 € nettokalt erreicht werden. Zusätzlich solle auch über kleinere Grundrisse nachgedacht werden, z.B. Einraumwohnungen mit 38 qm.

Einwand **M. Frank**: Die **Subventionierung von privaten Investoren** aus Steuergeldern für Mieten von 6,50 € **lehnt er ab**. Er betont die geschichtliche Entwicklung des gemischten Berliner Mietshauses. Heute solle besser in kleineren Parzellen verkauft werden, so dass keine großen gleichförmigen Bauprojekte entstehen, wie in der Chausseestraße, Marzahner Promenade, Heidestraße. Da wolle doch niemand hin. Dann könne auch ein Haus mit teuren Wohnungen, neben einem normalen entstehen.

**S. Torka** berichtet, dass die ursprüngliche Planung in der **Lehrter Straße (Wettbewerb 2009)** anders aussah, damals war von einem Verkauf in einzelnen Parzellen ausgegangen worden. Durch den Verkauf an die Groth-Gruppe (Sommer 2012) ist eine neue Situation entstanden.

**E. Gothe** ist der Meinung, dass Architekten auch innerhalb eines großen Projektes kleinteilig bauen könnten. Es gehe sowohl um **Eigentümergeviertel** und **bauliche Vielfalt**, nicht nur orientiert an verschiedenen Einkommensgruppen. In der Lehrter Straße würden überschaubare Einheiten geplant mit ca. 20 Parteien in einem Aufgang, nicht 200. Die Erdgeschosse sollten vielfältig genutzt werden.

Auf die Frage von **B. Spieß**, ob es notwendig sei, die Baukosten durch die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Kosten für die Infrastruktur zu verteuern, erwidert **Gothe**, dass es für die Gemeinden nichts anderes möglich sei, als die Infrastrukturkosten abzuwälzen. Er hält es es zusätzlich für möglich, dass weiter gehende Forderungen nach einem bestimmten Anteil von bezahlbarem Wohnraum in die Verträge aufgenommen werden können.

Auf die weitere Nachfrage erklärt er, dass ihm kein Fall bekannt ist, bei dem ein Investor die Standards, die für Kitabauten gelten, nicht eingehalten hätte.

Zur Frage von **B. Spieß** nach den Grünflächen, die heutzutage oft zu stark versiegelt würden, stellt **Gothe** fest, dass es verschiedene Möglichkeiten gäbe, diese zu sichern, wobei es nicht nur um Durchwegungen ginge. Sie können entweder in das Eigentum des Bezirks übernommen werden oder vom Investor hergestellt und auch weiter gepflegt werden mit einem öffentlichen Wegerecht.

**F. Bertermann** berichtet als Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschuss der BVV, dass das B-Planverfahren für die Lehrter Straße in den Ausschusssitzungen diskutiert und der Betroffenenrat über die Termine informiert wird. Er erklärt, dass B-Pläne von der BVV beschlossen werden müssen. Er begrüßt die neue Strategie in Berlin, dass man versucht, über städtebauliche Verträge Einfluss auf Bebauungsplanverfahren zu nehmen. Positiv habe sich bisher Friedrichshain-Kreuzberg positioniert, während Mitte Auflagen in städtebaulichen Verträgen mit der Mehrheit von CDU und SPD bisher ablehnt. Zum Mittelbereich Lehrter Straße hatte die SPD im November einen Antrag in die BVV eingebracht, ohne allerdings die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages zu formulieren. Zu diesem Antrag haben die Grünen für die Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss eine Präzisierung eingebracht. Ein Blatt mit der Formulierung des Änderungsantrages wird verteilt. Das Bezirksamt wird darin u. a. aufgefordert einen Anteil von 20 bis 30% der Wohnungen mit Mieten, die im Rahmen der WAV liegen, zu fordern. Die Eigentumswohnungen könnten ja z. B. etwas teurer sein, damit Mietwohnungen billiger würden. Er hält es durchaus für möglich, dass der Investor zum

Umdenken gebracht werden könne. Am 29.1. wird der Änderungsantrag im Ausschuss beraten.

Auf Nachfrage berichtet **E. Gothe**, dass dem Voreigentümer, der CA Immo, bereits ein Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorlag, der jetzt jedoch angepasst werden müsse. Darin wird die Kita, der Stadtplatz, die Durchwegungen, die Zufahrtstraße und möglicherweise auch ein Anteil preisgünstiger Wohnungen enthalten sein.

Zur Nachfrage von **M. Vahrenkamp** nach der vorherigen Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages, erklärt **Gothe**, dass es keine Anhörung oder Auslegung gäbe (wie für den B-Plan), sondern die BVV klären müsse, was darin ausgehandelt werden solle und das Bezirksamt dann entsprechend mit dem Investor verhandeln müsse. Die BVV müsse den B-Plan genehmigen und werde dabei auch auf das Ergebnis der Verhandlungen schauen. Auf Nachfrage stellt er fest, dass Verträge in beiderseitigem Einvernehmen natürlich auf geändert werden können.

In der Diskussion werden noch **weitere Themen** angesprochen, wie Zwangsumzüge, die noch ausstehende gerichtliche Klärung der WAV-Sätze, Deckelung der Mieten bei Neuvermietung - Bundesgesetz, Fassadengestaltung, Ökologische Auflagen, z.B. Nullenergiehäuser, Neubau verteuert Bestandsmieten, Baukostenzuschüsse im Sozialen Wohnungsbau der 1970er Jahre, Fehlbelegungsabgabe, Verkauf der Sozialbauten u.a.

Die mehrmals gestellte Frage nach den Kaufpreisen für die Eigentumswohnungen wird von der **Groth-Gruppe** nicht beantwortet. Dazu wird von einem Teilnehmer die Meinung vertreten, dass ja der mögliche Gewinn ja wichtig sei, um die Angemessenheit der Forderungen im städtebaulichen Vertrag zu beurteilen.

Zur Frage des ökologischen Standards berichtet die **Groth-Gruppe**: es werde nach KfW 70-Standard gebaut und da die Fernwärme bereits in der Straße liege, mit dieser geheizt. Deshalb sei kein Blockheizkraftwerk notwendig. Experimente würden nicht gemacht und die Tiefgaragenplätze würden selbstverständlich vermietet.

Zum Schluss merkt **C.-G. Schulz** an, dass Klaus Groth bei der Vorstellung des Projektes im Februar 2013 von einem Mietpreis von 8,50 Euro gesprochen habe. Jetzt sind es 8,50 bis 11 Euro. Ihm fehle der Glaube, dass es möglich sei in der Nähe des Hauptbahnhofs Mieten von 6 Euro zu erreichen. Er hofft, dass nicht eine gated community wie südlich des Tiergartens entstehe. Bei der heutigen Diskussion seien viele Fragen offen geblieben.

### **TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung**

#### **Fahrradstände in der Lehrter Straße an den Fußgängerüberwegen**

**F. Lüpnitz** liest seinen Kommentar vor (<http://www.moabitonline.de> Nr. 48,49).

**J. Schwenzel** informiert, dass die Moabiter Kissen im Experimentiergebiet Moabit-Nord nur sehr bedingt mit denjenigen in der Lehrter Straße verglichen werden können, da es sich hier um eine Tempo 30 Straße handelt und außerdem der Bus weiter fahren soll.

**M. Raasch** (Mietervertretung) hält die Kissen für wirkungslos und bedauert, dass LKWs nicht gebremst werden. Außerdem seien zu viele Parkplätze weggefallen, an jedem Überweg zählt sie acht Parkplätze. Die Querungshilfe im südlichen Teil der Lehrter Straße liege nicht dort, wo die Leute die Straße queren (zum Lehrter Shop), außerdem liege sie im Dunkeln (gefährlich). Ein weiteres Ärgernis sei die Ampelschaltung, die einen künstlichen Stau verursache. Auch wäre die Bushaltestelle an der Ecke schlecht platziert und würde den Stau verstärken. Sie fände die Zurückverlegung der Bushaltestelle besser. Da in den Häusern dort viele ältere Menschen leben, kommen viele Pflegedienste, die einen Parkplatz brauchen. Außerdem kritisiert sie die Redaktion von MoabitOnline, da sie nicht an alle Kommentatoren die gleichen Anforderungen stellen würde, sondern einseitig pro Fahrrad. Sie vertritt die

Meinung der Mieter in den Häusern und erwartet, dass der Betroffenenrat die Interessen aller im Auge haben solle.

**Ein Mieter** ergänzt, dass er nicht verstehe, warum so viele neue Übergänge nötig seien, und dass es häufig Probleme gäbe, aus dem Parkplatz heraus zu kommen wegen des Staus.

**J. Schwenzel** informiert über die Notwendigkeit bei Fußgängerquerungsstellen eine vorgeschriebene Strecke frei zu halten um die Sichtbeziehungen von Fußgänger und Fahrzeugführer zu gewährleisten und verweist auf die aktuellen (Mai 2013) "Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege" (im Netz:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/verkehr/amtsblatt\\_av\\_gur.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/verkehr/amtsblatt_av_gur.pdf)). Hier sind für Tempo 30 Straßen 22 m notwendig (die entsprechende Zeichnung und Tabelle ist im Nachtrag zum entsprechenden MoabitOnline-Artikel ergänzt (<http://www.moabitonline.de/19497>)).

Zusätzlich erklärt er, dass es für die Verlegung des südlichen Überwegs nicht viel Möglichkeiten gäbe, da die Bushaltestellen und die Einfahrten auf beiden Seiten freigehalten werden müssten.

**R. Eismann** stellt fest, dass die Sichtbeziehungen bei den älteren Fußgängerquerungsstellen nicht immer gegeben waren, da das Grün teilweise zu hoch gewachsen war. Er meint, dass die Fahrradständer auf die Hälfte reduziert werden könnten, als drei statt sechs. Außerdem meint er, dass die Freihaltung nur in der Fahrtrichtung notwendig wäre, was aber den Vorschriften nicht entspricht, wie J. Schwenzel informiert.

**M. Vahrenkamp** bestätigt, dass das Straßengrün oft zu hoch wuchert, das ist auch an der Einfahrt der Lehrter Straße 27-30 der Fall, wo der Betroffenenrat die Büsche häufig herunter schneidet.

#### **Verabredung zum weiteren Vorgehen:**

Die Mietervertretung wird noch gemeinsam mit Mietern aus den Häusern über ihre Forderungen beraten und dann ein Brief mit Unterschriften an das Bezirksamt senden. Es besteht kein Interesse eine gemeinsame Forderung zu erarbeiten.

#### **Tariferhöhung der Berliner Bäder Betriebe (BBB)**

D. Schamberger berichtet: Der Normalpreis wurde von 4,50 auf 5,50 € erhöht. Außerdem ist der Spät- und Abendtarif von 2,80 € für 150 min. auf 3,50 € für 65 min. erhöht worden. Das ist eine Erhöhung von 1,8 Cent auf 4,5 Cent, was eine Preiserhöhung von 300% bedeutet. In den Medien wurde die Erhöhung klein gerechnet. Das Land Berlin muss der Tariferhöhung wohl zugestimmt haben. Das ist die zweite Tariferhöhung in kürzester Zeit. Eine Protestaktion solle gestartet werden.

Dafür gibt es breite Zustimmung unter den noch Anwesenden. Ein Brief an die BBB könnte nur ein Anfang sein, vielleicht wäre eine Online-Petition sinnvoll.

D. Tuckwiller hält die Tariferhöhung für kontraproduktiv. Öffentliche Bäder sind immer ein Zuschussgeschäft um so mehr, wenn die Badegäste wegbleiben.

D. Schamberger will bis zur nächsten Sitzung Aktions-Vorschläge machen und ein Schreiben vorformulieren. Auf jeden Fall braucht man dafür Bündnispartner aus ganz Berlin.

**TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost** entfällt

**TOP 5) Aktuelles aus Moabit** entfällt

**TOP 6) Verschiedenes und Termine** entfällt

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

Über den Einsatz von Fördergeldern für Sozialen Wohnungsbau, die mindestens 150 Wohnungen garantieren, soll beraten werden, da viele eine Förderung von privaten Investoren ablehnen.