

Betroffenenrat Lehrter Straße

September 2017

Protokoll vom 05.09.2017



Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 5.9.2017

Anwesend: U. Breitbach, S. Kreitmair, R. Landmesser, P. Leischen, G. Leisten, D. Schamberger, M. Schiller, J. Schwenzel, S. Torka, B. Wierer; D. Tuckwiller (FDP Tiergarten),
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Raasch, G. Sperr, U. Stockmar.

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Neubau der degewo im Norden des Mittenmang Quartiers (Gast: Jacqueline Brüscke, Leiterin bauwerk der degewo)
- 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 August-Protokoll wird mit einer kleinen Änderung (betrifft die Kostensteigerung der Brücke über den Berlin Spandauer Schifffahrtskanal) verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenerrat>).

TOP 2) Neubau der degewo im Norden des Mittenmang Quartiers (Gast: Jacqueline Brüscke, Leiterin bauwerk der degewo)

J. Brüscke hatte im Vorfeld eine Präsentation geschickt, anhand derer sie das Neubauvorhaben erläutert. Dank des von B. Wierer zur Verfügung gestellten Beamers konnten wir sie vorführen (einige der ausgedruckten Folien hängen im B-Laden aus, die Präsentation wird auf unserer Webseite mit dem abgestimmten Protokoll unter „Lokale Planungen“ hochgeladen).

Zunächst stellt J. Brüscke die **degewo** vor als eine von sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ca. ¼ des Wohnungsbestandes in Berlin bewirtschaften (hier die Adressen: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften.shtml>).

Sie hat 67.500 Wohnungen (Whgn.) im Bestand und 5.000 Whgn. in Fremdverwaltung.

In der **Kooperationsvereinbarung** der städtischen Gesellschaften mit dem Senat (<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml>) wurde festgelegt, dass die **degewo bis 2021 7.000 Whgn. neu baut/bzw. ankauft, jährlich 1.500 Whgn.**

Im **bauwerk** sind 39 Architekten und Ingenieure tätig. Es werden entweder Grundstücke bebaut, die der degewo gehören (Verdichtung) oder vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke. Insgesamt sollen **50% geförderte Whgn.** (sozialer Wohnungsbau, Einzug nur mit Wohnberechtigungsschein = WBS, Miete durchschnittlich 6,50 Euro netto-kalt/m², Mieten im Folgenden immer netto-kalt) und **50% freifinanziert** gebaut werden, letztere mit Mietpreisen unter 10 Euro/m². **In der Lehrter Straße werden nur geförderte Whgn.** errichtet.

Ein Haus (**Baufeld B1**), der nördlichste zur Bahn hin orientierte Block des Neubaus der Groth Gruppe wurde von der degewo schlüsselfertig angekauft. Im Baufeld B1 werden zu **April 2018 40 Whgn.** fertig (24 mit 2 Zimmern und 16 mit 4 Zi., Mietpreis durchschnittlich 6,50 Euro/m², WBS).

Außerdem hat die degewo das **Grundstück (2.582 m²)**, das an die Lehrter Straße 26a (schräge Brandwand) angrenzt gekauft und zwar **mit der bereits fertigen Genehmigungsplanung**. Hier beginnt der **Neubau (Baufeld A)** im Oktober 2017. Es entstehen **118 Wohnungen (40**

mit 1 Zi., 37 mit 2 Zi., 20 mit 3 Zi., 14 mit 4 Zi. Und 5 mit 5 Zimmern) und eine kleine Kita mit 24 Plätzen. Mietpreis der Whgn. ebenfalls 6,50 Euro/m², sie sind gefördert und damit WBS-pflichtig. Das heißt auch, dass die Anzahl der Personen im Haushalt, der Anzahl der Zimmer entsprechen muss. Der Rohbau soll im September 2018 fertig gestellt sein, die Whgn. mit Innenausbau im Mai 2019.

In den Förderrichtlinien sind die **Wohnungsgrößen** festgelegt: 1 Zi. = max. 40 m² / 2 Zi. < 54 m² / 3 Zi. < 70 m² / 4 Zi. < 82 m² / 4 Zi. < 95 m² (< = kleiner als). Alle Wohnungen haben Balkone zum Innenhof, die mit der Hälfte der Fläche angerechnet werden.

Diskussion:

Teilnehmer stellt fest, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit mit an der Mietenschraube gedreht haben und fragt nach der Einhaltung der Mietpreisbremse.

J Brüscke erklärt, dass die degewo sich an die Vorgaben des Senats hält.

Die geplanten Neubauzahlen seien gigantisch und erforderten jährliche Investitionen von ca. 180 Mio. Euro. Die Baulandpreise seien um das Doppelte gestiegen, auch Baupreise selbst sind teurer geworden. Es sei schwierig im Wettbewerb um Grundstücke mit den Privaten mitzuhalten. 2004 - 2014 haben die städtischen gar keine Mietwohnungen gebaut.

R. Landmesser erklärt, dass das **Land Berlin städtisches Eigentum verschleudert** hat und damit die Wohnungsnot mit verursacht.

Auf **Kritik am langweilig eintönigen Aussehen** des Blocks, betont J. Brüscke erneut, dass das Grundstück mit der Genehmigungsplanung von **Cramer Neumann Architekten** gekauft wurde. Auf Nachfrage erklärt sie, dass das Haus **8 Stockwerke** hat, aber bei der **Traufhöhe unter 22 m** bleibt.

Betroffenenratsmitglieder erklären, dass sie sich dafür eingesetzt hatten, die **Wohnungen über das ganze Gebiet kleinteilig zu mischen**, damit nicht blockweise Sozialwohnungen entstehen. Das ist leider nicht gelungen.

Auf die Nachfrage nach **erneuerbaren Energien**, erklärt sie, dass diese in diesem Projekt nicht zum Tragen kommen, sondern nach Standard KfW55 gebaut wird. Das Haus wird an die Fernwärme angeschlossen. Die Haustechnik war bereits geplant. Es gibt aber sonst bei der degewo andere Konzepte, z.B. Blockheizkraftwerke. Netzwerk ist eine 100% Tochter der degewo. Die gesetzlichen Regelungen zu Mieterstrom haben sich im Mai 2017 geändert.

Auf die Nachfrage, dass diese Architekten nicht am Wettbewerb teilgenommen hätten, wird erklärt, dass die Groth Gruppe die Architekten aus dem Wettbewerb nur bis zu einer bestimmten Phase der Entwurfsplanung beauftragt habe, die Detailplanung machen andere. Das sei allgemein üblich.

Es wird nachgefragt, ob **Bewohner, die bereits im Kiez leben, bei der Wohnungsvergabe bevorzugt werden**, um sie im Kiez zu halten. Diese Option ist nachliegend (J. Brüscke), es ist aber nicht ihre Verantwortung, für die Vermietung sind andere Abteilungen zuständig. Die degewo lege Wert auf gute Nachbarschaften und engagiere sich in ihren Beständen. Zur Zeit würde überlegt nach welchen Prinzipien die Wohnungen vergeben werden sollen, damit die **Vergabe gerecht** ist. Beim ersten Neubau der degewo habe die Gesellschaft noch Ängste gehabt, ob sie die Neubauwohnungen überhaupt zu vermieten seien. Das hat sich jetzt gründlich geändert!

Auf Nachfrage, wie lange die Förderung läuft, erklärt J. Brüscke, dass nach dem heutigen Gesetz die Förderung 20 Jahre läuft mit einer Nachlaufzeit. Alle 2 Jahre steigt die Miete um 0,20 Euro/m². Weiterhin erklärt sie auf Nachfrage, dass für ein Objekt, das aus der Förderung fällt, dann der Mietspiegel gilt. Die degewo verkaufe nicht. Die Schulden durch den Neubau seien bei diesem Projekt erst nach 40 Jahren amortisiert, was aber völlig in Ordnung sei. Dabei seien die Kosten der Instandhaltung berücksichtigt.

Auf erneute Nachfrage, ob die degewo wirklich nicht verkaufe, bestätigt sie ihre Aussage. Das ist die derzeitige und mittelfristige Geschäftspolitik aller städtischen Wohnungsgesellschaften. Die degewo dürfe gar nicht verkaufen, dürfe auch keine Eigentumswohnungen bauen und auch nicht umwandeln.

G. Leisten fragt nach dem Anteil der **Genossenschaften** am Wohnungsbestand. J. Schwenzel erklärt: es sind ca. 11,5% (2011). Die Genossenschaften bauen oftmals etwas größere Wohnungen als bei Wohnungen mit Sozialbindung maximal zulässig ist, während die Quadratmeter-Miete im Bestand deutlich niedriger als bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften und diese wiederum unterhalb des Mittelwerts des Mietspiegels liegen (2014: 5,05 €/m² | 5,50 €/m² | 5,84 €/m²).

Auf Nachfrage, ob die degewo weitere Mietwohnungen von der Groth Gruppe kauft und ob es günstiger ist, wenn sie selbst baut, erklärt J. Brüscke, dass keine weiteren Whgn. zum Kauf angeboten wurden. Selbst bauen ist in der Regel günstiger.

Auf Nachfrage, ob es Probleme mit der Belichtung der Wohnungen wegen der **Stellung der Baukörper** gäbe und ob eine **Tiefgarage** gebaut wird, erklärt J. Brüscke, es wird eine Tiefgarage geben mit Einfahrt von der Erschließungsstraße. Diese Aussage bei der Sitzung war nicht korrekt. Das Haus erhält einen Keller für Abstellmöglichkeiten, aber keine Tiefgarage. Die degewo wird bei der Mieterauswahl versuchen Mieter zu gewinnen, die kein eigenes Auto besitzen. Die Baukörperstellung und andere Baudetails hat die degewo nicht mehr beeinflussen können, alles war bereits im Bebauungsplan (B-Plan) festgelegt, begründet ist die Baukörperstellung mit der Abschottung vom Lärm der Bahnstrecke.

Weitere Details des Baus erklärt sie auf Nachfrage: so werden je Whg. 2 **Fahrradstellplätze** gebaut, die Hälfte davon überdacht im Keller oder in einem Abstellraum. Es wird auch Abstellräume für **Kinderwagen** geben. Die **Müllplätze** sind im Außenbereich an der Erschließungsstraße, was mit den Müllgebühren der BSR zusammenhängt. Sie in den Keller zu legen wäre zu teuer. Auf Nachfrage mit Hinweis auf die verdreckten und überfüllten Müllplätze der Zillesiedlung erklärt sie, dass die Müllplätze abgeschlossen und umzäunt sein werden.

An der Folie wird die **Grünplanung** für den Innenhof gezeigt. Die **Kita** hat keine abgegrenzten Spielflächen im Innenhof, da das erst für Kitas ab 25 Plätzen erforderlich ist.

Teilnehmer fragt nach, ob die Baugenehmigung bereits von der Groth Gruppe beantragt wurde. Darauf erklärt J. Brüscke, dass das Baurecht durch den verabschiedeten B-Plan gegeben ist. Es muss nur eine Baubeginnanzeige gemacht werden. Die Baugenehmigungsplanung wurde von der Groth Gruppe durchgeführt.

E. Breitbach fragt nach den **Bauzeiten** und der **Lärmbelästigung**. Für die direkten Anwohner ist es schlecht, dass die beiden Baustellen hintereinander organisiert werden. Sie gibt auch zu bedenken, dass es Bauschäden am Bestand geben kann.

J. Brüscke erklärt, dass sie bereits mit J. Schwenzel und S. Torka über die Probleme mit der Groth Baustelle gesprochen habe und sich wundere, dass Anwohner so massiv werden mussten, damit die **Bauzeiten von 7-19 Uhr** eingehalten werden. Sie ist vorgewarnt und wird sich dafür einsetzen, dass während der Bauzeit rücksichtsvoll mit der Nachbarschaft umgegangen wird. Die Baufirma kann sie noch nicht nennen, da der Vertrag noch nicht unterschrieben ist. Es wird aber ein ansprechbarer Bauleiter vor Ort sein, dessen Kontaktdaten dann bekannt gegeben werden. Die Probleme mit der GSE seien ausgeräumt. Das Beweissicherungsverfahren wurde durchgeführt.

Kontakt bei Nachfragen: jacqueline.brueschke@degewo.de .

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Mittelbereich Lehrter Straße.

Die Installation der Ampelanlage Lehrter / Ecke Kruppstraße ist für 2 Monate begrenzt für die Baustelle der Fernwärmezuleitung für das Neubaugebiet.

E. Breitbach bemängelt, dass zur Bauvorbereitung Teer auf den Grünstreifen gekippt wurde.

Poststadion

Die **Bauarbeiten im Eingangsbereich** beginnen in der 37. Kalenderwoche, im Frühjahr 2018 soll alles fertig sein. Eigentlich sind es 2 Baustellen für die Skater-Anlage, den Weg, den neuen Gästetrakt und den Kiosk.

Die **Bauarbeiten auf den oberen Sportplätzen** (Erneuerung der Beläge) haben sich verzögert. Es gibt Probleme mit der Lieferung des Kunstrasens, für den es nur einen Lieferanten gibt. Statt 2 Wochen dauert es jetzt 12 Wochen.

Auf die Kritik, dass kein natürlicher Rasen genommen wird, wird erklärt, dass echter Rasen sehr viel Pflege braucht und auch Erholungszeiten, in denen er nicht bespielt wird. Auch im Winter kann er nicht bespielt werden. Kunstrasen ist öfter und länger bespielbar. Mit Naturrasen würden viel mehr Flächen für das Training benötigt.

Auch über die Herrichtung des Jugendplatzes (wo die Traglufthallen standen) wurde im Sportausschuss gesprochen.

Wildes Camp an der Mauer zu den Kleingärten

Es gibt Kritik der direkt betroffenen Kleingärtner, dass die Deutsche Bahn und das Bezirksamt hier nicht räumen. Es wird ein Runder Tisch gefordert, zu dem auch der Betroffenenrat eingeladen werden soll. Grundsätzlich hat S. Torcka die Teilnahme in Aussicht gestellt, gibt aber zu bedenken, dass dort bereits im Oktober die Bodenwaschanlage für den Bodenaustausch des ehemaligen Gaswerks aufgebaut werden wird und daher eine Räumung in relativ kurzer Zeit stattfinden wird.

Stichstraße Lehrter Straße 6-8

Eine Bewohnerin spricht die Problematik des Falschparkens auf dem schmalen Gehweg an. Es ist dort nicht gestattet, werde aber angeblich von der Polizei toleriert, ebenso wie im Wendekreis hinten am Zaun. Sie regt an, dort ein Schild Feuerwehrezufahrt anzubringen und ist nicht zufrieden, wenn dieses Problem erst mit dem Weiterbau des Döberitzer Grünzugs geklärt wird, denn auf diesen wartet sie bereits seit 15 Jahren.

Mängel nach Baumaßnahmen

Auf dem Döberitzer Grünzug ist nach dem Bau der DAV-Kletterhalle der Weg nicht mehr ordnungsgemäß hergerichtet worden. Der Betroffenenrat soll ein Schreiben an das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) schreiben.

Auch nach der Baustelle der Berliner Wasserbetriebe gibt es mehrere Schlitze im Straßenbelag der Lehrter Straße auf der östlichen Seite, vom Zebrastreifen bis zur Lehrter Str. 17. Das soll auch gemeldet werden.

Sanierungspläne für das Seydlitzbad

sollen Ende Oktober im Sportausschuss vorgestellt werden. Es gäbe Pläne die Bäder zu spezialisieren.

D. Tuckwiller kritisiert, dass das Bad derzeit vorrangig für Vereine genutzt wird und nur 1-2 Tage in der Woche öffentlich (Mi + Fr und am Wochenende). Noch nie gab es so wenig Zeiten und Wasserfläche für die Öffentlichkeit.

Als er neulich bei Beschäftigten der BBB nach mehr Licht in der Halle nachgefragt hat, hätten diese die Polizei gerufen.

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

Beim **PerlenKiezfest** am 15.9. macht der B-Laden einen Kaffee- und Kuchenstand und ruft zur Mithilfe auf.

Am 9.9. werden vor der **Turmstraße 9 drei Stolpersteine** verlegt (hier der Bericht mit Dokumentation der Rede von Hans Selbiger, einem Überlebenden, er dort gewohnt hat:

<http://www.sie-waren-nachbarn.de/3367>)

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

D. Tuckwiller fragt nach dem **Standbild mit Löwe und Schlange** in der Wilsnacker Straße. Es gibt dort eine Tafel, dass keine Räder dort angestellt werden sollen, aber nichts über den Künstler. Er bittet um Informationen.

Die Bronzegruppe *Löwe seine Jungen gegen eine Riesenschlange verteidigend* wurde lt. Wikipedia 1894/95 von Albert Wolff geschaffen und im Juni 1895 vor dem Alten Kriminalgericht an der Rathenower Straße aufgestellt. Nach dem 2. Weltkrieg an den neuen Standort. Allerdings ist der Artikel etwas widersprüchlich, da als Lebensdaten 1815-1892 angegeben ist ([https://de.wikipedia.org/wiki/Albert_Wolff_\(Bildhauer\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Albert_Wolff_(Bildhauer))).

Auf eine **Unterschriftenliste zur Jugendarbeit** „Nicht kürzen ist nicht genug“ wird hingewiesen.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Hinweis auf die Ausstellung im Stadtschloss: Bilder von Sven Bremer „soziale und materielle Armut“ mit Veranstaltungen. Sie ist noch bis 29.9. (Mo-Fr) geöffnet.

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

Die Groth Gruppe wird angefragt über Belastungen durch die Baustelle im 2. Bauabschnitt (südlicher Teil) zu informieren. Terminverschiebung wegen Feiertag am 3. Oktober auf den Dienstag 1 Woche vorher, 26. September 2017.