

# Betroffenenrat Lehrter Straße

Dezember 2018

Protokoll vom 04.12.2018



## Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 4.12.2018

Anwesend: P. Andersen, A. Angersbach, U. Balzer, C. Blanke, U. Breitbach, M. Düttmann, A. Eichhorn, M. Gröaler, M. Gül-Peköz, F. Hardach, J. Klein, F. Kutz, F. Mehmet, E. Menz, F. Peköz, M. Perschmann, M. Sadri-Atmaca, D. Schamberger, J. Schmitz, E. Schüler, M. Schuster, S. Schwalm, J. Schwenzel, G. Sperr, U. Stockmar, S. Tabeshian, S. Torka, G. Unruhe und ca. 5-8 Personen, die sich nicht in die Liste eingetragen haben;  
D. Tuckwiller (FDP Tiergarten), F. Kleymann, H. Düttmann (Düttmann + Kleymann Architekten)  
entschuldigt: S. Born, R. Landmesser, M. Raasch.

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Neubebauungsplanung für das Gelände des Netto-Supermarkts samt Parkplatz (Lehrter Straße 58)
- 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 November-Protokoll wird mit Änderungen bzw. Präzisierungen der Referenten verabschiedet und der Link noch einmal verschickt (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat> ). Die Präsentation ist bereits hochgeladen: [https://lehrter-strasse-berlin.net/dateien/Gruen/181113\\_Bodensanierung\\_BetroffenenRat.pdf](https://lehrter-strasse-berlin.net/dateien/Gruen/181113_Bodensanierung_BetroffenenRat.pdf)

### TOP 2) Neubebauungsplanung für das Gelände des Netto-Supermarkts samt Parkplatz (Lehrter Straße 58) – Vorstellung: Architekt Hans Düttmann

Eine Vorstellungsrunde ist nicht möglich, da der B-Laden vollkommen überfüllt ist.

H. Düttmann, Düttmann + Kleymann Architekten aus der Lehrter Straße 57, stellt mit Hilfe einer Beamer-Präsentation die Baupläne sowie die städtebauliche Situation vor. Das Grundstück soll bebaut werden. Geplant wurde ca. 1 ½ Jahre mit verschiedenen Varianten der Nutzung: **Netto bleibt am Standort** und zieht nach dessen Fertigstellung in den Neubau.

Netto wurde **als Flachbau 2002 errichtet**, in einer Zeit, als in Berlin nichts gebaut wurde. Der Erhalt solcher Flachbauten mit großen Parkplatzflächen ist heute jedoch städtebaulich nicht gewünscht. **Historisch** ist der untypisch große Block zwischen Seydlitz-, Lehrter-, Krupp- und Rathenower Straße mit dem **Exerzierfeld** (jetzt Poststadion und Park) durch die umliegenden preußischen **Kasernenbauten** geprägt. Im „Werkhof Lehrter Straße 57“ waren Manufakturen für das Heer (Heeresschneiderei). Nach dem 1. Weltkrieg (Reduzierung auf 100.000-Mann-Heer) wurde durch den **Postsportverein** die Sportstätte gebaut. Die **Kassenhäuschen** im Eingangsbereich stehen unter **Denkmalschutz**. Es wurden Gespräche mit Sportamt und Denkmalpflege zur **Gestaltung des Vorplatzes** geführt, der Platz soll sich über die Lehrter Straße hinweg mit dem Platz im Mittenmang-Quartier verbinden.

Idee für Kassenhäuschen: Wochenmarkt.

H. Düttmann zeigt ein Luftbild aus dem Jahr 1958, dem zu entnehmen ist, dass auf dem Areal des Parkplatzes ein großes Gebäude stand. Auf der dahinterliegenden Rollhockey- und Roller-skatebahn wird bis 22 Uhr trainiert. Der neue Gewerbebau davor soll auch als **Abschirmung** der neuen Wohnbebauung **vor dem Sportlärm** dienen. Der spätere zweite Baukörper, von dem noch keine Fassadengestaltung/Visualisierung vorliegt, soll ähnlich wie das bereits hinter

den Kastanien errichtete Gebäude (Wohnen + Gewerbe) des Werkhofs dimensioniert werden. Dabei bleiben die vor dem Netto-Flachbau stehenden **alten Kastanien erhalten**.

Die **Länge** des Gewerbebaus wird **72 m**, die Höhe 6 Etagen mit Staffelgeschoss betragen, Traufhöhe 21,50 m, in etwa wie die straßenseitigen 6geschossigen Neubauten gegenüber, + Staffelgeschoss. Die **Fassade** wird im Erdgeschoss mit Klinker verkleidet, in den oberen Etagen mit Spaltachteln (= glasierte Fliesen). Sie setzt sich deutlich von den Bürofassaden der Umgebung ab und wirkt mehr wie ein Berliner Fabrikgebäude mit großen Fenstern.

Genehmigt wird nach § 34 (angepasst an die Umgebung). Es gibt einen Bauvorbescheid, der Bauantrag soll zügig eingereicht werden.

Die **Tiefgarage** enthält 26 Parkplätze und eine komfortable Fahrradgarage für bis zu 80 Fahrräder, Duschen und einem Sportbereich für die Büros. Im Erdgeschoss wird der Nettomarkt einziehen. Die **Belieferung** wird straßenseitig über ein Tor im Haus stattfinden.

Auf den Einwand aus dem Publikum, dass es generell zu wenige Autostellplätze gibt, weist H. Düttmann auf die Situation im Werkhof hin, in dem 200 Leute arbeiten und täglich 120 Fahrräder bewegt werden.

Im EG ist ein Restaurant geplant ausgerichtet zum Vorplatz des Poststadions, im 1. OG Miniapartments für kurzzeitige Gäste und als Firmenwohnungen, darüber 4 Etagen Büros. Das Staffelgeschoss wird in der Mitte die Haustechnik sowie 2 kleinere zurückgesetzte Baukörper (evtl. Besprechungsräume) enthalten.

#### **Im Folgenden Fragen und Diskussionsbeiträge in zusammengefasster Form:**

Auf Nachfrage erklärt H. Düttmann, dass der kleinere **Baukörper im 2. Bauabschnitt** (Länge 32 m) mit gleicher Höhe gebaut wird, aber vermutlich ohne Staffelgeschoss und in Anlehnung an das Bestandsgebäude im Werkhof, hinter den Kastanien, nicht direkt am Gehweg.

Anwohner wünschen sich noch **weitere Perspektiven**, Ansicht nicht nur aus Straßenperspektive. H. Düttmann zu.

Auf Nachfrage wird als **Baubeginn im Mai/Juni 2019** genannt, mit **18 Monaten Bauzeit** für den ersten und noch einmal 14 Monaten für den zweiten Bauabschnitt.

Mehrere Besitzer von Eigentumswohnungen fühlen sich von der Groth Gruppe getäuscht, da ihnen mündlich ausdrücklich zugesichert worden sei, dass gegenüber nichts gebaut werde. Sie fragen, ob der Groth Gruppe das Bauvorhaben bekannt gewesen sei. H. Düttmann erklärt, dass dieses üblicherweise mit dem Bezirksamt verhandelt werde und er Nachbarn bisher nicht informiert habe.

Es wird wiederholt nach den **Eigentümern** gefragt. Das Grundstück gehörte privaten Eigentümern, die an Netto langfristig vermietet hatten. Es wurde etwa Anfang 2017 an die jetzigen Eigentümer verkauft [der Name wurde auf Wunsch aus dem Protokoll entfernt].

Zur **Fassade** gibt es sehr kontroverse Äußerungen, von Zustimmung (Fassade wirkt ruhig, endlich mal keine Schießscharten) bis zu vehementer Ablehnung aus ästhetischen Gründen und dem Wunsch nach Alternativen. Generelle Kritik wird vereinzelt immer wieder zwischendurch geäußert, hier zusammengefasst: zu nah am Poststadioneingang, zu groß, zu hoch (Höhe und Dimensionierung Gerichtsgebäude), Betonklotz.

Die lange geschlossene **Wand (ohne Fenster) im EG** wird kritisiert. H. Düttmann erklärt, dass das wegen der Nutzung durch den Nettomarkt nicht anders möglich sei. Anwohner befürchten dort **Werbeplakate**. Demgegenüber erklärt H. Düttmann, dass erstaunlicherweise Netto die Qualität erkannt habe, und es definitiv keine Werbung an der Fassade geben wird.

Bewohner fragen nach der **Besonnung** der gegenüberliegenden Wohngebäude, wie weit die Verschattung zu verschiedenen Jahreszeiten geht. Das kann H. Düttmann nicht konkret im Einzelnen beantworten, erklärt jedoch die Straßenbreite und Abstandsregelungen. Wegen der Breite der Straße wird die Mittellinie noch lange nicht erreicht. Die Straßenbreite beträgt ca.

22,80 m. Die Abstandsfläche beträgt bei einer Höhe von 21,50 m 8,60 m, während die Straßenmitte bei 11,40 m liegt. Wenn es nur um die Abstandsflächen ginge, ließe die Bauordnung eine Höhe von 28 m zu.

Nur eine Bewohnerin erklärt, dass sie den Sportlärm vom Rollhockey als sehr störend empfindet. Sie fragt, ob ein Akustiker bei der Bauplanung hinzugezogen wurde, was H. Düttmann bejaht.

Andere Anwohner bezweifeln die **Schallschutzwirkung des Gebäudes**. Zwar wird der Sportlärm abgeschirmt, jedoch befürchten sie, dass sich durch die Schallreflexion des Gebäudes der Straßenlärm stärker als bisher auswirken wird, je nach Etage wohl unterschiedlich.

Auf Nachfrage zum **Energiekonzept** erklärt H. Düttmann, dass auf dem Dach Kältegeräte laufen werden. Geheizt wird mit Fernwärme. Evtl. könnte auch Betonkernaktivierung eingesetzt werden.

Einige Anwohner kritisieren, dass der **Baukörper direkt an der Gehwegkante** steht und nicht zurückgesetzt, wie die Gebäude gegenüber. H. Düttmann begründet das mit dem Stadtbild am Poststadioneingang. Das neue Gebäude soll die Linie von Gefängnis- und Gerichtsgebäude aufnehmen. Diese Ansicht wird von einigen anderen Anwohnern geteilt.

Die **Breite** des Baukörpers wird kritisiert, es hat aber die gleiche Breite wie das Gerichtsgebäude: 18 m.

Der BRL bedankt sich beim Architekten für die Vorstellung der Planung. Die **Übersendung der Präsentation** (evtl. mit ergänzenden Perspektiven) wird zugesagt. Der Referent verlässt mit seiner Begleitung sowie einer Reihe interessierter Anwohner die Sitzung.

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

#### **Mittelbereich Lehrter Straße – Mittenmang Quartier**

Während der Diskussion zu TOP 2) kamen einige Themen zur Sprache, die die Bewohner der Neubauten besonders interessieren.

Es wird kurz diskutiert, dass einige der Besitzer von Eigentumswohnungen sich treffen wollen, um sich über das **Vorgehen gegen die Groth Gruppe** auszutauschen. Der B-Laden steht nach Terminabsprache grundsätzlich für Treffen von Anwohnern zur Verfügung.

Auch wird die **Lärmproblematik** noch ausführlicher beleuchtet: Gut gegen Sportlärm, doch könnte die Reflexion des Verkehrslärms insgesamt die Schallbelastung verstärken.

Das **Verkehrproblem** in der Lehrter Straße wird angesprochen mit der Lärmproblematik und Schwierigkeiten bei der Querung für Fußgänger.

J. Schwenzel erläutert die **weitergehenden Pläne zur Verkehrsberuhigung**, die aufgrund langjähriger Aktivitäten des BRL gegen die seit 2006 stark zugenommene Verkehrsbelastung in der Lehrter Straße bereits im Verkehrsgutachten 2010 vorgeschlagen wurden, aber noch nicht umgesetzt sind (Infos unter: <https://moabitonline.de/6144> u. <https://lehrter-strasse-berlin.net/lokale-planungen#Verkehr> ).

Dabei handelt es sich einerseits um das **Konzept für den Platz am Haupteingang Poststadion**, bei dem eine Aufpflasterung, Bodenschwellen und Verbindung mit dem Mittenmang-Quartier angedacht ist. Eine konkrete Planung gibt es noch nicht. Hier müsste geklärt werden, wie weit der Aufpflasterungsbereich geht und ob die Baustelle nicht ein Hindernis für die zeitnahe Realisierung darstellt. Es gibt wohl Aussagen im Städtebaulichen Vertrag mit der Groth Gruppe zur Teilfinanzierung.

Die **Gestaltung des Eingangsbereichs** des Poststadions ist als letzter Bauabschnitt der Umgestaltung des Poststadions mit Fördermitteln aus dem Stadtumbau West (SUW) vorgesehen. In diesem Rahmen wurde auch der Skateparcours gebaut, der am Samstag offiziell eingeweiht wird. Weitere Bauarbeiten sind zu sehen (Info zum Skatepark im aktuellen Nachtrag zu: <https://moabitonline.de/3880> ).

Andererseits gibt es bereits ein **Konzept zur Umgestaltung der Seydlitzstraße** und des dortigen Platzes, für den ebenfalls eine Aufpflasterung und Tempo 20 sowie eine leichte Änderung der Kurven vorgesehen ist (Infos: <https://lehrter-strasse-berlin.net/lokale-planungen#VerkehrskonzeptSeydlitz> ).

Zu beiden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist zu erwähnen, dass die BVG wegen dem durch die Lehrter Straße führenden Bus Geschwindigkeitsbeschränkungen unter Tempo 30 nicht akzeptieren will.

Bei neuen Anwohnern ist der Eindruck entstanden, dass die Groth Gruppe an der Finanzierung der zukünftigen **Brücke über die Bahnanlagen** beteiligt worden wäre. Hierzu erklärt J. Schwenzel, dass diese von der Quartier Heidestraße GmbH finanziert wird, es dazu jedoch auch noch keine Planungen gibt und sie vermutlich erst kurz vor Ende der Baumaßnahmen dort verwirklicht wird. Die Rampenanlagen werden bestimmt viel Platz auf dem Grünzug einnehmen.

C. Mai fragt nach, ob der BRL die GSE zur Vorstellung der Pläne Netto eingeladen habe. Das ist nicht geschehen.

### **Geschäfte im Mittenmang-Quartier**

Anwohner informieren darüber, dass im 2. Bauabschnitt ein Biomarkt, Café, Bäcker und Kosmetikladen einziehen soll. Der BRL hatte unter anderem diese Frage an die Groth Gruppe gestellt. Die Antwort war bei der Sitzung noch nicht angekommen, erst am 5. Dezember. Der BRL wird im Januar genauer darauf eingehen und mögliche Nachfragen besprechen.

### **Gewerbliche Vermietung der Mietwohnungen im Mittenmang-Quartier**

Bei Immoscout wurden mehrere Zimmervermietungen von gewerblichen WG-Vermietern (Agoora-Living, Living homes) in der Klara-Franke-Straße gefunden mit Mieten bis zu 64 Euro/m<sup>2</sup>. Bewohner bestätigen den Eindruck, dass es mehrere solche sog. „Co-Living“ Wohnungen gäbe, die an der gleichartigen Ausstattung erkennbar sind. Es stellt sich die Frage, wie diesen Auswüchsen des Wohnungsmarktes effektiv begegnet werden kann.

### **Tiefgaragenplätze im Mittenmang-Quartier**

Es wird berichtet, dass Du Chesney die Tiefgarage verwaltet. Tiefgaragenplätze wurden verkauft (1 Firma habe 77 Stellplätze gekauft) und können weitervermietet werden. Preise sollen zwischen 100 Euro – 125 Euro/monatlich liegen.

### **S-Bahn S 21 und S-Bhf. Perleberger Brücke**

Neu eingezogene Anwohner fordern den schnellen Bau des S-Bhf. Perleberger Brücke. Dazu erläutert J. Schwenzel die Situation (ausführliche Infos: <https://moabionline.de/15352> ).

### **Döberitzer Grünzug**

Auf Nachfrage wird kurz erklärt, dass der Grünzug an der Bahnstrecke gebaut werden soll und voraussichtlich in 2019 durch die Grün Berlin GmbH geplant wird. Hierzu fand bereits eine Bürgerbefragung durch den BRL statt, jedoch ist das Bauvorhaben wegen Verzögerung der Altlastensanierung um ca. 1 Jahr verschoben worden (Infos: <https://lehrter-strasse-berlin.net/lokale-planungen#D%C3%B6beritzer%20Gr%C3%BCnzug> ).

### **Lehrter Straße 11 – Altlastensanierung ehemaliges Gaswerk auf Bahngelände**

Die Lehrter Straße 11 möchte Kontakt aufnehmen mit den Verantwortlichen für die Boden- und Grundwassersanierung, damit eine Beweisaufnahme an ihrem Haus gemacht wird, um mögliche Bauschäden zu dokumentieren. Sie hatten massive Schäden am Haus durch den Bau des A&O-Hostels nebenan und jahrelange Auseinandersetzungen um deren Ausgleich.

### **Kruppstraße 1**

C. Mai fragt nach möglichen Abrissplänen. S. Torka erläutert, dass davon nichts bekannt ist und solche auch unwahrscheinlich sind, zumal das Haus zum Milieuschutzgebiet Birkenstraße gehört.

### **Architekturwettbewerb Berliner Stadtmission**

J. Schwenzel und S. Torka berichten über die Jurysitzung für den ersten Bauabschnitt an der Seydlitzstraße mit Kongress- und Tagungszentrum, sowie Büro- und Wohntagen der Berliner Stadtmission und dem bezirklichen Stadtteilzentrum „Bildungs- und Kulturbrücke“. Den ersten Preis hat der Entwurf von Sauerbruch Hutton Architekten erhalten (mehr Infos: <https://lehrter-strasse-berlin.net/lokale-planungen#BerlinerStadtmission> und zum aktuellen Wettbewerb: <https://moabionline.de/31739> ).

### **Kulturfabrik Sanierung**

(vgl. März-Protokoll, S. 3, allerdings gab es keinen dort angekündigten 1. Spatenstich, sondern nur die Aufstellung des Bauschildes im Mai) Auf Nachfrage wird berichtet, dass es dort einen Nutzungsvertrag über 25 Jahre gibt (Info: <https://moabionline.de/12607> ) und nach der Sanierung die gesperrten Etagen wieder genutzt werden sollen, u.a. für ein Backpacker-hostel der Pfadfinder.

### **Sanierung Stadtbad Tiergarten und Außenbecken**

(vgl. Protokolle von Juni und Juli 2018) D. Tuckwiller berichtet, dass es im Tauziehen um den Bau des Außenbeckens jetzt einen Durchbruch gibt. Es soll ein 25-Meter-Becken mit gebaut werden, jedoch leider mit Ableinung des Nichtschwimmerbereichs. Für die Sanierung des Hallenbades wird dieses für 2 Jahre geschlossen.

Mittlerweile wird der Bedarf erkannt (vgl. auch Anfrage im Abgeordnetenhaus von August, die auf die Aufsichtssitzung der Berliner Bäder-Betriebe (BBB) von Okt. 2018 verweist: <http://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-15908.pdf> ), das Vorhaben der Sanierung ist jetzt unter den prioritären Projekten eingeordnet.

Über eine Entscheidung beim Aufsichtsrat ist dem Bezirksamt nicht bekannt, jedoch ist das Außenbecken in die Programmplanung SUW für 2019 aufgenommen worden (Infos Drs. 1519/V: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=9073>

BRL-Mitglieder und D. Tuckwiller beschließen einen Brief an die BBB zu schreiben und um weitere Informationen zur Sanierung zu bitten, sowie anzuregen neben dem 25-Meter-Außenbecken noch eine Kinderbecken zu bauen.

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

Am 22. November hat eine Auftaktveranstaltung zum Nachbarschaftsnetzwerk stattgefunden (Infos: <https://www.moabit-ost.de/projekte/projektfonds/aktuelle-projekte/ordner-aktuelle-projekte/nachbarschaftsnetzwerk-2018-2020/nachbarschaftsnetzwerk-auftaktveranstaltung/> ) Im Januar wird eine Sprechstunde auch im B-Laden stattfinden.

Flyer des **Lebendigen Adventskalenders** werden verteilt, bei diesen Veranstaltungen können neue Bewohner die Akteure der Umgebung auf angenehme Weise kennenlernen. Im B-Laden findet am 17. Dezember Singen mit Akkordeonbegleitung statt.

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

D. Tuckwiller berichtet aus dem Stadtentwicklungsausschuss der BVV vom 28. November, dass die Neubauecke Turm-/Stromstraße (nord-westlich) nun doch nicht so hoch werden soll, wie in einer der vorherigen Sitzungen dargestellt.

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

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

Weil der 1. Dienstag auf einen Feiertag fällt, findet die BRL-Sitzung für Januar 2019 am Donnerstag, den 3.1.2019 statt: Jahresplanung und weitere aktuelle Infos.