

Betroffenenrat Lehrter Straße

Sept. 2 (für Oktober) 2017

Protokoll vom 26.09.2017

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 26.9.2017

Anwesend: U. Breitbach, Frau Fanghänel, R. Scholz, J. Schwenzel, I. Staehle, S. Torka; K. Klempin, (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, SenUVK, Abtlg. Lärmschutz), H. Wagenknecht (Groth Gruppe),
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, R. Landmesser, M. Raasch, G. Sperr, U. Stockmar.

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Belastungen durch Bauarbeiten 2. Bauabschnitt (südlicher Teil) Gäste: Hans Wagenknecht (Bauleiter Groth Gruppe), K. Klempin (SenUVK)
- 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 September-Protokoll kann auf dem Treffen noch nicht verabschiedet werden, da die Referentin von der Degewo noch in Urlaub ist. Eine Änderung von J. Schwenzel zur Wohnungsgröße von Genossenschaften und Sozialwohnungen, sowie zum Vergleich der Mieten ist eingefügt. *Nachtrag*: Weitere Änderungen (Degewo) betreffen Korrekturen von Zahlen und Formulierungen, sowie die Tatsache, dass das Gebäude, das die Degewo errichtet, keine Tiefgarage haben wird. Das Protokoll wurde erneut verschickt und ist im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenerrat> .

TOP 2) Belastungen durch Bauarbeiten 2. Bauabschnitt (südlicher Teil) Gäste: Hans Wagenknecht (Bauleiter Groth Gruppe), K. Klempin (SenUVK)

H. Wagenknecht stellt sich als Bauleiter der Groth Gruppe für den Tiefbau vor. Er berichtet, dass nach dem Weggang von Marius Unger die Firma beschlossen habe, dass sie nur noch nach Bedarf an den Betroffenenratssitzungen teilnehmen wird. Bereits seit Januar kam kein Mitarbeiter der Groth Gruppe mehr zu den Sitzungen, darüber hatten sich Betroffenenratsmitglieder bereits gewundert, da der Entschluss bisher nicht kommuniziert worden war.

S. Torka dankt K. Klempin zuständig bei der Senatsverwaltung für Immissionschutz, dass er der Mail-Einladung gefolgt ist.

Bauabschnitte, Bauzeiten, Fertigstellung

H. Wagenknecht berichtet: die Degewo wird Anfang Oktober beginnen das Baufeld A im Norden herzurichten. Der Rohbau des 1. Bauabschnitts (bis zum Quartiersplatz) steht seit langem, der Innenausbau findet statt. Im Oktober soll mit der Herrichtung der Außenanlagen begonnen werden. Im Inneren der Blöcke B + C wurde damit bereits begonnen. Wenn die Außenanlagen fertig sind, wird es weniger unversiegelte Fläche geben und damit weniger Staub.

Im 2. Bauabschnitt wurde der Rohbau gestartet. Dem voran ging die Tiefgründung, die Erschütterungen hervorgerufen hat. Im November beginnen Betonarbeiten. Die **Baustelle** darf **Mo. – Sa. 7 – 19 Uhr** in Betrieb sein, zusätzlich gibt es Ausnahmegenehmigungen (s. u. Diskussion).

Die **Fertigstellung** der einzelnen Blöcke ist wie folgt geplant: **1. Bauabschnitt** – Block B1-B4 im April 2018, Block C1+2 im Mai, Block C3+4 im Juni, Block D1-D3 im August und Block D4 im Oktober 2018.

2. Bauabschnitt – Block E2 im Februar 2019, Block E4 im April, Block E3 im Mai, Block

F1 im Juni, Block F4a+b im Juli, Block F2+3 im August und Block G (südlicher Abschluss) im November 2019. Das Hochhaus (Block E1) wird erst im Juni 2020 fertig sein. 2 Karten mit den Fertigstellungszeiten wurden dem Betroffenenrat zum Aushang übergeben.

Die **Mietwohnungen** an der Bahn wurden an eine **Schweizer Investorengemeinschaft verkauft**. Der Block G und die 3 hinteren Blöcke (E3, F1, F3) gehören der Unger Gruppe (*Nachtrag*: eine solche konnten wir nicht im Netz finden. Der BRL soll nach Kontaktdaten fragen, da es Mietinteressenten aus der Nachbarschaft gibt.)

– Diskussion –

Auf Nachfragen erläutert H. Wagenknecht verschiedene Themen: die **Baustelle liegt im Zeitplan**, auch im 2. Bauabschnitt ist die **Firma Mark A. Krüger dabei**.

Auf die Frage, warum die Entwurfspläne der Wettbewerbsarchitekten jetzt von einem **anderen Architekturbüro** weiterbearbeitet werden, heißt es, dass es so üblich ist. In der Ausführungsplanung (ab Leistungsphase 5) müsse der „Entwurf baubar gemacht“ werden. Demgegenüber berichten Betroffenenratsmitglieder von Klagen über den Umgang mit den Entwürfen.

Mauer Lehrter Straße 22: Die Mauer am Ende der Stichstraße ist bauablaufbedingt abgetragen worden. Dort wird der Keller bis zur Grundstücksgrenze gehen. Die Mauer wird wieder aufgebaut.

Ein Sattelschlepper der Firma Krüger hat die Mauer hinter den großen Platanen an der Ecke angefahren. Sie ist zurzeit provisorisch abgestützt und soll schnellstmöglich restauriert werden.

Gesamte Backsteinmauer: Es wird nachgefragt, warum an manchen Stellen für die Rekonstruktion nicht die historischen Steine verwendet wurden. H. Wagenknecht: sind mit der Fa. Schulze Denkmalschutz zufrieden, sie verwenden möglichst die Steine, die als Substanz da sind. Das Schild der Antiken Bauelemente wird erhalten.

Dazu heißt es von Betroffenenratsmitgliedern, dass es wesentlich besser gewesen wäre, wenn die Antiken Bauelemente am Ort erhalten geblieben wären.

J. Schwenzel weist darauf hin, dass in der Mauer, insbesondere gegenüber des ehemaligen Gerichtsgebäudes, Einschusslöcher erhalten waren, die als historische Zeichen (mögliche Erschießungen) hätten erhalten bleiben sollen. H. Wagenknecht: wir müssen die Mauer sanieren und die nächsten Jahre erhalten.

Schäden an Straßenbäumen: Am 11. September ist ein LKW, der Sand geliefert hatte, mit noch hochgestellter Ladefläche aus der Baustelle auf die Straße gefahren und hat bei mehreren Straßenbäumen dicke Äste abrasiert (laut Grünflächenamt: Kronenschäden bis auf eine Höhe von 6,50 m). Er wurde wohl erst vor dem A+O-Hostel von der Polizei angehalten. Der Vorfall wurde von Anwohnern beobachtet und gemeldet, weil einige Äste noch gefährlich in den Bäumen hingen. Das Straßen- und Grünflächenamt, Herr Leder, wurde informiert und ließ am nächsten Tag mit einem Steiger die Äste entfernen. Dabei beobachteten die Mitarbeiter, dass 6 weitere Autos mit offener Schütze aus der Baustelle fuhren. Die Groth Gruppe wird die Baumarbeiten bezahlen müssen und wird auch eine Strafe bekommen. Herr Leder gab gegenüber dem Betroffenenrat zu erkennen, dass er nicht nur an dieser Stelle Schwierigkeiten mit Baustellen, u.a. von der Groth Gruppe, habe.

Verschmutzung des Gehwegs und der Fahrbahn: Betroffenenratsmitglieder bemängeln die starke Verschmutzung insbesondere an den Zufahrten. Es wird nachgefragt, wie die Reinigungsintervalle der zusätzlichen Reinigung zurzeit sind. H. Wagenknecht: Der Schmutz ist nicht ganz vermeidbar, aber **ab Oktober** soll wieder **2 Mal die Woche** gereinigt werden. Besonders schlimm ist die nördliche Einfahrt, doch soll der **Fernwärmeanschluss** in ca. 2 Wochen fertig sein und dann asphaltiert werden.

Gehweg durch offene Tore versperrt: Betroffenenratsmitglieder bemängeln, dass einige Baustellentore so angebracht wurden, dass sie nur nach außen aufgehen, so dass sie häufig die gesamte Breite des Gehwegs versperren und Fußgänger auf den Grünstreifen ausweichen müssen. H. Wagenknecht wird das Problem auf der nächsten Baubesprechung ansprechen und hoffentlich abstellen.

Staubimmissionen: Da der Sommer relativ feucht war, gab es weniger Beschwerden als im 1. Bauabschnitt, was K. Klempin bestätigt. Allerdings berichtet H. Wagenknecht, dass ausgerechnet während einer trockenen Phase im Juni, kein Wasser zum Bewässern auf der Baustelle vorhanden war.

Erschütterungen/Vibrationen durch die Baustelle: Eine Nachbarin sorgt sich um die Standsicherheit ihres Hauses. K. Klempin beruhigt die Nachbarin, es sei noch kein Gebäude eingestürzt. Bis 2012 habe es eine Doppelzuständigkeit gegeben, jetzt ist die bezirkliche Bauaufsicht zuständig, die bei Bedarf Prüfstatiker rausschicken könne.

Hochdruckinjektions-Verfahren zur Unterfangung der Fundamente benachbarter Häuser: auf Nachfrage erklärt K. Klempin, dass dabei durch ein Bohrgestänge mit 2 Düsen und mit 600 bar ein Wasser-Luft-Zement-Gemisch in den Boden eingebracht wird, das den Boden aufschneidet und dann einen homogenen Block bildet (hier ist es genauer erklärt: <https://de.wikipedia.org/wiki/D%C3%BCsenstrahlverfahren>). H. Wagenknecht erklärt, dass dieses HDI-Verfahren neben der Lehrter Str. 17 (Minerva) und Nr. 22 angewandt wurde, nicht bei der Nr. 18-19. Es gab Risse bei der Lehrter Str. 22, die Türen schließen teilweise nicht mehr richtig. Vorher gab es eine Beweissicherung, ein Gutachter wurde geholt, der die Risse mit Gipsplomben versehen hat. Während der einwöchigen HDI-Arbeiten haben sie sich nicht vergrößert. Der größte Riss ist 3 mm breit, sie stehen in Kontakt mit der Hausverwaltung, die Rissanierung wird in 2 Etappen vorgenommen. Auch bei der Lehrter Str. 17 gab es Risse, das Außenmauerwerk ist ½ cm abgesackt. Hier musste während der HDI-Arbeiten das Treppenhaus genau beobachtet werden.

Flügelglätten der Bodenplatten: K. Klempin fragt nach der Inanspruchnahme der 20 Termine für Glättungsarbeiten bis zur 51. KW (Ausnahmegenehmigungen für Nacharbeiten), von denen bisher nur 5 in Anspruch genommen wurden. Im Winter könnte die Gefahr bestehen, dass sich die Arbeiten weit in die Nacht hinein erstrecken. Das möchte die Senatsverwaltung nicht. Er fragt nach dem Bauablauf und gibt zu bedenken, dass etwa eine Woche verlängert werden könnte. H. Wagenknecht erklärt, dass die Bodenplatte für Block E1 auf jeden Fall später drankommen wird und fragt nach der Möglichkeit für Einzelgenehmigungen für die südlichen Blöcke. K. Klempin fragt, wer die Glättungsarbeiten durchführt und ob die Betonagen so gestaltet werden können, dass sie bis in die Abendstunden (ca. 21 Uhr) beendet sind und dann erst am nächsten Tag geglättet wird. Es soll auf jeden Fall vermieden werden, dass bis spät in die Nacht geglättet wird. Es könnten auch Elektroglätter eingesetzt werden, die leiser sind. Verschiedene Firmen setzen unterschiedliche Geräte ein.

Nachtrag: Laut Bauleiter Fa. Krüger könne nicht garantiert werden, dass durch spätere Betonagen der Beton so aushärtet, dass morgens um 7 Uhr mit den Glättungsarbeiten begonnen werden könne, bei schnellerem Trocknen könnte das erheblich früher sein, was keine Verbesserung bzgl. der Nachtzeiten bedeuten würde.

Betonarbeiten: K. Klempin stellt fest, dass sich nicht vermeiden lassen wird, dass Betonmischer auch auf der Straße auf den Einsatz warten. Unnötiger Lärm, wie Hupen, sollte dringend vermieden werden.

Vattenfall-Baustelle für die Fernwärme: hat erhebliche Probleme für den Fußgängerverkehr hervorgerufen. Die Beobachtung von Anwohnern, dass mehrere Anschlüsse gelegt wurden, ist nicht richtig, denn das waren die gleichzeitig gebauten Hausanschlüsse der **Berliner Wasserbetriebe**. Betroffenenratsmitglieder kritisieren, dass die Verkehrssicherheit auf dem

Gehweg nicht immer gegeben war. H. Wagenknecht erklärt, dass nur eine zentrale Fernwärmeeuleitung gebaut wurde und die Fernwärme außen um das Baugebiet herum geführt wird.

Fehlende Baustellen-Müllcontainer: Betroffenenratsmitglieder bemängeln, dass immer wieder Folien, Müll und Teile von Dämmmaterialien auf Gehweg und Grünstreifen, selbst auf der gegenüberliegenden Straßenseite herumfliegen. Auch der Hof der Lehrter St. 26a-30 ist betroffen. Offensichtlich sind die Müllcontainer zu klein und auf der Baustelle wird nicht auf die geregelte Entsorgung geachtet. H. Wagenknecht will sich darum kümmern.

Feuchte Keller Lehrter Straße 26 a: U. Breitbach und weitere Mieter berichten, dass es Wassereintritte in den Kellern gegeben hat. An der Hauswand zur Nr. 26a waren 2 ½ Meter tiefe Löcher ausgeschachtet, durch die möglicherweise bei Starkregen Wasser in die Keller gelaufen ist. Herr Wagenknecht erklärt, dass er sich mit dem Hausverwalter GSE, Herrn Schücker, die Keller angeschaut hat und die Mauer trocken war.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Mängel nach Baumaßnahmen

Betroffenenrat hat wegen Rille im Döberitzer Grünzug ans SGA (Straßen- und Grünflächenamt) geschrieben und noch einmal klären müssen, welche Stelle genau gemeint ist, noch keine Rückmeldung.

Die Schlitze in der Straße vor Lehrter Straße 9-10 wurden noch nicht ans SGA gemeldet.

Anfrage Nachnutzung Landeslabor Berlin-Brandenburg

Wir haben noch keine Antwort erhalten, welche Pläne es für die Nachnutzung der Invalidenstraße 60 gibt. Stadtrat Gothe hat eine Erinnerungsmail erhalten.

Kran auf dem Weg zwischen Vabali Spa und Fußballplätzen

Auf dem Weg ist für die Erweiterungs-/Aufstockungsmaßnahme des Vabali Spa ein Kran aufgestellt worden, man kommt zwar daran vorbei, muss aber über den Grünstreifen, der auch mit Kantensteinen abgegrenzt ist, also für Rollifahrer_innen schwierig. Der Betroffenenrat wird beauftragt beim Bauherren und beim Bezirksamt nachzufragen.

Planung Weiterbau Döberitzer Grünzug

Der Betroffenenrat hat bei der Grün Berlin GmbH nachgefragt, der Zeitplan wurde geändert, mit einer Bürgerversammlung ist erst im Frühjahr 2018 zu rechnen.

Zebrastrifen Döberitzer Grünzug

I. Staehle hat versucht Kontakt mit dem Grünflächenamt, Herrn Leder, aufzunehmen, aber es gab Probleme mit der Mailadresse (wird herausgesucht). Der Straßenbaum neben dem Zebrastrifen hat viele Seitentriebe im unteren Stammbereich, so dass es besonders für Kinder unübersichtlich ist. Außerdem stehen häufig größere Fahrzeuge auf dem ersten Parkplatz nördlich des Zebrastrifens und stören die Übersicht. Sie möchte anregen die Seitentriebe zu entfernen und auf dem Parkplatz Fahrradständer aufzustellen. Wir informieren, dass dafür die Straßenverkehrsbehörde zuständig ist (zentrale mailadresse: sga@ba-mitte.berlin.de).

Baustellen im Poststadion

Zwar wurde der Zeitplan geändert (s. letztes Protokoll), doch ist wenig Bautätigkeit zu bemerken. Der Betroffenenrat soll noch einmal nachfragen.

Lehrter Straße Nord

In den Häusern der Deutsche Wohnen (Gehag), Lehrter Straße 39, 39a, 40, 40a, wurde eine Mieterumfrage des Vermieters durchgeführt, die laut Beschreibung anonym sein sollte, allerdings war auf dem Fragebogen die jeweilige Wohnungsnummer drauf. Pfiffige Mieter, die die Umfrage ausfüllen wollten, aber wirklich anonym haben die Ecke mit der Nummer abgeschnitten.

Lehrter Straße 6-10

Mieter fragen noch einmal dezidiert nach einem möglichen Verkauf des Hauses, denn im November 2017 läuft die Bindung aus. Betroffenenratsmitglieder erläutern, dass die Degewo bei der letzten Sitzung erklärt hat, dass nach den derzeitigen politischen Vorgaben keine Häuser verkauft werden. Die Lehrter Straße ist laut Mietspiegel „einfache Wohnlage“, es gibt Befürchtungen, dass sich das ändern könnte.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

entfällt

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

Es wird über die **Mietenentwicklung** insbesondere bei Neuvermietung kritisch diskutiert. Als Beispiel einer Modernisierung wird das Haus **Turmstraße 10/Wilsnacker 66** angeführt, das vom früheren Eigentümer über Jahre hinweg systematisch entmietet wurde. Jetzt wird modernisiert. Es wurden neue Fenster eingebaut. Die vier verbliebenen Mietparteien sind durch den Milieuschutz (Verordnungsmieten) vor starken Steigerungen geschützt (siehe Crowd Map: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/96>).

Demgegenüber haben sich u.a. bei **Akelius die Neuvermietungs-mieten** in den letzten Jahren exorbitant entwickelt. Freiwerdende Wohnungen werden modernisiert, damit sie nicht unter die Mietpreisbremse fallen, Quadratmetermieten von 14-15 Euro vor 2 Jahren, letztes Jahr 17-18 Euro kommen vor, zurzeit beträgt die bisher höchste Miete für eine kleine Whg. in der Lüneburger Straße 13 23,34 Euro, in der Rostocker Str. im EG 18 Euro (alles netto-kalt). Schließlich wurde noch die **Antwort auf eine Leerstands-anfrage** in der BVV erwähnt (<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/ka020.asp?KALFDNR=2689>) bei der es z.B. heißt, dass es noch nicht klar sei, ob die 9 leerstehenden Wohnungen in der **Calvinstraße 21**, die vom Vermieter in Erwartung der Modernisierung unbewohnbar gemacht wurden, als schützenswerter Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes angesehen werden können.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Besprochene Termine sind bereits vorbei, z.B. Straßenbahnveranstaltung 17.10.

TOP 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenrats-sitzung

Für den 7.11. (Novembersitzung) wurde noch kein Thema festgelegt, wir hatten bei Herrn Schmidt vom Sportamt zu neuen Informationen für die Bauarbeiten im Poststadion nachgefragt, aber da gibt es nicht viel neues zu berichten. Wir werden bei Herrn Wagenknecht von der Groth Gruppe noch einmal anfragen, ob er zu den noch nicht erledigten Themen von Ende September noch einmal Stellung nehmen kann. Unter Aktuelles aus der Lehrter Straße.

Für den 5.12. (Dezembersitzung) hat **Herr Bergander** zugesagt, der über die Planung und Bauzeiten im **Quartier Heidestraße** (zwischen Bahn und Heidestraße) berichten wird.