

Betroffenenrat Lehrter Straße

Januar 2018

Protokoll vom 02.01.2018



Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 2.1.2018

Anwesend: S. Ahlert, K. Bode, U. Breitbach, A. Czesla, O. Kahriman, R. G. Landmesser, K. Krüger, P. Leischen (?), G. Orfey, T. Schneider, J. Schwenzel, G. Sperr, U. Stockmar, S. Torka, B. Wandlinger, B. Wierer; einige haben sich nicht eingetragen,
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, R. Landmesser, M. Raasch.

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Jahresplanung Betroffenenratssitzungen: Welche Themen wünscht sich die Nachbarschaft? z. B. GSE-Häuser: Wie weiter nach dem Auslaufen der Sozialbindung? oder Verkauf an die Patrizia AG: Wie Hilfe für Mieter organisieren?
- 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 Dezember-Protokoll wird mit kleinen Änderungen verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat>).

TOP 2) Jahresplanung Betroffenenratssitzungen: Welche Themen wünscht sich die Nachbarschaft? z. B. GSE-Häuser: Wie weiter nach dem Auslaufen der Sozialbindung? oder Verkauf an die Patrizia AG: Wie Hilfe für Mieter organisieren?

Mehrere Bewohner sind gekommen, weil sie speziell an den Beispiel-Themen interessiert sind. Daher informiert der Betroffenenrat (BRL) nach den ersten Fragen und Beiträgen zunächst zum **Sachstand** der GSE- und Patrizia-Häuser.

GSE-Häuser

In der Nachbarschaft kursieren verschiedene Gerüchte, dass diese Häuser verkauft werden sollen, weshalb sich schon Mieter*innen an den BRL gewandt hatten. Ein Verkauf erscheint dem BRL sehr unwahrscheinlich, da die GSE als Treuhänder des Landes Berlin mit der Zielsetzung Menschen mit besonderem Bedarf Wohnraum zur Verfügung zu stellen, angetreten ist (<http://www.gsegmbh.de/index.php/aufgaben>). Sie arbeitet nicht mit Gewinnerzielungsabsicht. Zudem findet unter dem jetzigen Senat ein Verkauf von landeseigenem Wohnraum nicht statt, wie die Degewo bei der Septembersitzung erklärte. Die Sozialbindung nach der öffentlich geförderten Modernisierung läuft jedoch aus.

Patrizia-Häuser

Bereits im August 2017 wurden die Häuser Lehrter Straße 62-65, 56-56c und Kruppstraße 1 + 1A an die Patrizia AG aus Augsburg (aber international tätig) verkauft. Der BRL wurde von Mieter*innen im November informiert und hat sich sofort an das Bezirksamt gewandt, da ein Teil dieser Häuser im Milieuschutzgebiet Birkenstraße liegen und deshalb der Bezirk sein Vorkaufsrecht hätte wahrnehmen können (vgl. Dezember-Protokoll TOP 3). Beim Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 13.12.17 informierte Stadtrat Gothe sehr unspezifisch. Er gab an, dass für Häuser auf Erbbaugrundstücken kein Vorkaufsrecht anzuwenden sei und riet allen Mieter*innen sich an die Mieterberatung für Milieuschutzgebiete in der Krefelder Straße 1A zu wenden. Im Protokoll der Sitzung ist das so zu lesen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=126373>

Daraufhin stellte eine Bezirksverordnete der Linken für die BVV-Sitzung am 21.12.17 noch

eine Mündliche Anfrage, in der sie dezidiert nachfragte, welche Grundstücke über Erbbaurecht verpachtet sind und wie das Bezirksamt die Konsequenzen des Auslaufens des Erbbauvertrages in 5 Jahren bewertet. Der BRL hatte bereits in seiner ersten Anfrage die Grundstücke korrekt bezeichnet. Bei der Antwort kam heraus, dass die Häuser Lehrter Straße 56-56c und Kruppstraße 1 + 1A im Milieuschutzgebiet und nicht auf Erbbaugrundstücken liegen, aber der Bezirk bereits eine Negativbescheinigung ausgestellt hätte. Das geschieht nur dann, wenn er kein Vorkaufsrecht wahrnehmen will. Für die Häuser Lehrter Straße 62-65 erklärte Gothe, dass er mit der BIMA Kontakt aufnimmt, um über den Erbbauvertrag zu sprechen.

Nachtrag: Hier noch der Link zur Niederschrift zu diesem Punkt in der BVV:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/to020.asp?TOLFDNR=126570>

Danach fragte der BRL noch einmal bei Stadtrat Gothe, dem Stadtplanungsamt und den Fraktionen in der BVV Mitte nach, wann der Bezirk über den Verkauf informiert wurde, wann die Negativbescheinigung ausgestellt wurde und warum nicht zum Schutz der Mieter das Vorkaufsrecht wahrgenommen wurde.

Gothe antwortete darauf am 29.12.17 folgendes (leicht gekürzt): “... *Der Verkauf an die Patrizia fand am 15.8.2017 statt, die Genehmigung dazu (Negativzeugnis) erfolgte am 5.10.2017. Jetzt fragen Sie zu recht, warum. Es hat sich ja herumgesprochen, dass im Bezirk Mitte bislang noch keine Abwendungsvereinbarung und kein Vorkauf erfolgt ist. Lassen Sie mich dazu folgendes sagen: Bei der Einführung der 5 Milieuschutzgebiete in Mitte im Jahr 2016 wurde dem Stadtplanungsamt zusätzliches Personal für diese neue umfangreiche Aufgabe verwehrt. Im Gegenteil, es herrschte noch eine rigide Personalabbaupolitik. Der Aufbau einer Routine für die Bearbeitung der sofort einsetzenden Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung von Modernisierungsvorhaben verlangte dem Stadtplanungsamt erhebliche Anstrengungen ab. Wir sind froh, dass wir hierbei ein gutes und objektives System einführen konnten, bei dem Modernisierungsmaßnahmen UND Verordnungsmieten nach Modernisierung im Genehmigungsbescheid festgelegt werden. In den vergangenen 15 Monaten konnten durch Genehmigungsbescheid bereits rund 3.200 Wohnungen mit diesen Mieten "geschützt" werden. Für die Ausübung von Vorkaufsrechten fehlte bislang die Personalresource und ein Handlungsleitfaden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat gemeinsam mit den Bezirken im Herbst 2017 einen Leitfaden für die Ausübung des Vorkaufsrechtes erarbeitet. Durch den Beschluss zum Doppelhaushalt 2018/19 war es dem Bezirk möglich, zwei Stellen für das Stadtplanungsamt in 2018 vorfristig auszuschreiben, ein neuer Mitarbeiter ist seit November an Bord, ein zweiter folgt im Januar. Seit Ende November wird nun jeder Verkaufsvorgang scharf geprüft. Am 19. Dezember hat das Bezirksamt durch Beschluss den formalen Rahmen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes gesetzt (Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 BauGB). Danach läuft die Ausübung des Vorkaufsrechts zukünftig stark vereinfacht nach folgendem Schema ab: Um wie im Fall des Hauses Malplaque-/Amsterdamer Straße im Wedding das Vorkaufsrecht ausüben zu können, muss zunächst ein wirksamer Kaufvertrag vorliegen. In einem zeitlich sehr begrenzten Rahmen muss nun die Bereitschaft eines geeigneten Dritten, in diesem Fall der WBM oder der mit der Mietergemeinschaft kooperierenden Stiftung, in Form einer Verpflichtungserklärung herbeigeführt werden. Liegt die Verpflichtungserklärung vor, muss dem Erwerber die Möglichkeit gegeben werden, durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung den Vorkauf abzuwenden. In der Abwendungsvereinbarung verpflichtet sich der Erwerber unter anderem, bis zur Aufhebung des Milieuschutzgebietes oder mindestens zwanzig Jahre von einer Umwandlung in Eigentumswohnungen abzusehen und im Falle der Modernisierung die Verordnungsmieten einzuhalten. Lehnt der Erwerber die Unterzeichnung ab, kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. ...“*

Hier noch die Links zum Handlungsleitfaden Vorkaufsrecht der Senatsverwaltung (Juli 2017): http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf

und zum BA-Beschluss (Dezember 2017) zur Anwendung des Vorkaufsrechts mit 2 Anlagen: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8511>

Auf Nachfrage erklären BRL-Mitglieder, dass die Patrizia im Milieuschutzgebiet Modernisierungen beantragen muss und das Bezirksamt diese entweder genehmigt oder versagt. Dafür gibt es klare Regeln, z.B. muss energetische Sanierung genehmigt werden oder die Herstellung eines üblichen Ausstattungsstandards der Wohnung. Wenn Vermieter Modernisierungen vornehmen wollen, die über den üblichen Standard hinausgehen, kann der Bezirk sie auf die Einhaltung von Verordnungsmieten festlegen. Spätestens bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen am besten aber schon vorher sollten Mieter*innen der Kruppstraße 1+1a und Lehrter Straße 56-56c die Mieterberatung für Moabiter Milieuschutzgebiete in der Krefelder Straße 1a aufsuchen (Öffnungszeiten Mo 16–18 Uhr, Do 10–12 Uhr) oder sich telefonisch beraten lassen: 443381-29, Mail: team-moabit@mieterberatungpb.de.

Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen ist in Milieuschutzgebieten möglich, u.a. wenn sich der Investor verpflichtet, in den ersten 7 Jahren nur an die Mieter zu verkaufen.

Beschlüsse:

Die Anwesenden beschließen **D. Ruhnke, Geschäftsführer der GSE, sowie die ASUM**, die die Belegungsbindung und Miethöhen kontrolliert hat, **zu einer der nächsten BRL-Sitzungen einzuladen.** *Nachtrag:* findet am **6. März 2018**.

Die Anwesenden beschließen für die **Patrizia-Häuser zwei Mieterversammlungen** zu organisieren, getrennt für Lehrter 62-65 und die Häuser im Milieuschutzgebiet und dazu Fachleute einzuladen. *Nachtrag:* das ist bisher nicht gelungen, das Stadtplanungsamt hält sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht für notwendig, daher wird es die Mieterberatung nicht mit einer Mieterversammlung beauftragen.

Weitere Themen für BRL-Sitzungen, die die Anwesenden interessieren:

- Mieterrechte, Mietspiegel, Mieterhöhungen bei Modernisierung oder Neuvermietung
- Parkraumbewirtschaftung
- Straßenumbau der Lehrter Straße
- Buszeiten für 123 verbessern
- Verschiebung der Bodensanierung hinter Lehrter Straße 6, deshalb nötige Verschiebung des Baus des Döberitzer Grünzugs
- Schutz vor Baulärm

Zu diesen Themen informieren BRL-Mitglieder, dass die Parkraumbewirtschaftung in Moabit voraussichtlich neu diskutiert werden wird, nachdem eine Ausweitung der Gebiete in der letzten Wahlperiode ausgeschlossen worden war. In der Vergangenheit – das ist aber schon lange her – hatten sich Mieter*innen aus den Häusern Lehrter Straße 1-4 und 70-75 vehement gegen Parkraumbewirtschaftung eingesetzt, aber jetzt haben sich die Meinungen teilweise geändert. (weitere Infos auch unter TOP 3)

Einen Straßenumbau halten BRL-Mitglieder für unwahrscheinlich.

Mit einer Veränderung der Taktzeiten müsste das Land Berlin die BVG beauftragen.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Verkehrs- und Gestaltungskonzept Seydlitzstraße und Einmündung Lehrter Straße

J. Schwenzel berichtet kurz von den 3 Veranstaltungen (s. Dez.-Protokoll, TOP 3), die Geschwindigkeitsmessungen auf der südlichen Lehrter Straße brachten kein Ergebnis, da die Autos im Stau standen. Das am 14.12.17 vorgestellte Ergebnis sieht geschwindigkeitsdämp-

fende Maßnahmen vor, Tempo 20 Regelung, bessere Querungsmöglichkeiten und eine Umgestaltung der früher „Ulmeninsel“ genannten Grünfläche.

Ausführlich (mit Links zu den vorgestellten Präsentationen) hier: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/verkehrs-und-gestaltungskonzept-seyditzstrasse-und-einmuendung-lehrter-strasse> .

Bauvorhaben der Degewo im Mittelbereich

ist gestartet. Die abgerissene Mauer zum Hof der Lehrter 26-30 wird später wieder aufgebaut werden (Einzelheiten zum Bau s. Protokoll vom 5.9.17). Die ersten Degewo-Sozialwohnungen (WBS-pflichtig) in dem von der Groth Gruppe gekauften Block werden ab April 2018 vermietet.

Erlaubte Bauzeiten: Mo-Sa 7-20 Uhr. Bauleiter und Beschwerdemöglichkeiten bei Lärm und Staub sind im Fenster des B-Ladens ausgehängt und hier zu finden: http://www.lehrter-strasse-berlin.net/wp-content/uploads/2018/01/Info_Bau_Mittelbereich_Kontakte_2018.pdf

Döberitzer Grünzug und Bodensanierung

Auf Nachfrage nach der Bauzeit des bahnbegleitenden Döberitzer Grünzugs, der eine immer noch nicht realisierte Ausgleichsmaßnahme für die Tunnel ist, berichten BRL-Mitglieder, dass diese auf unbestimmte Zeit verschoben wurde, was damit zusammenhängt, dass das Umweltamt des Bezirks den geplanten Sanierungsmaßnahmen für den Bodenaustausch und die Grundwassersanierung des Schadens durch das ehemalige Gaswerk östlich der Lehrter Straße 6 nicht zugestimmt habe. Es habe Verhandlungen gegeben, die nicht rechtzeitig zu einem Ergebnis geführt hätten. Laut Vorstellung der Deutschen Bahn (s. Juli-Protokoll) hätten die Arbeiten im Oktober/November 2017 starten sollen.

Es wird angeregt, dass der Betroffenenrat sich dafür einsetzen sollte, den Weg zum Hauptbahnhof zwischenzeitlich wieder zu öffnen.

Unfall bei der Berliner Stadtmission

Auf Nachfrage, wo in der Lehrter Straße sich der Unfall mit dem eingeklemmten Bauarbeiter zugetragen habe, berichten BRL-Mitglieder, dass der Zusammenbruch eines Gerüsts und einer Wand bei der Berliner Stadtmission im Innenbereich des Geländes stattfand. Dort soll ein schmales Gebäude durch einen Anbau ergänzt werden.

Brücke über Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal

Auf Nachfrage erklären BRL-Mitglieder, dass die neue Brücke über den Kanal auf Höhe der Kieler Straße gebaut werden wird, sie wird 1 Mio. € teurer als geplant. Die Brücke über die Bahnanlagen ist noch in Planung. Sie wird vom Investor des Quartiers Heidestraße finanziert werden, laut Städtebaulichem Vertrag.

Neubau an der Kruppstraße

Der Neubau **Lehrter Straße 57, Haus 6** wird von einer Baugruppe aus 12 Parteien errichtet. Spitzname: Blechbüchse (neben dem Bunker = Ateliergebäude von Katharina Grosse).

B. Wierer berichtet über seine Verwunderung, dass ohne Traufrinne gebaut wird. Die wie zerknittert aussehende Metallfassade sei auf Wunsch des Architekten so gestaltet.

J. Schwenzel ergänzt, dass die Spiegeleffekte ein abwechslungsreiches Bild geben und eine glatte Metallfassade wegen der Blendwirkung gewiss nicht zulässig gewesen sei.

S. Torka berichtet, dass dort eine 3-Zi-Wohnung für 2.000 € angeboten wird, 108 m², Fußbodenheizung (hier Fotos): <https://www.immobilienscout24.de/expose/99787537/> .

Rathenower Straße 16

Zu bestehenden und aufgegebenen Miet- und Nutzungsverträgen gibt es eine Antwort (mit Listen) auf eine schriftliche Anfrage in der BVV vom 14.12.17. Dieser ist auch zu entnehmen, dass die Kältehilfe mit einer kleineren Einrichtung dort eingezogen ist und ab Frühjahr 2018 Räume als Krisenwohnung für suchtkranke Menschen genutzt werden. Erst wird die BIM den Verkehrswert ermitteln, dann das Grundstück in die WBM einbringen und danach erst wird

ein Vertrag mit der GSE vorbereitet. Mehr Infos hier:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2774>

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

J. Schwenzel berichtet, dass als Folgetreffen der KiezKomposition am 20.11.17 zwei weitere Treffen anstehen, um neue Projekte zu erarbeiten. Jeweils Dienstags von 17-19 Uhr im QM-Büro, Wilsnacker Str. 34, am 6.2.18 zu „**Treffpunkten und Strukturen**“ und am 13.2.18 zu „**Nachbarschaft**“.

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

Obdachlosigkeit im Bezirk

Angesichts der schwierigen Situation für Obdachlose im Bezirk berichtet B. Wierer, dass er sich eingesetzt hat, den Gemeinderaum der Kaiser-Friedrich-Gedächtnis-Kirche für Notübernachtungen für Obdachlose zur Verfügung zu stellen, denn viele wollen nicht in die offiziellen Unterkünfte. Er hat sich auch als Betreuungsperson zur Verfügung gestellt. Auf sein Schreiben an Landesbischoff Dröge hat er nach einem Monat noch keine Antwort erhalten.

Abriss Hansatheater

Es gibt schon lange eine Abrissgenehmigung. Auch hat das Stadtplanungsamt die Neubebauung mit Mikroappartements genehmigt. Allerdings wurde für diesen Neubau von der Sanierungsverwaltungsstelle (Teil des Stadtplanungsamts) die sanierungsrechtliche Genehmigung verweigert, da durch den Neubau ein städtebaulicher Missstand entstehe (zu dicht wahrscheinlich). Das lässt sich aber juristisch wohl nicht wirklich durchsetzen, wurde erzählt. Angeblich soll der Investor auch in einer Runde gesagt haben, dass er das Theater halten wolle, aber das Bezirksamt wolle es im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr genehmigen, ob das allerdings stimmt, ist vollkommen unklar.

Gelände hinter ehemaligem Hertie-Gebäude

Die Verbreiterung der Stromstraße, die im gültigen (alten) Bebauungsplan (B-Plan) noch enthalten ist, ist obsolet, alleine schon durch den Denkmalschutz des ehemaligen Kallasch & Jonas. Es soll ein neuer B-Plan erarbeitet werden für ein Kerngebiet, d.h. es wäre eine vollständige Überbauung (GRZ 1.0) möglich. Dazu gab es durch den Eigentümer (Diginvest) einen Wettbewerb mit 5 Architektenbüros, die in 2 Runden geplant haben, da nach der 1. Runde klar wurde, dass 24.000 m² (neue) BGF zu dicht sind. Es sind ca. 4.000-5.000 m² Einzelhandel vorgesehen, sowie Büros und ein relativ hoher Wohnanteil. Insgesamt ist die Ausnutzung der Fläche städtebaulich schwierig. Letztendlich scheint sich eine höhere Qualität und weniger Fläche aber durchgesetzt zu haben.

Neubau der Gewobag neben der Jugendverkehrsschule (JVS)

Die Wohnungsbaugesellschaft plant einen Kopfbau an der Brandwand und am Blockrand eine Verlängerung bis zur Einfahrt der JVS. Der Weiterbestand der JVS ist damit nicht gefährdet.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

entfällt – Termine siehe QM-Gebiet und unten.

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

Als Wochentag der BRL-Sitzungen bleibt der 1. Dienstag im Monat, nur im Mai wird die Sitzung auf Mittwoch, den 2. Mai um 19 Uhr verlegt.

6. Februar 2018, 19 Uhr, Hauptthema: Informationen zum Erbbaurecht

6. März 2018, 19 Uhr, Hauptthema: GSE-Häuser nach der Mietpreisbindung

3. April 2018, 19 Uhr, Hauptthema: Umweltamt zur Bodensanierung östlich Lehrter Straße 6