

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 5.8.2014

Anwesend: R. Landmesser, P. Leischen, G. Leisten, J. Schwenzel, G. Sperr, I. Staehle, S. Torka, M. Vahrenkamp, B. Wierer;
D. Tuckwiller (FDP Tiergarten), B. Link (Groth-Gruppe)
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Mieth, M. Raasch, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Mittelbereich Lehrter Straße – Neues - Gespräch mit Herrn Schulgen, Senatsverwaltung - Vernetzungstreffen „Grün statt Groth“ am 19.8. – Wer geht hin?
- 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
drohende Zwangsäumung bei der Degewo und andere Themen
- 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 5) Aktuelles aus Moabit
Perleberger Straße 29, Stephanstraße 52 – Kündigung der Zwiebel u. andere Themen
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung

Das Juli-Protokoll wird mit kleinen Änderungen (Fr. Link war versehentlich bei den Anwesenden vermerkt, Ergänzung Sportlärm nach 18. BImSchV, Genehmigung Seydlitzstr. 1-5 nach Bauvoranfrage, Formulierung Abriss Bahnhof) verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

TOP 2) Mittelbereich Lehrter Straße

Neuigkeiten:

Frau Link berichtet, dass es nicht viel Neues gibt. Das **Sportlärm**thema wird mit dem Sportamt abgestimmt. Ein Schallschutzgutachter wird ein neues **spezielles Lärmgutachten** erarbeiten. Dafür muss geklärt werden, wann was auf welchen Plätzen los ist.

Gespräch mit Wolf Schulgen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt:

J. Schwenzel, D. Tuckwiller und S. Torka berichten, dass das **Gespräch** am **17. Juli 2014** im Bezug auf unsere Fragen zu bezahlbarem Wohnraum im Mittelbereich **wenig ergiebig** war. Teilgenommen haben auf Seiten der Senatsverwaltung neben dem Leiter der Abteilung IV für Wohnungswesen, Stadterneuerung und Soziale Stadt, auch **Wilma Glücklich** (zuständig für Quartiersmanagement) und **Brigitte Schammer** (zuständig für Stadtumbau West - SUW). Zunächst **sollten wir uns** als Betroffenenrat Lehrter Straße („das ist doch ein Gremium aus der Sanierung?“) **legitimieren** und berichteten über unsere Entstehungsgeschichte aus den 1990er Jahren. B. Schammer erklärte dazu, dass die Bezirke im Rahmen der Koordinierung der Netzwerkfonds über unterstützende Mittel für Nachbarschaft verfügen würden: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/de/quartiersfonds.shtml>.

(Wie das allerdings auf uns als Betroffenenrat zutrifft, ist uns nicht klar geworden, denn in dem Netzwerkfonds, die es im neuen Programm der Sozialen Stadt 2014-20 gibt, werden Projekte ab 50.000 Euro gefördert.)

Danach wurde auf das **Förderprogramm SUW** hingewiesen, mit dem viele Projekte in der Umgebung gefördert wurden und werden und auf die Bürgerbeteiligung dazu. Wir erklärten, dass es Bürgerbeteiligung nur in den ersten Jahren des Programms gab. Auch die Förderung für die **Sanierung der Kulturfabrik** erwähnt Herr Schulgen, das Geld läge bereit, die Baugenehmigung läge noch nicht vor. Auch Exrotaprint im Wedding erwähnt er.

J. Schwenzel spricht an, dass es **Genossenschaftsprojekte** gibt, die Interesse an der Nutzung der Kasernen in der Kruppstraße für Wohnzwecke hätten. S. Torka erwähnt die **Vergabe des**

Grundstücks Lehrter Straße 12-15 vom Land Berlin für den Bau des A&O-Hostels, die zu Problemen geführt hat, da es zwischen den Wohnbauten liegt.

Schließlich kommen wir nach einigen Bemerkungen über die Stauproblematik auf der Heidestraße endlich auf den **Mittelbereich der Lehrter Straße** zu sprechen.

Herr Schulgen stellt fest, dass durch die Bebauungen der Brachgelände an der Heide- und Lehrter Straße **Aufwertungstendenzen möglich** sind und erwähnt in diesem Zusammenhang die Brückenbauten.

Groth verhandele mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften, z.B. der Gewobag. Dieses Projekt habe zwar **Priorität in der Förderung**, bisher sei sie jedoch noch nicht bewilligt, da die Planung noch nicht abschlussreif sei.

Wir sprechen uns dafür aus, im **städtebaulichen Vertrag – auch ohne Wohnungsbauförderung – günstige Mieten** festzuschreiben. Darauf wendet Herr Schulgen ein, dass neben der Erschließung, auch die Infrastruktur finanziert werden müsse, Spielplätze, Kita und evtl. Grundschulplätze und weitere Ansprüche nur möglich seien, wenn sie von der **Wirtschaftlichkeit** her abzuleiten sind. Das sei eine **komplizierte Berechnung**, in die auch die Altlasten einfließen.

Die **Senatsverwaltung** hat die Vorgabe gemacht, dass **bei größeren Bauprojekten** (ab 200 – 300 Wohnungen) im innerstädtischen Bereich **20-33% sozialer Wohnungsbau** entstehen soll, wobei der Investor selbst bauen kann oder mit einem Partner, die dann 100% der geförderten Wohnungen in ihren Gebäuden haben.

Auf unsere Frage nach den **genauen Förderbedingungen**, werden wir auf das **Internet** verwiesen. Bei der IBB liegen die **Richtlinien seit April 2014** vor. Etwa 1.000 Wohnungen pro Jahr sollen gefördert werden.

Ergänzung aus dem Netz: Die Mieten werden für 20 Jahre festgelegt, liegen zwischen 6 und 7,50 Euro (im Durchschnitt sollen es 6,50 Euro sein), alle 2 Jahre Erhöhung um 0,20 Euro. Es gibt bestimmte Wohnungsgrößen, die nicht überschritten werden dürfen (1- und 1 1/2-Zimmer-Wohnungen: 40 m² / 2-Z.W.: 54 m² / 3-Z.W.: 70 m² / 4-Z.W.: 82 m² / größere Wohnungen mit jedem Zimmer 11 m² mehr / bei barrierefreien W. maximal 4 m² mehr / Förderung für Balkone und Loggien die Hälfte der Fläche, maximal 2,50 m²). Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens die Hälfte der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

Mehr Informationen: IBB-Wohnungsneubaufonds: <http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=12229>

Wir fragen nochmals nach Bedingungen, unter denen die Politik den Bau günstiger Wohnungen vorschreiben könne. Gerade durch die Förderung im SUW ist ja sehr viel (öffentliches) Geld im Fritz-Schloß-Park und Umgebung investiert worden, durch das der Wert des Groth-Grundstücks gestiegen sei.

Wir sprechen an, dass wir uns eine Mischung von Wohnungen verschiedener Preisklassen in den einzelnen Häusern wünschen und betonen nochmals, dass die BVV einstimmig für die Festschreibung von günstigen Mieten im städtebaulichen Vertrag auch ohne Förderung gestimmt habe. In der Antwort darauf geht es nochmals um die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Grundlage der Ansprüche sei, die die Kommune im städtebaulichen Vertrag verlangen kann.

Letztendlich verweist Herr Schulgen uns auf die **Beteiligungsmöglichkeiten im B-Plan-Verfahren**. Dort sollten wir Einfluss nehmen und evtl. zusätzlich ein Gespräch mit der Gewobag führen.

Zum Schluss sprechen wir noch den **Verkauf des Hansa-Ufer 5** an. Wir sollen den Brief, den die Mieter erhalten haben, an ihn schicken, er wird den Vertrag nachprüfen.

Diese **Fragen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung** haben sich aus dem Gespräch ergeben:

- Wer berechnet: Investor oder Verwaltung?

- Auf welcher Grundlage wird berechnet? Wie werden Grundstückskosten, Baukosten dargelegt?
- Welche Gewinnmarge wird als angemessen von der Verwaltung akzeptiert?
- Auf welche Zeiträume wird die Rentabilität berechnet?
- Fließt die Höhe der Kreditzinsen in die Berechnung mit ein?

Ein Schreiben mit diesen Fragen muss noch formuliert werden.

Vernetzung „Grün statt Groth“:

Zum Treffen am 19. August wird J. Schwenzel und evtl. M. Varenkamp gehen.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Drohende Zwangsräumung bei der Degewo

Die anwesenden Mieterinnen aus der Lehrter Straße 6-10 wundern sich, dass es dieses Problem gibt, da sie bisher gute Erfahrungen mit der Degewo gemacht haben, z.B. was Reparaturen u. ä. betrifft.

S. Torcka berichtet über den Fall. Es hat 10 Jahre gedauert, bis ausreichend dimensionierte Heizkörper installiert wurden. Außerdem hat der Mieter wegen Baulärm aus verschiedenen Quellen der Umgebung und wegen dem Betrieb des Hostels die Miete gemindert. Das Amtsgericht hat jedoch nur einen Teil der Mietminderung als gerechtfertigt anerkannt und die Kündigung wegen Mietrückständen für rechtens erachtet. Der Anwalt der Degewo hat vor Gericht ausdrücklich erklärt, dass die Degewo großes Interesse daran hat diesen Mieter loszuwerden. Die Berufungsverhandlung ist für den 21. August angesetzt.

Mehr Infos: <http://www.moabitonline.de/20996> , und

<http://zwangsraeumungsverhindern.blogspot.de/2014/08/15/go-in-bei-staedtischer-wohnungsgesellschaft-degewo-ag/>

Die Mieterinnen berichten, dass die Belegungsbindung 2016 ausläuft.

Zebrastreifen und Blumenbeet vor Lehrter Straße 9

Das Blumenbeet hat den Zweck, dass auf der Baumscheibe nicht geparkt wird. Leider werden die Pflanzelemente regelmäßig von unachtsamen Autofahrern umgefahren. Beim Straßenbauamt wurde eine quergestreifte Barke angeregt. Dazu gibt es wohl noch keine Entscheidung. Im Winter ist jemand angefahren worden, der etwa an dieser Stelle aus einem Auto ausgestiegen ist.

Über den Zebrastreifen (FGÜ) wurde schon bei mehreren BRL-Sitzungen diskutiert, zuletzt im Mai 2014 (TOP 4, S. 3). Seitdem gab es keinen Kontakt mit dem zuständigen Mitarbeiter des Bezirksamts, Herrn Ziereach. Es sind etwa 50 – 100 Kinder, die dort auf dem Schulweg die Straße queren. Verschiedene Aktionen für den Schulbeginn werden diskutiert:

Zebrastreifen selbst malen, öffentlichkeitswirksame Aktion mit Kindern am 1. Schultag. G. Leisten wollte die Aktion im Haus beraten und dann kurzfristige Absprache treffen.

Nachtrag: Bei einem Telefonat mit Herrn Zierach stellte sich heraus, dass durch das Lichtgutachten, das der Bezirk in Auftrag gegeben hat, die Kosten für die Laternen etwas reduziert werden konnten (20 Meter wurden eingespart). Die Mittelabforderung für den Bau des FGÜ liegt seit Mitte August zur Entscheidung bei der Senatsverwaltung; Herr von Boden, zur Unterschrift. Die Beauftragung der Firmen, von denen die Angebote bereits vorliegen, wird noch in diesem Jahr erfolgen, voraussichtlich Ende September. Die Anordnung des FGÜ durch die Verkehrsverwaltung erfolgte bereits im Mai 2010!

Angesichts dieser neuen Informationen wird die Aktion zum Schulanfang abgeblasen!

Perleberger Straße 13

Bericht über Hofverschönerung durch Mieter und Rückbau derselben auf Druck der Hausverwaltung.

Austausch der Gaslaternen durch Vattenfall – Umrüstung auf LED

R. Landmesser hat recherchiert, die Recherche liegt auf dem B-Laden-Rechner. Wir sollten uns bei Vattenfall erkundigen, wie die Umrüstung geplant ist, ob die Laternen ausgetauscht oder umgerüstet werden. J. Schwenzel informiert, dass Vattenfall auf LED umrüstet.

Mehr Infos: <http://www.gaslicht-kultur.de/Aktuell.html>

Idee: Anfrage bei Vattenfall (und evtl. Senatsverwaltung, Abteilung OB – Öffentliche Beleuchtung) evtl. mit der Bitte, dass die Umrüstung vorgezogen wird. Begründung für Erhalt der alten Laternen: die Lehrter ist eine ganz normale Nebenstraße mit Bus und hat einige denkmalgeschützte Gebäude.

Baulärm durch S-Bahn 21 Baustelle

Der Baulärm hat sich schon seit längerer Zeit in den nördlichen Teil der Lehrter Straße verschoben. Hier wird die Rampe gebaut. Die dafür notwendigen Rammarbeiten waren besonders laut, 3 Monate im letzten Jahr. Hinter der Lehrter Straße 6 ist es ruhiger geworden, seitdem keine Erdarbeiten mehr durchgeführt werden. Ein Problem ist (besonders im Sommer) der frühe Anfang der Arbeiten, die eigentlich erst um 7 Uhr beginnen dürfen. Bei der nächsten BRL-Sitzung am 2.9. wird über die Bauphasen berichtet werden.

Pläne Bayer

Auf Nachfrage nach den Bauplänen, wird berichtet, dass der B-Plan fertig ist, aber das große Bauvorhaben zunächst zurückgestellt ist. Auf dem bisherigen Betriebs-Gelände wird gebaut. Genaueres ist nicht bekannt.

Baugelände an der Invalidenstraße – ehem. Meermann-Charmatin

Auf Nachfrage wird berichtet, dass neue Pläne nicht bekannt sind.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

PerlenKiezfest meets GSZM – am 29. August von 14 – 19 Uhr (Stände), Bühnenprogramm bis 21 Uhr. Der B-Laden macht einen Kuchenstand und bittet um Kuchen- und Zeit-Spenden.

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

Perleberger Straße 29

Mieter berichten über weitere Versuche der Hausverwaltung langjährige Mieter zum Auszug zu bewegen. Auf Treppenabsätzen werden neue Wände eingezogen.

Aktuell: <http://www.moabionline.de/21045>

Älterer Artikel: <http://www.moabionline.de/19318>

Stephanstraße 52 – Kündigung des Frauenwohnprojektes Zwiebel

M. Varenkamp berichtet über die Ungeheuerlichkeit, dass schutzbedürftige Personen noch viel leichter ihre Wohnungen verlieren können, weil sie mit Gewerbemietverträgen und nicht mit Wohnungsmietverträgen ausgestattet sind. Die Träger von Projekten des betreuten Wohnens schließen in der Regel Gewerbemietverträge ab. Ob das auch anders möglich ist, ist den Anwesenden nicht bekannt.

Gleich nach dem Verkauf des Hauses Stephanstraße 52 an Berlin Aspire Real Estate, wurde das Frauenwohnprojekt Zwiebel gekündigt. Der Träger hat sich an den Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband zur Unterstützung gewandt, in dem er Mitglied ist. Träger haben zur Zeit erhebliche Probleme Wohnungen zu finden.

Mehr Infos über das Haus: <http://wem-gehoert-moabit.de/2014/07-stephanstrasse-52-jahrelang-vernachlaessigtes-haus-wird-in-israel-als-eigentumswohnungen-verkauft/>

Ferienwohnungen und Zweckentfremdungsverbot

Am 31. Juli ist die Frist abgelaufen, in der Ferienwohnungen gemeldet werden konnten um einen Bestandsschutz bis zum 1. Mai 2016 zu erreichen. In Mitte sind nicht einmal 2.000 Ferienwohnungen gemeldet worden. Es ist also von einer erheblichen Dunkelziffer auszu-

gehen. Das Bezirksamt hat folgende Mailadresse eingerichtet, bei der Bürger Ferienwohnungen und Leerstand melden können: zweckentfremdung@ba-mitte.berlin.de. Weitere Infos: <http://www.moabionline.de/21151> und beim Stadtteilplenum Moabit West am Dienstag, 26. August 2014 in der Rostocker Straße 32b.

Hansa-Ufer 5

Es sind öffentlichkeitswirksame Aktionen geplant, wer bereit ist mitzumachen, trägt sich in eine Liste ein.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Mittwoch, 27. August: Im Stadtentwicklungsausschuss der BVV geht es u.a. um Neubaupotentiale.

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

BRL-Sitzung am 2. September:

Baustelle der S-Bahn 21, Bericht: Volker Upmann, DB ProjektBau GmbH

Lärmschutzmaßnahmen in den Häusern Lehrter Straße 26a – 30, Gast: Herr Schücker GSE gGmbH und andere aktuelle Themen