

## **Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 2.9.2014**

Anwesend: U. Beck, S. Born, A. Czesla, Y. Güzelgül, H. Hoffmann, B. Jansen, B. und F. Karacaoglu, M. Löwe, T. Martin, H. Mete, M. Mieth, F. Müller, H. Neumann, J. Schwenzel, G. Sperr, A. Szagun, S. Torka, M. Varenkamp; V. Upmann und A. Weissbrodt (DB), D. Tuckwiller (FDP Tiergarten), M. Unger (Groth Gruppe) und einige, die sich nicht in die Anwesenheitsliste eingetragen haben.  
entschuldigt: R. Eismann, R. Landmesser, M. Raasch, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Baustelle der S-Bahn 21 – Welche Baumaßnahmen sind in nächster Zeit zu erwarten (Gast: Volker Upmann, DB ProjektBau GmbH)  
Lärmschutz in den Häusern – Nachrüstung von passivem Lärmschutz (Gast: Herr Schücker, GSE gGmbH)
- 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:  
am 7. Oktober – Information über die Gestaltung des Vorplatzes vor dem Tribünengebäude im Poststadion

### **TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung**

Das August-Protokoll wird im Anschluss an TOP 2) mit einer kleinen Änderung, die die Preisgestaltung der geförderten Wohnungen betrifft, verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenerrat> ).

### **TOP 2a) Baustelle der S-Bahn 21 – Welche Baumaßnahmen sind in nächster Zeit zu erwarten? (Gäste: Volker Upmann und Anika Weissbrodt, DB ProjektBau GmbH)**

S. Torka begrüßt die Anwesenden und bedankt sich bei den Referenten.

An einem großen Plan erläutern Herr Upmann und Frau Weissbrodt die in der nächsten Zeit anstehenden Baumaßnahmen für die S-Bahnstrecke S 21:

Das Land Berlin hat die S-Bahnstrecke bei der DB AG bestellt. Es gibt verschiedene Baulose. Das Trogbauwerk und der Tunnel werden von einer ARGE bestehend aus den Firmen Bilfinger/Berger und Züblin errichtet. Ein kleiner Teilbereich am Europaplatz vor dem Hauptbahnhof wird durch die Fa. Schäler-Bau errichtet. Das Rampenbauwerk sowie die Brücken sind an eine ARGE aus Hoch/Tief und Max Bögl vergeben.

Herr Upmann geht kurz auf die Festlegungen des Planfeststellungsverfahrens 2005 ein und die Änderung 2010. Eine Grundlage für den Planfeststellungsbeschluss bildet eine schalltechnische Untersuchung, in der beschrieben wird, welche Wohnungen grundsätzlich Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen haben. Dieser grundsätzliche Anspruch wird planfestgestellt. In weiteren Untersuchungen vor Ort (zu denen der Eigentümer sein Einverständnis erklären muss) wird die tatsächliche Anspruchsberechtigung ermittelt.

**Gebaut wird grundsätzlich nur werktags (Mo. – Sa.) von 7 bis 20 Uhr.** Für andere Bauzeiten müssen Sondergenehmigungen beantragt werden. Es werden **schallgedämmte Geräte** eingesetzt. Die Arbeiten zu den Rüttelstopfsäulen waren bisher am lautesten. Frau Weissbrodt betont, dass es nicht schlimmer als bisher wird, da **gerade jetzt die lärmintensiven Maßnahmen** stattfinden.

Die Staubentwicklung soll durch Bewässerung der Baustraßen in Grenzen gehalten werden.

Der Bauzeitraum ist für diesen Bereich begrenzt. Die **Inbetriebnahme der S-Bahnstrecke** ist für **2017** geplant.

Die Bauzeiten lassen sich zur Zeit noch nicht definitiv vorhersagen, aber ungefähr:

**Im nächsten halben bis dreiviertel Jahr sind Beton- oder Bitumenarbeiten** notwendig.

A. Weissbrodt, die für die Terminsteuerung zuständig ist, erläutert, dass ein **Trog- und Tunnelbauwerk** errichtet wird, bei dem im ersten Block schon die Decke betoniert ist.

Außerdem werden die **Brückenbauwerke** errichtet: Stabbogenbrücke über die Perleberger Straße und Spannbetonbrücken über die Gütergleise und den Berlin Spandauer Schifffahrtskanal. Außerdem wird eine Rampe Richtung Westhafen gebaut.

Die 2.000 Rüttelstopfsäulen zur Bodenverdichtung sind bereits hergestellt, das waren die lärmintensiven Bauarbeiten der letzten Zeit. Im nächsten halben Jahr werden noch die Bohrpfähle für die Tiefengründung der Brückenwiderlager hergestellt. Danach Betonarbeiten.

Die Montage der Stabbogenbrücke wird zur Zeit auch schon vorgenommen. Nördlich der Perleberger Brücke gibt es eine kleine Baugrube für das Widerlager. Die Spundwände werden erschütterungsarm eingebracht. Der Brückenbau soll 2015 fertig sein.

Parallel wird weiter südlich am S-Bahn-Tunnel gearbeitet, diese Baumarbeiten sollten für die Anwohner der Lehrter Straße zu keinen großen Belastungen führen.

#### **Zusammengefasste Diskussion und Fragen zum Thema S-Bahnbau:**

S. Born regt an, dass auch die **Sandberge bewässert** werden.

Antwort: die Firmen sind angehalten die Baustraßen zu besprengen.

Herr Upmann bittet die anwesenden Mieter darum, **immer zeitnah bei der Bauüberwachung ( Tel. 030 – 29756470 ) anzurufen und Probleme mitzuteilen**, besonders dann wenn die Arbeit zu früh begonnen wird oder zu lange gearbeitet wird, da es bei einer späteren Meldung schwierig wird herauszufinden, welche Firma dafür verantwortlich war.

M. Mieth fragt nach dem **S-Bahnhof Perleberger Brücke**. Antwort Upmann: Dieser Bahnhof wurde vom Land Berlin noch nicht bestellt. Es werden jetzt einige geringe Vorsorgemaßnahmen eingebaut, damit er später nachgerüstet werden kann.

Herr Müller fragt, ob **beide Richtungen der S-Bahn** (nach Wedding und Westhafen) **gleichzeitig in Betrieb** gehen werden. Antwort Upmann: Das ist so geplant, wird aber letztlich vom Besteller bestimmt.

#### **TOP 2b) Lärmschutz in den Häusern – Nachrüstung von passivem Lärmschutz (Gast: Herr Schücker, GSE gGmbH)**

Die Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus den schallschutztechnischen Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren 2005 und Änderung 2010. 2010 waren einige Wohneinheiten dazugekommen. Es gab eine Begehung, der betroffenen Wohnungen, die Protokolle sind laut Herrn Schücker bei der GSE einzusehen.

Die Deutsche Bahn spricht grundsätzlich die Hauseigentümer bzw. deren vertretungsberechtigten Verwalter an. Die GSE hat schnell reagiert, die entsprechenden Verträge sind bereits zum großen Teil unterschrieben.

**Diskussion** zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen wird um das Thema **Mietminderung wegen Baulärm und Staub** erweitert:

S. Born merkt an, dass man ja, wenn die Bahn im Betrieb später zu laut ist, Schallschutzfenster nachfordern könne.

Mehrere Mieter beklagen den Baulärm und Staub der verschiedenen Baumaßnahmen, die in der letzten Zeit aus den verschiedenen Himmelsrichtungen auf die Wohnungen eingewirkt haben und mahnen die Gewährung von Mietminderungen durch die GSE an.

Dazu erklärt Herr Schücker, dass die GSE ihren Mietern keine Mieterrechte vorenthalten wolle, sondern für Mietminderungen objektive Gründe vorliegen müssten. Die GSE sei dem Senat verpflichtet und könne Mieten nicht einfach reduzieren. Vor Gericht sei ein Gutachterverfahren üblich und es werde eine Einzelfallentscheidung getroffen.

S. Torka weist darauf hin, dass beim Bau der Bahnstrecke städtische Wohnungsbaugesellschaften pauschale Mietminderungen von 10 – 20 % der Nettokaltmiete akzeptiert hätten.

Nach verschiedenen Vorschlägen, wie Mieter vorgehen könnten, Einschaltung von Polizei, Umweltamt usw. wird an die anwesenden Vertreter der Deutschen Bahn die Frage gestellt, ob sie nicht die Lärmentwicklung, die durch die verschiedenen Baumaßnahmen jeweils entsteht, abschätzen und mitteilen könnten. Das wird verneint, da ja die Höhe der Emmission (Lärm der entsteht) nicht der Immission (Lärm der in der Wohnung oder am Fenster ankommt) entspricht.

Eine Mieterin berichtet, was sie bereits mit **Beratung des Berliner Mietervereins** in die Wege geleitet hat und wie vorzugehen ist:

**1. Mängelmeldung wegen Baulärm**

**2. Zahlung der Miete unter Vorbehalt**

**3. Führen eines detaillierten Lärmprotokolls** (welche Maschinen arbeiten, konkreter Lärm)

Dabei kann es evtl. auch notwendig sein, nachts aufzustehen um herauszufinden, welche Baumaßnahmen den Lärm verursachen (wie z.B. Schweißarbeiten Ende Juni, bei der Gleissanierung).

Der Mieterverein empfiehlt, **die Höhe der Mietminderung gerichtlich feststellen** zu lassen. Die Mieterin gibt ihre Informationen gerne an andere Mieter weiter. Der B-Laden ist bereit das entsprechende Schreiben zur Mängelmeldung bei Bedarf bereitzustellen. Formulare für Lärmprotokolle sind von früheren Aktionen noch vorhanden.

S. Born berichtet über die Probleme in ihrer Wohnung aufgrund von Staub und Geruchsbelastung und fordert die GSE auf, die **Dichtigkeit ihrer Fenster** zu verbessern.

Herr Schücker betont noch einmal, dass er für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung verantwortlich ist. Die GSE habe den Auftrag im unteren Marktsegment Wohnungen zu vermitteln. Die Mieten lägen zwischen 3,50 und 4,18 Euro/qm. Es gäbe eine hohe Mietausfallquote. Die Sanierung der Häuser erfolgte vor ca. 20 Jahren, da sei es durchaus normal, dass wieder einiges erneuert werden müsse. Er stehe dafür ein, dass **berechtigte Mängel auch abgestellt werden**.

Herr Jansen fragt an, **wann** die Firma die **Termine zum Lüftereinbau** vereinbaren wird. Herr Upmann: das geschieht zeitnah, die Firma ist bereits beauftragt.

S. Born fragt nach, **wie viele Züge fahren werden**. Antwort Upmann: die Züge werden im 10 Minuten Takt fahren. Erst wenn die Strecke bis zum Potsdamer Platz durchgebunden ist, werden es mehr Züge sein.

Ein Teilnehmer errechnet, dass es alle 2,5 Minuten ein Zug wäre, wenn 2 Linien in 2 Richtungen im 10 Minuten Takt fahren. Herr Upmann sagt zu, dass er sich **nach dem Betriebsprogramm erkundigen will und diese Information zu gegebener Zeit nachreicht**.

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

#### **Mittelbereich Lehrter Straße**

Der BRL hat sich seit langem dafür eingesetzt, dass **auch ohne öffentliche Förderung Wohnungen** gebaut werden, die **im Rahmen der WAV** (Wohnaufwendungsverordnung des JobCenters) liegen. Es wurde ein entsprechender BVV-Beschluss bewirkt, der Baustadtrat Spallek ließ daraufhin mitteilen, dass preiswerte Wohnungen nur mit öffentlicher Förderung gebaut werden könnten. Ende August ist jetzt die Leitlinie der Senatsverwaltung für städte-

bauliche Verträge veröffentlicht worden. Das Papier hat über 70 Seiten mit Berechnungsbeispielen. Es wurde bisher noch nicht durchgearbeitet. In dieser Leitlinie ist allerdings festgelegt, dass in städtebaulichen Verträgen ein Anteil von 10 – 33 % preiswerten Wohnraum auch ohne Förderung festgelegt werden kann. Dabei muss die Angemessenheit beachtet werden. Der vereinbarte Brief an Herrn Schulgen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, zur Berechnung der Angemessenheit ist bisher noch nicht geschrieben.

Auf Nachfrage berichtet **Herr Unger**, dass es in der Frage des **Sportlärms** eine Annäherung der vielen Beteiligten (Lärmgutachter, Umweltamt, Sportamt, Stadtplanung) gibt. Die Groth Gruppe hat ein Lärmgutachten beauftragt um den Ist-Zustand zu bewerten. Die Dezibel werden dabei mit Prognoserechnungen ermittelt, nicht mit Messungen. Z.B. wird von einer bestimmten empirischen Dezibelzahl für Pfiffe der Schiedsrichter, Lautäußerungen der Spieler usw. ausgegangen, wobei natürlich der Abstand zur Bebauung eingerechnet wird. Das Problem wird u.a. dadurch verstärkt, dass Sportlärm einer anderen Verordnung (18. BImSchV) unterliegt, als Verkehrslärm (DIN 18005, ergänzend: 16. BImSchV, Lärmmindeplanungsplanung Berlin). Es ist zwar vorgesehen das Gesetz (18. BImSchV) zu novellieren, aber das kann noch dauern. Eine Einschränkung des Sportbetriebs durch heranrückende Wohnbebauung darf nicht passieren.

Auf die Nachfrage, wer die **Wohnungen im Mittelbereich** vermieten wird, antwortet Herr Unger, dass es sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen und einen Anteil an geförderten Sozialwohnungen geben wird, die evtl. nach dem Bau verkauft werden. Es ist zu erwarten, dass der **B-Plan die Planreife** vor oder nach den Sommerferien 2015 erreicht, der Baubeginn also frühestens in einem Jahr sein kann. Es wird abschnittsweise gebaut über einen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren. Zur Zeit wird davon ausgegangen (im Gegensatz zu dem, was bei der öffentlichen Veranstaltung im Februar gesagt wurde), dass am nördlichen Ende begonnen wird, hier sind auch die geförderten Wohnungen geplant. Die Eigentumswohnungen sollen überwiegend an der Lehrter Straße liegen, im Hochhaus die Studentenwohnungen. Wegen der Schallschutzanforderungen müssen immer komplette Blöcke in einem Zug im Rohbau errichtet werden.

Die **Kita**, die im nördlichen Bereich und zwar auf dem Dach (mit einer ebenerdigen Eingangshalle) geplant war, wurde so vom Bezirk nicht akzeptiert, sie wird nach jetzigem Stand vermutlich im ersten südlichen Baublock hinten liegen.

Die **Brücke über die Bahn** ist noch nicht finanziert, aber nicht aus der Planung gestrichen. D. Schamberger regt an, dass die **S-Bahn-Haltestelle Perleberger Brücke** auch in den städtebaulichen Vertrag hinein genommen werden könnte. Dazu führt Herr Unger aus, dass im Durchführungsvertrag schon sehr viele Themen enthalten sind, die Groth Gruppe könne nicht alles bezahlen, was der Bezirk sich wünscht.

### **Zebrastreifen Lehrter Straße**

S. Torka berichtet vom Telefongespräch mit Herrn Zierach Mitte August. Durch das vom Bezirk beauftragte lichttechnische Gutachten wurde erreicht, dass für 20 Meter weniger, als bisher von Vattenfall gefordert, neue Lampen für den Zebrastreifen notwendig werden. Da die Angebote der Baufirmen längst vorliegen, ist die Mittelabforderung jetzt mit dem Gutachten bei der Senatsverwaltung (Herr von Boden, Abtlg. Öffentliche Beleuchtung) eingereicht worden. Die Entscheidung wird in ca. 2 Wochen erwartet, daher könne der Zebrastreifen ab Ende September oder im Oktober gebaut werden. Aus diesem Grund wurde die bei der letzten Sitzung mit den Anwohnern der Lehrter Straße 6-10 geplante Aktion zum Schulanfang abgesagt. Die Anordnung für den Zebrastreifen stammt aus dem Mai 2010.

### **BSR-Reinigungsstufe 5 für die Lehrter Straße**

S. Born hat sich nach der Reinigungsstufe erkundigt und herausgefunden, dass an 5 Tagen in der Woche eine Straßenreinigung durchgeführt werden müsste. Über die Betriebskosten

werden die Straßenreinigungsgebühren auf die Vermieter umgelegt. Der BRL wird gebeten noch einmal nachzufragen. Herr Schücker sagt ebenfalls zu, sich zu erkundigen.

#### **Baumaßnahme des SOS-Kinderdorf**

Der BRL wird beauftragt sich zu erkundigen, wie der Stand ist.

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

Ein Teilnehmer berichtet von Prostituierten an der Umgehungsstraße (Wohnwagen).

#### **TOP 5) Aktuelles aus Moabit**

Die **Zillesiedlung** gehört zum Mietenkonzept des Senats, das festlegt, dass die Nettokaltmieten 2014 nicht über 5,50 Euro und für 2015-17 nicht über 5,70 Euro liegen dürfen. Ein Infoblatt des Runden Tisches gegen Gentrifizierung wird verteilt.

#### **TOP 6) Verschiedenes und Termine**

Hinweis auf die Demo „Wohnraum ist keine Ware“ am 6.9.

Hinweis auf die Veranstaltung „Aufwertung und Verdrängung in Moabit“ am 11.9.

Hinweis auf das Kiezfest vor dem Rathaus Turmstraße am 13.9.

Hinweis auf das Sommerfest der Stadtmission am 14.9.

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

am 7. Oktober – Information über die Gestaltung des Vorplatzes vor dem Tribünengebäude im Poststadion