

Betroffenenrat Lehrter Straße

Mai 2019

Protokoll vom 07.05.2019



Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 7.5.2019

Anwesend: U. Breitbach, M. Gül-Peköz, E. Hess, J. Schwenzel, G. Sperr, U. Stockmar, S. Torka; D. Tuckwiller (FDP Tiergarten), Thomas Zadow und Viktor Lang (DAV Berlin)
entschuldigt: S. Born, R. Landmesser, M. Raasch.

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Vorstellung der Pläne für das neue Vereinszentrum des Deutschen Alpenvereins (Gäste: Thomas Zadow und Viktor Lang)
- 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

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung

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

TOP 2) Vorstellung der Pläne für das neue Vereinszentrum des Deutschen Alpenvereins Berlin (Gäste: Thomas Zadow und Viktor Lang)

Thomas Zadow, Vorstandsmitglied des DAV Berlin und zuständig für die Hütten, stellt anhand einer Präsentation den DAV Berlin und das Bauvorhaben vor. Er wird begleitet von **Viktor Lang**, dem Geschäftsführer des Kletterzentrums an der Seydlitzstraße.

Der **DAV Berlin** wurde **vor ca. 150 Jahren gegründet** und ist ein sehr großer Sportverein, mit dem ursprünglichen Zweck „Klettern und Wandern in den Bergen“. Seit Anfang der 1960er Jahre auch „Klettern an künstlichen Anlagen“, wie am Teufelsberg oder Bunker, da seit dem Mauerbau das Elbsandsteingebirge nicht mehr zugänglich war. Vor 6 Jahren, **2013**, wurde die **Kletterhalle** eröffnet.

Außerdem gibt es folgende **Abteilungen**: Naturschutz, Wandern in der Umgebung Berlins, Ski-, Rad- und Wasserwanderungen sowie einen Kulturbereich.

Die **Mitgliederzahl** ist kontinuierlich gestiegen. 2007: 8.811 Mitglieder / 2011: 10.205 / 2015: 15.557 / 2018: 20.233. Nur Hertha und Union sind größere Sportvereine.

Ca. 42% der Mitglieder sind weiblich. Die ca. 3.000 Kinder und Jugendlichen sind in 10 Gruppen organisiert, dazu kommen Familiengruppen mit 280 Mitgliedern. Ca. 1.000 erwachsene Mitglieder sind in 19 Gruppen organisiert. Ca. 200 Mitglieder arbeiten ehrenamtlich im Verein, dazu kommen 80 aktive Mitglieder, sowie Mitarbeiter im Kletterzentrum für die Kurse.

Zadow ist seit 10 Jahren zuständig für den Hüttenbereich, jetzt hat er einen Mitarbeiter für den Schriftverkehr. Die Berliner Hütte wurde 1910/1914 gebaut mit einem großen 6 m hohen holzvertäfelten Saal. Sie steht seit 20 Jahren unter Denkmalschutz.

Die Geschäftsstelle in der Markgrafenstraße ist 10 Jahre alt, es gab Mietsteigerungen. Das Haus soll im nächsten Jahr abgerissen werden, daher ist der Umzug dringend.

Das neue **Vereinszentrum** soll Raum bieten für Gruppentreffen und Veranstaltungen, Jugendräume, Ausbildung und Infoabende, Seminare, Infozentrum mit u.a. der alpinen Bibliothek, Gruppenräume zur Vorbereitung von Touren und Vereinsfahrten, Ausbildungen, sowie die Geschäftsstelle mit 7 Hauptamtlichen zur Mitgliederbetreuung, Verwaltung, Finanzen, Hütten und die Materialausleihe. Dazu kommen 2-3 zusätzliche Arbeitsplätze für ehrenamtliche.

Bauplatz ist das Grundstück Seydlitzstraße 1 k. **Kostenlimit: 3 Mio. Euro**, wovon 20% als Zuschuss aus dem Vereinsinvestitionsprogramm kommen, 40% als Darlehen, der DAV muss 1,2 Mio. Euro selbst aufbringen.

Das EG hat eine größere Höhe, da ein Saal für 100 Personen errichtet wird. Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert. Es war hier eigentlich ein großer Gymnastikraum vorgesehen, was jedoch die Kosten gesprengt hätte, so dass im Keller nur Lagerräume entstehen.

Der Eingang liegt in der Mitte (vom Weg zum Kletterzentrum aus gesehen), links der große Saal mit einem kleinen Raum zum Abtrennen. Im Hochparterre rechts der Service- und Beratungsbereich, 3 Büros, Lager für die Ausleihe.

Ins 1. OG kommen das Infozentrum, Seminar- und Gruppenräume, sowie Büros. Vom Jugendraum führt eine Treppe nach draußen.

Das EG und die Decke sind aus Beton, obendrauf kommt ein Holzbau.

Fast die Hälfte der Fläche wird bebaut, im Norden bleibt etwas Grün und die Boulderwand.

Die Mauer zum Nachbarhaus Lehrter Straße 65 soll erhalten bleiben, was für die große Mauer geklärt ist, bei der kleinen Mauer könnte es schwierig werden. Zur Dachentwässerung entsteht auf der Außenfläche eine Rigole. Das Gebäude wird barrierefrei sein.

Sie hätten auch gerne ein Photovoltaikanlage gebaut, die wird aber wohl später auf das Kletterzentrum kommen. Auf das Vereinszentrum kommen Lüftungsanlagen für Versammlungsraum und Toiletten, evtl. auch für den Büro- und Servicebereich, aber keine Kühlung.

Zurzeit wird die Bauplanung zum zweiten Mal geprüft, z.B. gab es Forderungen nach einem Fettabscheider, obwohl dort nur Teeküchen geplant sind. Die erste Prüfung dauerte sieben Monate, da sie die Unterlagen nach zwei Monaten zurückbekamen, sie seien nicht prüfbar.

Der **Baubeginn** der Erdarbeiten ist für **Juni 2019** geplant, sie warten auf das Einverständnis aus der Senatsverwaltung, im Sommer 2020 (Mitte Juni) soll der Bau fertig sein. Es muss ein Kran aufgestellt werden. Wo der genau stehen wird ist noch nicht geklärt, ebenso wenig der Platz für die Baumaterialien.

Diskussion und Fragen

J. Schwenzel fragt genauer nach der **Baustellenlogistik**.

Zadow erklärt, dass der Weg ins Poststadion an der Kletterhalle vorbei frei bleiben muss und der Kran möglicherweise auf die Fahrradabstellfläche kommt, Lagerflächen evtl. auf der Verbreiterung des Döberitzer Grünzugs.

S. Torka gefällt die unregelmäßige Form des Gebäudes und regt an, dass die direkten Nachbarn noch mit Wurfzetteln informiert werden sollten.

Zadow erklärt, dass die unregelmäßige Form für Genehmigungen und Finanzierung eher schwierig gewesen sei und berichtet, dass bereits bei der Absperrung durch Flutterband viele Nachbarn nachgefragt hätten.

E. Hess fragt, ob wie bei der Kletterhalle auch wieder Eigenleistungen der Vereinsmitglieder eingeplant sind. Zadow erklärt, dass es für die Außenarbeiten und die obligatorische Kunst am Bau vorgesehen ist, für Innenarbeiten aber noch nicht geklärt sei.

D. Tuckwiller problematisiert die geplante Kletterwand im Seydlitzbad am Sprungbecken. V. Lang beruhigt und erklärt, dass DIN-Normen für Kletteranlagen existieren und Abstände vorgegeben sind. .

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Medici Living – Lehrter Straße und Moabit

2017 wurde in der Stromstraße ein Neubau für die sogenannte Luxusmarke Quarters von Medici Living eröffnet. Infos zur Stromstraße: <https://moabitonline.de/28323> .

Die 2012 gegründete Firma betreibt weitere ca. 250 Wohnungen in Berlin, die möbliert als Einzelzimmer in WGs mit gemeinsamen Küchen und Bädern (in Einzelfällen auch mal ein

dem Zimmer zugeordnetes Bad) vermietet werden. Die Mitbewohner werden zugeteilt, beides ist das sog. Co-Living. Die Firmenphilosophie ist, möglichst ganze Häuser zu mieten. Durchschnittswert der Wohndauer sind nach eigenen Angaben 9 Monate. Mindestwohndauer 3 Monate, daher fällt es auch nicht unter die Zweckentfremdung.

Die beiden neuesten Pressemitteilungen von Medici Living werden verteilt, in denen ein neues Quarters in Friedrichshain und 2 Häuser im 2. Bauabschnitt Mittenmang (welche es sind, wissen wir nicht), mit 94 Wohnungen und 266 Betten (!) erwähnt werden. Die Gesamtmietfläche in der Lehrter Straße sind 6.750 m² mit mehr als 250 m² Gemeinschaftsfläche plus Innenhof und Garten. Außerdem ist die Rede von Investitionen, die dazu dienen sollen, die ca. 1.800 Zimmer weltweit um 7.300 zusätzliche innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre aufzustoßen. https://www.medici-living-group.com/de/files/190412_FCI_Medici%20Living%20Group_PM_Berlin-Lehrter-Str.pdf

Bereits am 15. April hatte der Betroffenenrat ein Protestschreiben an Politik und Verwaltung auf Bezirks- und Senatsebene gerichtet gegen die Umwandlung von Mietwohnungen in gewerbliche Einzelzimmervermietung und nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages gefragt. Als Antwort kam ein eher nichtssagendes Schreiben der Senatskanzlei. Beides nachzulesen unter dem letzten Link. In der nächsten BVV gibt es 2 Anfragen zum Thema.

Infos mit weiterführenden Links: <https://wem-gehört-moabit.de/2019/05-das-geschaeft-mit-co-living-zimmern-in-moabit/> und <https://lehrter-strasse-berlin.net/lokale-planungen#Mittelbereich%20Ostseite>

Es ist zu vermuten, dass die Groth Gruppe die Häuser an die W5 Group, das Family Office von Ralph Winter, verkauft hat, die bei Medici Living in das Quarters Projekt investierte. Winter gilt als Dieter Bohlen der Immobilienbranche, er war Geschäftsführer von Cerberus als diese gemeinsam mit Goldman Sachs die 66.000 Wohnungen der GSW aufkaufte. Später hat er Corestate Capital gegründet, die ebenfalls in Microapartments investieren, z.B. die Youniq-Studentenwohnungen (Müllerstraße). Hier ist er immer noch größter Anteilseigner, hat aber keine Leitungsfunktion inne. Die W5 Group ist einerseits Eigentümerin der Häuser, die sie an Medici Living vermietet und profitiert über die Beteiligung an Quarters auch an der Bewirtschaftung.

Dies wurde u.a. für den Kiezspaziergang von „Wem gehört Moabit?“ am 4. Mai recherchiert und dort vorgetragen.

Es wird über den Wandel der vergangenen 15 – 20 Jahre von Wohnbauunternehmen zu Anlegerfirmen diskutiert, bei denen nicht Wohnungen im Mittelpunkt stehen sondern Finanzprodukte, die Rendite bringen müssen. Verschiedene Stichpunkte sind: 70m hohes Boardinghaus an der Jannowitzbrücke, Änderung Umtauschrechte für Möbel, die von Vermietern möblierter Apartments ausgenutzt wurden.

Neuester Trend in den USA: PodSharing, Artikel Telepolis (Heise Medien, <https://www.heise.de/tp/features/Neuer-Wohntrend-Die-Zukunft-ist-Zugang-nicht-Besitz-4408024.html>)

Mittenmang-Quartier

Bewohner der Neubauten berichten von häufigen Einbrüchen in der Tiefgarage. Elektronik wird aus den Autos geklaut. Es soll sich um professionelle Banden handeln, die auf Bestellung arbeiten. Sie scheinen ohne Einbruchsspuren hineinzukommen, möglicherweise über die Lüftungsgitter an der Klara-Franke-Straße.

Es gibt keine Information über die Verwaltung, sondern nur gegenseitig in der Nachbarschaft. Die Tiefgarage des 1. Bauabschnitts ist ein Raum. Die Bewohner der Neubauten kennen sich noch nicht, die Anonymität erleichtert solche Einbrüche.

Informationsveranstaltung Berliner Stadtmission

Hinweis auf die öffentliche Veranstaltung am 21. Mai über das Neubauvorhaben.

Bauvorhaben Netto-Parkplatz

Auf Nachfrage zur Präsentation, die Architekt Düttmann schon zum 2. Mal angekündigt hatte, kann der Betroffenenrat nur feststellen, dass sie immer noch nicht eingegangen ist.

Bundesnetzagentur – Anfrage wegen schlechtem TV- und Radioempfang

Auf Nachfrage berichtet der Betroffenenrat zum Thema der Februar-Sitzung, dass zwar eine Antwort gekommen ist, allerdings eher zum Abwimmeln. Es wurde gesagt, dass mit unseren Angaben keine verursachenden Gründe gefunden werden können. Wir müssten genauere Angaben machen.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

entfällt

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

D. Tuckwiller berichtet von der Antwort auf eine Große Anfrage zum Lichtkonzept für den Hansaplatz, die hier zu finden ist:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=9337>

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Alle Terminhinweise sind bereits vorbei, z.B.: Tag der Städtebauförderung, Infoveranstaltung Stadtmission, Spaziergang mit Interventionen Am Rand der EuropaCity.

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

Im Juni sind 2 Mitarbeiter von Medici Living zur Diskussion eingeladen. Sie werden ihr Co-Living-Konzept vorstellen.