

nr. 2 – mai / juni 2019

ecke köpenicker

Zeitung für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt *Erscheint sechsmal im Jahr kostenlos.*
Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung



Schwerpunkt: Bodenwerte, Milieuschutz, Mieterberatung

KIEZMOMENT



Sie halten den »Kiezmoment« fest!

Dieses Foto – ein Blick von der Brückenstraße auf das Spreeufer – schickte uns unsere Leserin Ruth Gaebler. Vielen Dank dafür!

Haben auch Sie eine tolle Aufnahme im Gebiet gemacht – einen zufälligen Schnappschuss, eine lustige oder skurrile Situation? Sie haben etwas fotografiert, was sie wundert oder ärgert? Oder einen (Ihren) Lieblingsort, eine ganz besondere Stimmung, eine ungewöhnliche Perspektive, ein kleines Detail, das Ihnen auf einem Spaziergang aufgefallen ist, einen witzigen Aushang, eine ungewöhnliche Architektur, ein fast vergessenes Denkmal? Oder in Ihrer Schublade lagern sogar noch sehenswerte historische Aufnahmen aus Moabit?

Teilen Sie Ihren Kiezmoment mit anderen! Egal, ob Gelegenheits-, Hobby- oder Profi-Fotograf: Senden Sie uns Ihr besonderes Foto aus Ihrem Kiez rund um die Luisenstadt! Ihrem Blickwinkel sind keine Grenzen gesetzt! Perfektion ist kein Kriterium. Das aus unserer Sicht interessanteste Bild wird dann an dieser Stelle unter der Rubrik »Kiezmoment« veröffentlicht.

Sichten Sie also Ihre Bestände, ziehen Sie los mit der Kamera und schicken Sie uns die Aufnahmen, am besten per E-Mail im jpg-Format an: ecketurm@gmx.net

Wir sind gespannt auf Ihre Bilder!

Autoren gesucht!

Sie schreiben gern? Und interessieren sich für Stadtentwicklung, Lokalgeschichte, Soziales, Gewerbe oder engagierte Menschen? Sie leben in Mitte oder sind anderweitig vertraut mit dem Bezirk? Vielleicht haben Sie dann Lust, für die »Ecken« zu schreiben. Melden Sie sich bei uns! Wir freuen uns über neue Autorinnen und Autoren!

Die nächste Ausgabe

der Ecke Köpenicker erscheint Ende Juni. Redaktionsschluss: 19. Juni

Ecken im Web

Sämtliche Ausgaben der »Ecke Köpenicker« sind als PDF archiviert und abrufbar unter: www.luisenstadt-mitte.de sowie auf der Website des Bürgervereins Luisenstadt: www.buergerverein-luisenstadt.de

INHALT

Seite 3 Tag der Städtebauförderung

Seite 4 Der Stadtteilladen und seine Angebote

Seite 5 Bauvorhaben Rungestraße / Am Köllnischen Park

Schwerpunkt – Seite 6/7
Neue Bodenrichtwerte in der Luisenstadt

Seite 8 Leser-Ecke / Runder Tisch Köpenicker Straße

Seite 9 Neues von der TIM und Vorbereitungen fürs Kiezfest 2019

Seite 10 Kiez-Kolumne: Das Rauchhaus

Aus dem Bezirk Mitte:

• **Schwerpunkt – Seite 11**
Neue Milieuschutzgebiete in Bezirk Mitte

• **Schwerpunkt – Seite 12/13**
Die Aufgaben der Mieterberatung

• **Seite 14** Die neuen City-Toiletten

Seite 15 Gebietsplan und Adressen

Seite 16 Pflastersteine / Eckensteher

IMPRESSUM

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Redaktion: Christof Schaffelder, Ulrike Steglich

Redaktionsadresse: »Ecke Köpenicker«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstraße 21, 10115 Berlin, Tel (030) 283 31 27, ecke.koepenicker@gmx.net

Fotoredaktion: Christoph Eckelt, eckelt@bildmitte.de

Entwurf und Gestaltung: capa, Anke Fescl, www.capadesign.de

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, www.berliner-zeitungsdruck.de

V.i.S.d.P.: Ulrike Steglich

Für den Inhalt der Zeitung zeichnet nicht der Herausgeber, sondern die Redaktion verantwortlich.

Elektronischer Versand

Sie möchten auf elektronischem Weg die aktuelle Zeitung als PDF erhalten? Schreiben Sie uns eine kurze E-Mail, und wir nehmen Sie in unseren Mail-Verteiler auf!

»Auf dem Weg in die Zukunft«

Am 11. Mai findet wieder der bundesweite Tag der Städtebauförderung statt

Am Sonnabend, dem 11. Mai findet bundesweit wieder der Tag der Städtebauförderung statt. Auch im Bezirk Mitte kann man sich an vielen Orten über aktuelle Fortschritte der Stadterneuerung informieren und bei vielfältigen Veranstaltungen Projekte in unterschiedlichen Gebieten kennenlernen.

In der Nördlichen Luisenstadt gibt es an diesem Tag einen Rundgang, der einen Überblick über die Planungen für das Gebiet verschafft. Denn auch in den kommenden Jahren werden hier nicht nur private Bauvorhaben realisiert, sondern auch viele komplexere Projekte mit öffentlicher Förderung. Das sind u.a. die öffentliche Erschließung des Spreeufers, die denkmalgerechte Erneuerung des Köllnischen Parks oder der Neubau der Grundschule in der Adalbertstraße – alles Vorhaben, für die es einen längeren Atem braucht. Der Rundgang beginnt um 10 Uhr an der St. Michael-Kirche (Michaelkirchplatz 15), dauert ca. zwei Stunden und endet im frisch sanierten Stadtteilladen dialog 101, wo die geplanten Maßnahmen in einer Ausstellung präsentiert werden. Während des Rundgangs und im Stadtteilladen stehen die Gebietsbetreuer des Büros KoSP zur Verfügung, um Ihre Fragen ausführlich zu beantworten. Für die Teilnahme am Rundgang ist keine Anmeldung erforderlich.

Wozu ein »Tag der Städtebauförderung«?

Dies ist jedoch nicht das einzige Projekt in Mitte: Insgesamt werden im Bezirk an 13 Standorten Veranstaltungen stattfinden, z.B. das Nachbarschaftsfest im Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt (Schillingstraße) oder ein Rundgang zum »Bildungsband« im Aktiven Zentrum Müllerstraße (Wedding), und in Moabit wird mit einer Festtafel die »Rückeroberung der Arminiusstraße« als verkehrsberuhigte Straße mit Aufenthaltsqualität gefeiert. Für Bewohner der Luisenstadt dürften aber auch die Führungen und eine Freiluftausstellung zur Idee eines Flussbades am Spreekanal interessant sein.

In Berlin werden in elf Bezirken insgesamt 52 Veranstaltungen angeboten. Über das gesamte Programm kann man sich auf der Website tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de umfassend informieren. Zudem wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine kleine Broschüre im handlichen Taschenformat herausgegeben, in der alle Veranstaltungen aufgeführt sind.

EU, Bund und Länder haben diverse Städtebauförderungsprogramme aufgelegt, um insbesondere Projekte zur Verbesserung des öffentlichen Raums und Investitionen in die soziale Infrastruktur zu ermöglichen, die sonst aus den



Auch im Köllnischen Park macht der Rundgang zum Tag der Städtebauförderung Station: Treffpunkt ist die St. Michael-Kirche um 10 Uhr.

»normalen« Etats der Kommunen und Gemeinden nicht finanziert werden könnten. Die Programme heißen u.a. »Soziale Stadt«, »Städtebaulicher Denkmalschutz«, »Aktive Zentren« oder »Stadtumbau«. In Berlin profitieren derzeit 78 Gebiete mit ca. 1,2 Mio. Menschen von der Städtebauförderung.

Um für die Bürger transparent zu machen, wie und wo genau diese Fördermittel eingesetzt werden, wird seit fünf Jahren im Mai der »Tag der Stadtförderung« begangen. Auf vielfältigen Veranstaltungen (Führungen, Rundgänge, Ausstellungen, Besichtigungen, Straßenfeste) bietet sich die Gelegenheit, unterschiedliche Gebiete mit ihren Projekten kennenzulernen und darüber ins Gespräch zu kommen. Bundesweit sind über 550 Städte und Gemeinden beteiligt.

Broschüre zur Städtebauförderung in Mitte

Zum Tag der Städtebauförderung erscheint zudem eine neue Informationsbroschüre des Bezirks Mitte mit dem Titel »stadt plan mitte«, die über die aktuellen Fördergebiete informiert. Zudem werden in einigen Autorenbeiträgen besondere Aspekte und Schwerpunkte der Stadtentwicklung erörtert.

Insgesamt wohnen derzeit rund 40% der Bezirksbevölkerung direkt in mindestens einem dieser Gebiete. Schließt man ehemalige Fördergebiete sowie die an die Fördergebiete angrenzenden Quartiere mit ein, so kommt weit mehr als die Hälfte der Mitte-Bewohner in ihrem Wohnumfeld in den Genuss dieser Förderung.

Die Broschüre wird bei den Veranstaltungen zum Tag der Städtebauförderung und anschließend über einen längeren Zeitraum hinweg in öffentlichen Einrichtungen des Bezirks erhältlich sein.

Willkommen im neuen »dialog 101«!

Angebote und Nutzungsmöglichkeiten im frisch sanierten Stadteilladen

Der im März wiedereröffnete Stadteilladen in der Köpenicker Straße 101 dient als Treffpunkt und Arbeitsort für lokale Akteure, Vereine sowie Initiativen und bietet Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Ausstellungen zu Themen rund um die Nördliche Luisenstadt.

Bürgersprechstunde des Gebietsbetreuers

Als vom Bezirksamt beauftragter Gebietsbetreuer bietet die KoSP GmbH jeden Dienstag 14–18 Uhr eine Sprechstunde für die Bewohner und Nutzer in der Nördlichen Luisenstadt an. Hier können Sie sich mit Fragen rund um das Sanierungsgeschehen an die Mitarbeiter wenden sowie sich über laufende Maßnahmen im Quartier informieren.

Mieterberatung

Die im Auftrag des Bezirksamts Mitte wöchentlich stattfindende kostenlose Beratung der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH richtet sich an Bürgerinnen und Bürger des Sanierungsgebietes »Nördliche Luisenstadt«, der Erhaltungsgebiete »Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld« und »Köllnischer Park und Umgebung« sowie an Bewohner der mit öffentlicher Förderung sanierten Altbauten im Bezirk. Die Sprechstunde findet montags 15–18 Uhr statt, jeden 1. und 3. Montag im Monat mit kostenloser Beratung durch eine Rechtsanwältin. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich (siehe auch Seite 12+13).

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt

Die Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt trifft sich jeden 3. Dienstag im Monat um 18.30 Uhr im dialog 101. Als Interessenvertretung der Bürger ist sie ein wichtiges Gremium im Sanierungsgebiet. Die Sitzungen sind öffentlich, jeder, der dreimal teilgenommen hat, wird stimmberechtigtes Mitglied. Die Betroffenenvertretung freut sich immer über neue Mitstreiter! Für Nachfragen und Kontakt wenden Sie sich bitte an Volker Hobrack, Telefon 275 47 69

Runder Tisch Köpenicker Straße

Ab sofort finden hier auch wieder die Sitzungen des Runden Tisches statt, moderiert vom Präventionsrat des Bezirks Mitte. Zur nächsten Sitzung am 7. Mai von 11–13 Uhr sind alle Interessierten eingeladen (siehe auch S. 9).

Externe Nutzungen

Der 195 Quadratmeter große Laden bietet Raum und Möglichkeiten für vielfältige Aktivitäten und steht auch lokalen Akteuren, Vereinen und Initiativen aus der Nördlichen Luisenstadt als Begegnungs- und Veranstaltungsort zur Verfügung. Die Räume erlauben die Durchführung von Arbeitsgruppentreffen, Besprechungen, oder Seminaren. Möglich sind auch Beratungsangebote, Kulturveranstaltungen



Ch. Eckelt

(z. B. Lesungen oder Ausstellungen) oder die Realisierung sozialer Projekte. Der Verein KREATIVHAUS e.V. wird hier auch seinen Näh- und Handarbeitskurs wieder anbieten.

Stadteilladen buchen

Der Stadteilladen wird von der KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte verwaltet. Nutzungsinteressenten wenden sich bitte telefonisch oder per E-Mail an das KoSP (Kontakt siehe S. 15). Ein Belegungsplan auf der Website des Fördergebiets Nördliche Luisenstadt (www.luisenstadtmitte.de/akteure) gibt Auskunft über die Verfügbarkeit der Räume.

Neues von der Betroffenenvertretung

Was macht eigentlich die Betroffenenvertretung (BV) Nördliche Luisenstadt und mit welchen Themen beschäftigt sie sich aktuell?

Zum Beispiel mit »Kunst auf Plakatwand«, dem Projekt eines bundesweiten Vereins, der von Mitte August bis Ende Oktober rund um die Michaelkirche Plakatwände aufstellen will zum Thema »Blumen küssen Nachtigallen« (H. Heine). Dabei setzen vom Verein benannte Künstler mit großformatigen Bildern im öffentlichen Raum ein Gegengewicht zur kommerziellen Plakatwerbung. Außerdem stellte der Verein Spreeacker e.V. auf der März-Sitzung der BV seine Ideen für die Entwicklung des Spreeuferwegs vor.

Aktuelle Themen der BV sind aber auch die Entwicklung des Postfuhramt-Areals, das Kunst- und Kreativquartier am Köllnischen Park, die Grundschule in der Adalbertstraße oder die Neugestaltung der Rungestraße / Am Köllnischen Park.

Wer mehr über die BV erfahren möchte, dem sei deren sehr gut aufbereitete Website empfohlen. Hier findet man auch Hintergründe und aktuelle Informationen zum Sanierungs- und Fördergebiet, Stellungnahmen, Protokolle der BV-Sitzungen oder Beratungsadressen. Es lohnt sich, regelmäßig hinein zu schauen: www.luise-nord.de us

Nächste Sitzung der BV am 21. 5., 18.30 Uhr, Stadteilladen dialog 101. Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel hat seine Anwesenheit zugesagt, um sich mit der BV über »Dauerbrenner« wie Spätis, Busparkplätze, A&O-Hostel, Müll auszutauschen.

Geld aus der Stadteilkasse!

Im Rahmen der Stadteilkoordination stellt der Bezirk in jeder der zehn Bezirksregionen jeweils 5000 Euro pro Jahr zur Verfügung. Damit sollen Aktionen des freiwilligen Engagements unterstützt werden, die die Bewohnerschaft aktiv werden lassen und die Nachbarschaften zu stabilisieren. Auch in diesem Jahr besteht wieder die Möglichkeit, für kleine Aktionen Mittel bis zu 500 Euro bei der Stadteilkoordination zu beantragen. Der Beirat zur Vergabe der Mittel aus der Stadteilkasse entscheidet über die eingegangenen Beiträge.

Stadteilkoordination, Kreativhaus e.V., Fischerinsel 3, 10179 Berlin, Ansprechpartner: Dr. Sylvia Euler
Telefon (030) 238 09 13 oder (0176) 21 88 35 54

Geplant: Erneuerung der Rungestraße / Am Köllnischen Park

Die Rungestraße und die Straße Am Köllnischen Park sollen mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz erneuert werden. Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt (SGA) hat einen Vorentwurf erarbeitet, Anfang April wurde bei einer Vor-Ort-Begehung, die ihren Abschluss im Stadteilladen fand, allen Interessierten aus dem Gebiet der Vorentwurf vorgestellt und diskutiert.

Ziel der Straßenmaßnahme ist die Sanierung der Fahrbahnen, Gehwege und der Beleuchtung sowie die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger an den Kreuzungsbereichen und im Straßenverlauf. Dabei wird der Straßenraum zugunsten der Fußgänger umgestaltet, indem die Gehwege beidseitig um einen halben Meter verbreitert werden.

Die bisherige Parkaufstellung mit einseitigem Längs- und einseitigem Querparken wird durch beidseitiges Längsparken ersetzt. Die Fahrbahnen werden asphaltiert, die Parkflächen mit Großsteinpflaster markiert. Die typische Gehweg- und Pflasterungsstruktur mit Ober- und Unterstreifen sowie mittiger Gehbahn wird wiederhergestellt.

Außerdem sollen Fahrradbügel insbesondere an den Knotenpunkten aufgestellt werden. In der Straße Am Köllnischen Park können einige Straßenbäume neu gepflanzt werden.



ECKE DES MONATS

Auf der Standspur

Man kann nicht behaupten, dass sich in Berlin niemand für die Probleme interessiert, die der rapide steigende Fremdenverkehr der Stadt so mit sich bringt. Allerdings kann man auch nicht gerade sagen, dass die Stadt dabei auf die Tube drückt und Tempo vorlegt.

Zum Beispiel der Busverkehr: Busparkplätze sind knapp in der Innenstadt, hier im Bild: die Situation am Märkischen Museum. Besondere Probleme bereiten in der Nördlichen Luisenstadt jedoch die Köpenicker Straße und hier vor allem die Situation an der Einmündung der Adalbertstraße. Bereits im Oktober 2017 hatte die BVV Mitte deshalb das Bezirksamt ersucht, »geeignete Maßnahmen zu ergreifen, so dass Reisebusse nicht mehr in zweiter Reihe von dem AO-Hostel in der Köpenicker Straße parken«.

Im April 2019, also rund 18 Monate später, antwortete das Bezirksamt: »Die vor dem Hostel zur Verfügung stehende Parkfläche beträgt in der Breite nur 2,2 Meter. Damit ist diese Fläche für Reisebusse zu knapp bemessen. Benötigt werden 2,5 Meter. Die Verbreiterung des Parkstreifens und die daraus resultierende Einengung der Fahrbahn bedürfen aber der Zustimmung der zuständigen Verkehrslenkung Berlin (VLB). Die VLB wurde um Prüfung gebeten, ob eine Verbreiterung und Verlängerung der Parkstreifen auf 2,50 m auf einer Länge von 80 Metern (5 Buslängen) möglich ist. Die VLB hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass sie sich dieser Angelegenheit erst im Anschluss an die vorrangige Errichtung einer Mittelinsel (Querungshilfe für den Fußverkehr) auf der Köpenicker Straße in Höhe der Adalbertstraße annehmen wird. Ein genauer Termin hierfür steht noch nicht fest.«

Binnen sieben Jahren verzehnfacht

Der rasante Anstieg der Bodenwerte in der Luisenstadt

Der Boden, auf dem Berlin gebaut ist, wird immer wertvoller – und vor allem der unter der Luisenstadt. Im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt zum Beispiel erhöhte sich der Bodenrichtwert im vergangenen Jahr von 4.500 auf 5.000 Euro pro Quadratmeter und stieg damit um 11%. Und in den Vorjahren war er geradezu explodiert: Seit 2012 hat er sich glatt verzehnfacht.

Zuvor jedoch hatte der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert zwanzig Jahre lang nur eine Entwicklungsrichtung gekannt: nach unten. Auf dem Höhepunkt der Hauptstadteuphorie in den frühen 1990er Jahren stand er für dieses Gebiet schon einmal bei 4.000 DM pro Quadratmeter: In heutigen Preisen gerechnet, also unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen allgemeinen Preissteigerung, wären das etwa 2.900 Euro. Allerdings sind die Werte nur bedingt vergleichbar: Denn Mitte der 1990er war das heutige Sanierungsgebiet noch als Teil eines Gewerbegebiets mit GFZ 3,5 (siehe Glossar) geführt, heute gilt es als Mischgebiet mit einer GFZ von 2,5.

Goldgräberstimmung schon Anfang der 1990er

Ähnlich schwankte über die Jahre auch die Eingruppierung des Heinrich-Heine-Viertels und des ehemaligen Mauerstreifens. Um einen langfristigen Überblick zu bekommen, lohnt sich deshalb der Blick auf die Entwicklung des Bodenwertes im Kreuzberger Teil der Luisenstadt. Dort gibt es zudem auch Daten aus der Zeit vor dem Mauerfall. Im Wrangelkiez am Mariannenplatz liegt der aktuelle Bodenrichtwert aktuell zwar »nur« bei 4.000 Euro/qm und bleibt damit unter den Werten der Luisenstadt im Bezirk Mitte, wo außerhalb des Sanierungsgebiets (5.000 Euro/qm) inzwischen schon 5.500 Euro/qm (südlich der Köpenicker Straße, Wohngebiet GFZ 2,5, zeitweise auch Wohngebiet GFZ 1,2) beziehungsweise 6.000 Euro/qm (nördlich der Köpenicker Straße, Mischgebiet GFZ 2,5) erreicht werden. Dagegen ist der Wrangelkiez im Beobachtungszeitraum kontinuierlich als Wohngebiet mit einer GFZ von 2,5 geführt. Die Dynamik auf dem lokalen Wohnungsmarkt tritt hier somit klarer hervor.

In den 1980er Jahren kletterte der Bodenrichtwert im Wrangelkiez in heutigen Preisen gerechnet schon deutlich: von 412 Euro zu Anfang des Jahres 1981 um fast die Hälfte auf 605 Euro zu Anfang des Jahres 1989. Auch damals war schon viel von Wohnungsnot in Westberlin die Rede, weil Anfang 1988 die Mietpreisbindung im Altbau aufgehoben worden war. Zudem wurde vor allem in Kreuzberg in den 1980ern viel öffentliches Geld in die Sanierung der Bausubstanz gesteckt. Nach dem Mauerfall jedoch schnellten die Bodenwerte rapide in die Höhe und erreichten 1993 in heutigen Preisen gerechnet ca. 1550 Euro/qm, also etwa



das Zweieinhalbfache des Wertes von 1989. Damals herrschte eine regelrechte Goldgräberstimmung in der Stadt. Berlin wählte sich als Nabel der Republik und realisierte erst Mitte der 1990er allmählich, dass die deutsche Wirtschaft keinesfalls daran dachte, ihre Schaltzentralen wie in der Vorkriegszeit in die deutsche Hauptstadt zurück zu verlegen.

Danach ging es lange Zeit nur bergab

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre brachen die Bodenwerte überall in Berlin kräftig ein. Eine Folge davon war die Berliner Bankenkrise des Jahres 2001, die der Stadt einen riesigen Schuldenberg hinterließ und die Politik zu Panikaktionen wie dem aus heutiger Sicht kaum noch nachvollziehbaren Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW nötigte. Im Wrangelkiez erreichte der Bodenwert preisbereinigt während des Jahres 2003 wieder das Niveau vom Ende der 1980er Jahre. Und er verfiel weiter. Im Jahr 2006 landete er bei damals 340 Euro und verharrte auf diesem extrem niedrigen Niveau bis 2010.

Ab 2011 begannen der Bodenwert wieder zu steigen – erst langsam, ab 2013 kräftiger und ab 2015 explosiv. Den größten Sprung machte er im Jahr 2016, als er sich von 1.100 Euro/qm auf 2.200 Euro/qm glatt verdoppelte und im Jahr 2017, als er erneut um 1.300 Euro/qm zulegte. Im vergangenen Jahr stieg er dann »nur« noch um 500 Euro, also um mehr als den Wert, auf dem er zuvor ein ganzes Jahrzehnt lang verharrt hatte, was man aber inzwischen fast schon mit Erleichterung zur Kenntnis nimmt. Auch in heutigen Preisen gerechnet, hat er sich in den 2010er Jahren damit mehr als verzehnfacht.

Extremer Höhenflug überrascht Wirtschaft und Politik

In anderen Teilen Berlins war die Entwicklung ähnlich: Im Wedding zum Beispiel hat sich der reale Bodenrichtwert seit seinem Tiefstand ungefähr versiebenfacht, in Moabit versechsfacht und in Spandau mehr als vervierfacht. In Spandau hat er seinen vorläufigen Höchstwert aus der Hauptstadteuphorie gerade erst wieder erreicht, im Wed-

ding liegt der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke inzwischen um rund ein Drittel darüber, in Moabit um fast die Hälfte – in der Luisenstadt notiert er dagegen auch unter Berücksichtigung der Inflation um mehr als das Dreifache über dem von purer Spekulation angetriebenen Maximalwert der 1990er Jahre.

Das wirft natürlich ein Licht darauf, wie die Immobilienmärkte inzwischen die unterschiedlichen Lagen in Berlin beurteilen und wo sie das Zentrum der Wachstumsdynamik verorten. Über die tieferliegenden Gründe des erneuten Gipfelsturms der Bodenwerte werden sich aber die künftigen Wirtschaftshistoriker wohl noch viele Jahre Gedanken machen. Denn so richtig erklären kann eigentlich noch keiner, warum die Stadt sich ab Mitte der 2010er Jahre zum Spitzenreiter der Bundesländer beim Wirtschafts-, vor allem aber beim Jobwachstum mauserte, während es in den Jahrzehnten zuvor eigentlich immer nur hart darum kämpfen musste, nicht ständig Tabellenletzter in diesen Disziplinen zu sein. Nicht nur die Immobilienmärkte, sondern auch die politischen Eliten der Stadt wurden ja völlig von dieser Wende überrascht.

Möglicherweise hat es etwas mit der Bankenkrise von 2001 zu tun, die Berlin für die Folgen der weltweiten Wirtschaftskrise von 2008 immunisierte. Auch die Freizügigkeit für osteuropäische EU-Bürger, die in Deutschland ab 2011 bzw. 2014 in Kraft trat, mag eine Rolle spielen. Jedenfalls steigt die Bevölkerungszahl in Berlin seitdem kräftig, vor allem in der Innenstadt – so wuchs der Bezirk Mitte zwischen 2012 und 2019 um 50.000 Einwohner bzw. 15%. Und nachdem der vorhandene Leerstand abgebaut war, wirkte sich die starke Nachfrage nach Wohnraum natürlich auf die Bodenrichtwerte aus.

»Stabiles« Betongold?

Die Wucht des Anstiegs der Bodenwerte erklärt sich damit aber noch nicht. Hier spielen auch die extrem niedrigen Zinssätze eine große Rolle, die in den 2010er Jahren, vor allem aber seit 2014 in der Eurozone herrschen. Weil die Finanzierungskosten niedrig sind und weil viele Anleger Mühe haben, überhaupt noch eine Rendite bei ihren Finanzanlagen zu erzielen, die nicht gleich wieder von der Inflation aufgefressen wird, fliehen viele ins vermeintlich stabile »Betongold«. Aus Berliner Sicht kann man freilich bezweifeln, dass das wirklich so stabil ist.

Denn die Frage ist jetzt natürlich, ob die Talfahrt der Bodenwerte in den 2020er Jahren aufs Neue beginnt. Dagegen spricht, dass ganz anders als zu Beginn der 1990er, die Wirtschaft in Berlin tatsächlich nachhaltig wächst. Jobs werden nicht abgebaut, sondern entstehen in großer Zahl neu, die Kaufkraft steigt und viele Menschen kommen in die Stadt, weil sie hier Arbeit finden. Wohnraum ist wieder knapp und nachgefragt. Auf der anderen Seite vollzieht sich der neue Wirtschaftsboom bei einem abstrusen niedrigen Zinsniveau und steht daher auf wackligen Beinen. Falls die Zinssätze wieder Normalmaß erreichen, würden wohl auch die Bodenwerte wieder in den Keller gehen – diesmal aber nicht nur in Berlin, sondern in der gesamten Eurozone.

GLOSSAR

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte für Berlin werden jährlich vom Gutachterausschuss ermittelt und auf einer Bodenwertkarte veröffentlicht. Sie sollen den Wert des Bodens ohne die darauf errichtete Bebauung in verschiedenen Lagen wiedergeben, wobei sich die Werte konkreter Grundstücke im Einzelfall natürlich unterscheiden können. Die Bodenrichtwerte dienen z.B. als Grundlage von Verkehrswertermittlungen.

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte werden alle Grundstücksverkäufe eines Jahres erfasst und ausgewertet. Dabei wird der Wert der Gebäude vom Kaufpreis abgezogen. Bei Mietshäusern wird dabei nach dem Ertragswertverfahren vorgegangen. Wenn, wie in den vergangenen Jahren der Fall, die Verkaufspreise von Grundstücken stärker steigen als die Mieteinkünfte aus den darauf errichteten Gebäuden, dann steigen die Bodenrichtwerte also umso schneller.

GFZ

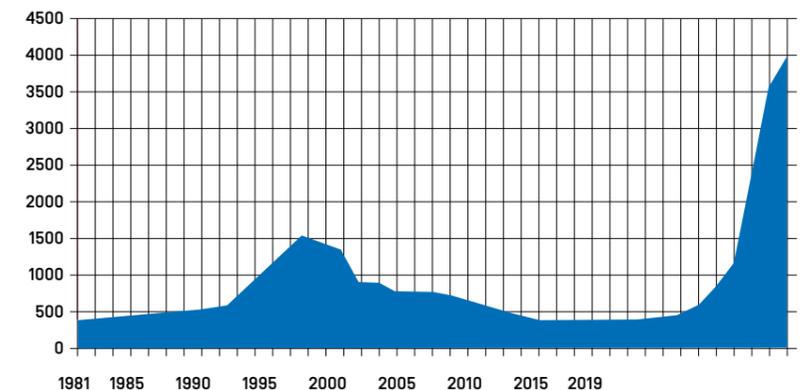
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das »Maß der baulichen Nutzung« an, also wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Eine GFZ von 2,5 zum Beispiel bedeutet, dass auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück maximal 2.500 Quadratmeter Geschossfläche errichtet werden dürfen. Die wiederum berechnet sich nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse – also Erdgeschoss und Obergeschosse – inklusive der Außenmauern, Flure und Treppenhäuser, aber ohne Keller. Bei einer GFZ von 2,5 darf also die Hälfte des Grundstücks mit 5 Vollgeschossen überbaut werden.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss ist ein vom Land Berlin berufenes Gremium, das auf Grundlage genauer gesetzlicher Vorschriften jährlich die Bodenrichtwerte ermittelt. Gutachterausschüsse gibt es in allen Bundesländern, allerdings veröffentlichten nicht alle die Bodenrichtwerte in kostenlos zugänglichen Bodenwertkarten wie Berlin. Hier kann man sich eine gute Übersicht auf der Website fbinter.stadt-berlin.de/boris bzw. (für Bodenwerte vor 2002) auf dem Geoportal des Landes Berlin (FIS-Broker) verschaffen.

Die Entwicklung der Bodenwerte in der Luisenstadt 1981 bis 1991

Wrangelkiez, 1981–1995: zweijährlich, 1995–2019: jährlich, in Preisen von 2019
Quelle: Gutachterausschuss Berlin





Bauarbeiten an der Eisfabrik

Am Kessel- und Maschinenhaus der alten Eisfabrik haben Bauarbeiten begonnen. Für die Arbeiten im Gebäudeinneren liegt auch eine entsprechende Baugenehmigung des Stadtentwicklungsamts vor. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung für die denkmalgerechte Erneuerung stand nach Auskunft der zuständigen Amtsmitarbeiterin jedoch noch aus. Konflikte mit dem unmittelbar benachbarten Teepeeland gab es bislang nicht, dieses habe einen guten Kontakt zum verantwortlichen Bauleiter.

Umweltpreis Berlin-Mitte 2019

Mit der Ausschreibung des Umweltpreises würdigt das Bezirksamt Mitte auch 2019 das Engagement von Bürgern, Kindern und Jugendlichen sowie Vereinen, Verbänden und Gewerbetreibenden für Umwelt und Natur. Gewünscht ist eine große Vielfalt an innovativen Beiträgen sowie pfiffigen Ideen. Die Einreichungen können sich sowohl auf geplante als auch bereits durchgeführte Projekte beziehen. Der inhaltlichen Ausrichtung, Umsetzung und Präsentation sind dabei kaum Grenzen gesetzt. Teilnehmen können Personen und Gruppen, die in Mitte wohnen, arbeiten oder lernen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt, Schulamt und Jugendamt stellen gemeinsam ein Preisgeld von 3000 € zur Verfügung. Dem hohen Stellenwert der Umweltbildung und Naturerfahrung wird mit dem Sonderpreis »Schulgärten – Gärten für die Kleinen der Stadt« Rechnung getragen. Dafür haben der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. und der Verlag W. Wächter 1000 € bereitgestellt. Der Preis des Umwelt- und Naturschutzamtes für besonders nachhaltige Projekte wird zum wiederholten Mal mit 500 € ausgelobt.

Die Anmeldung muss bis Montag, den 13. Mai 2019 um 16 Uhr durch Einreichung einer zweiseitigen Kurzpräsentation im Format A4 per Post, Fax oder E-Mail im Schul-Umwelt-Zentrum Mitte erfolgen. Auch eine persönliche Abgabe ist möglich.

Die Preisverleihung findet am Mittwoch, dem 29. Mai 2019 um 13 Uhr ebenfalls im Schul-Umwelt-Zentrum statt. An diesem Tag präsentieren die Teilnehmer ihre Beiträge

ab 9 Uhr vor einer unabhängigen Jury. (Der Veranstaltungsort ist nur teilweise barrierefrei. Bei Bedarf bitte mit dem SUZ in Verbindung setzen.)

Das Ausschreibungsformular ist in allen Bürgerämtern und Bibliotheken des Bezirks verfügbar und kann auch per E-Mail oder Post zugesandt werden.

Weitere Informationen: *Umweltladen Mitte, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin, Telefon (030) 901 82 20 81, umweltamt.uwl@ba-mitte.berlin.de* oder *Schul-Umwelt-Zentrum Mitte (SUZ), Scharnweberstraße 159, 13405 Berlin, Telefon (030) 49 87 04 09, info@suz-mitte.de*

Abriss des alten Schulgebäudes Adalbertstraße

Viele Anwohner wird es freuen: Endlich haben auf dem Grundstück Adalbertstraße 53 / Melchiorstraße 18 die Vorbereitungen zum Abriss begonnen. Zuvor war das eher notdürftig abgesperrte Grundstück zum Ärger vieler Anwohner zur wilden Müllhalde verkommen.

Nach Abschluss erster vorbereitender Maßnahmen (u.a. einer Schadstoffsanierung) auf dem ca. 11.200 Quadratmeter großen Areal soll der Abriss des ehemaligen Schulgebäudes und der Turnhalle Ende Mai beginnen. Mit der Fertigstellung der Abrissmaßnahme wird Mitte Dezember des laufenden Jahres gerechnet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1.45 Mio. Euro.

Anschließend soll auf dem Areal, wie in der letzten Ausgabe ausführlich berichtet, baldmöglichst eine neue vierzügige Grundschule mit einem völlig neuen Raumkonzept als Typenbau in modularer Bauweise errichtet werden. Dazu gehört auch eine neue Doppel-Sporthalle. Der vom Senat angestrebte Eröffnungstermin im Jahr 2022 ist allerdings sehr sportlich kalkuliert. Doch die Zeit drängt: Angesichts des Mangels an Schulplätzen und des gestiegenen Bedarfs wird die neue Grundschule mit wesentlich mehr Plätzen dringend benötigt. us

LESER-ECKE



Betr.: Schule Adalbertstraße

In Ihrer Zeitschrift »ecke köpenicker« fand ich den Bericht über die geplante Schule interessant. Meine Kinder sind dort zur Schule gegangen. Ich habe Ostern 1973 in der Schule Quartier gehabt, wir wurden dort in einem Wochenendlehrgang auf die Weltfestspiele eingeschworen. Ich studierte zu dieser Zeit und war in der Ordnungsgruppe der FDJ. Bis dahin war ich weder in der FDJ noch in der Ordnungsgruppe, aber man verpflichtete uns, oder es drohte die Exmatrikulation.

Ich schreibe Ihnen aber, weil ich ein altes Foto von der Ecke Melchiorstraße / Ecke Adalbertstraße habe. Auf der Straße ist außerdem noch ein elektrisch betriebenes Lastauto der Post zu sehen, vom nahen Postfuhrhof. Als Anlage schicke ich Ihnen das Foto.

Achim Küster, Michaelkirchplatz 8

Betr.: Runder Tisch Köpenicker

Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie das Bezirksamt mit dem Thema »Runder Tisch« umgeht. Allein schon die Sitzungszeit zwischen 11 und 13 Uhr sprach deutliche Worte darüber, wie sehr die Beteiligung breiter Bevölkerungskreise gewünscht ist. Nämlich sehr wenig. Hinzu kommen fehlende Information und Kommunikation im Gebiet, wahrscheinlich kennt kaum jemand diese Einrichtung/en. Dabei sind diese wichtig, schon auf Grund der Vernetzung zwischen vielen Akteuren im Gebiet und der Verwaltung. Leute, die sonst nur schriftlich oder nie miteinander Kontakt haben, kommen ins Gespräch. Meinerseits wurde bereits mehrfach ein »Runder Tisch« für den Luisenstädtischen Kanal mit dem Engelbecken so-

wie den Michaelkirchplatz vorgeschlagen. Das Bezirksamt steht dem eher ablehnend gegenüber, interessiert sich offenkundig nicht einmal für die Gründe für diesen Vorschlag, mag scheinbar auch nicht darüber sprechen. Die Themen um dieses Gartendenkmal (sowohl in Mitte als auch Kreuzberg) sind sehr vielfältig. Viele kümmern sich dankenswerter Weise, doch vernetzt sind die wenigsten. Themen werden von verschiedensten Seiten an das Bezirksamt herangetragen und einzeln beantwortet. Informationen via Webseite des Bezirksamts: gleich Null, ebenso fehlen Pressemitteilungen. Hauptquelle für Informationen sind die schriftlichen Anfragen und Drucksachen der BVV Mitte. In Kreuzberg findet das Thema Luisenstädtischer Kanal gar nicht statt, obwohl dort die Situation auch extrem schlecht ist. Seit Monaten warten wir auf das Gutachten, dessen Erstellung in der BVV beschlossen wurde, und Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität. Nach wie vor offen sind Maßnahmen gegen Radfahrer, insbesondere rings um das Engelbecken, Vermüllung, Zerstörungen und Verschmutzungen durch Menschen und Hunde (man sehe sich die Wiesen im Rosengarten und auf dem Michaelkirchplatz an) und die Fütterung von Wildvögeln. Ein Nutzungskonzept gibt es nicht. Aufsicht fehlt. Drogenhandel- und Konsum, Sondernutzungen ohne Genehmigung u.s.w. sind immer wieder feststellbar. Wenn es mit der Situation am Engelbecken so weitergeht, sehe ich schwarz für dessen Erhalt. Die Verwaltungen beider Bezirke sollten das Potential der engagierten Anwohner und »Fans« des Engelbeckens etc. nutzen und endlich mit uns in einen Dialog treten. Der Runde Tisch wäre dafür eine sehr gute Gelegenheit. Über Unterstützung bei der Gründung eines solchen würde ich mich sehr freuen.

Jörg Simon, »Facebookgruppe die Berliner Luisenstadt, ein Stadtteil von Mitte und Kreuzberg«

Endlich wieder: Runder Tisch Köpenicker Straße

Dass der Runde Tisch Köpenicker Straße in den letzten Monaten vor sich hin dümpelte und schließlich ganz ausfiel, hatte bei vielen Anwohnerinnen und Anwohnern für großen Unmut gesorgt. Schließlich ist dies der Ort, wo aktuelle Probleme im Gebiet (Lärm, Müll, Unsicherheit durch Drogendealer, Belastungen durch Clubs und Touristenströme etc.) aufgenommen und diskutiert werden und wo nach Lösungen gesucht wird. Und an Problemen im öffentlichen Raum mangelt es der Nördlichen Luisenstadt wirklich nicht.

Doch aufgrund personeller Unterbesetzung des Bezirksamts waren die regelmäßigen Termine im letzten halben Jahr gänzlich ausgefallen. Nun kündigte der Bezirk Besse an. Laut Bürgermeister Stephan von Dassel soll es ab Mai für alle bereits bestehenden Runden Tische im Bezirk eine verbindliche Jahresplanung geben und neue könnten entstehen.

Die nächste Sitzung des Runden Tisches Köpenicker Straße findet nun am Dienstag, den 7. Mai um 11 Uhr im Stadtteilladen »dialog 101« in der Köpenicker Straße 101 statt. Alle Interessierten sind herzlich dazu eingeladen, an der Sitzung teilzunehmen!

»Das ist unser Haus!«

Das Rauchhaus mitten in der Luisenstadt

Der Mariannenplatz war blau, so viel Bullen waren da. So beginnt Rio Reisers Rauchhaus-Song der Band »Ton Steine Scherben«, die von ihren Fans immer nur »Die Scherben« oder »Scherben« genannt wurde. Das Lied hörte ich zum ersten Mal ungefähr Mitte der 1980er Jahre, und zwar von der echten Schallplatte »Keine Macht für Niemand« am Rangsdorfer See, Kreis Zossen, Bezirk Potsdam, südwestlich der Hauptstadt der DDR. Wir staunten, was an Anarchie in der BRD möglich war, schon dass von »Bullen« gesungen wurde, fanden wir erstaunlich mutig.

Als gerade 16jähriger Schriftsetzerlehrling in Berlin ahnte ich nicht die Nähe des legendären Rauchhauses zur Berufsschule in der Michaelkirchstraße, nämlich keinen Kilometer entfernt, aber unerreichbar auf der westlichen Seite der Mauer. Viele halten das Hauptgebäude des Bethanien für das Rauchhaus, aber tatsächlich ist es nur das nördliche Nebenhaus am Bethaniendamm.

Inzwischen radle ich als Fahrrad-Guide fast jeden Tag daran vorbei, der Todesstreifen ist jetzt ein Park. Da es kaum möglich ist, den Touristen die Geschichte dieses Gebäudes ausführlich zu erzählen (»Zu speziell!«), möchte ich sie hier anreißen.

Erbaut wurde dieser Teil des Krankenhauses Bethanien am Mariannenplatz 1A von 1893 bis 1894. Es hatte den Namen Martha-Maria-Haus und war Schwesternwohnheim und Lehrstätte für ungefähr 20 Diakonissinnen. Erst 1910 bis 1911 wurde das Gebäude zum Bethaniendamm hin erweitert.

Zum Georg-von-Rauch-Haus oder kurz Rauchhaus wurde es am 8. Dezember 1971 nach dem Aufruf bei einem Konzert der Scherben an der Technischen Universität. Anlass der Veranstaltung war die Erschießung Georg von Rauchs wenige Tage zuvor durch die Polizei. Aufgeklärt wurde die



Bluttat nie. Rauch war ein Stadtguerillero und umher-schweifender Hasch-Rebell aus der Wieland-Kommune. Das Haus sollte abgerissen werden und stand leer. Die Nacht wurde dramatisch und abenteuerlich. Hunderte versammelten sich am Mariannenplatz, schlüpfen durch ein Loch im Maschendraht, das immer größer wurde.

Der Mariannenplatz war blau, so viel Bullen waren da. Und Mensch Meier musste heulen. Das war wohl das Tränengas. Und er fragte irgendeinen: »Sag mal ist hier heut ein Fest?« »Sowas Ähnliches« sagte einer, »Das Bethanien wird besetzt.« »Wird auch Zeit«, sagte Mensch Meier, »stand ja lange genug leer. Ach wie schön wär doch das Leben, gäb es keine Polliemehr.« Doch der Einsatzleiter brüllte: »Räumt den Mariannenplatz, damit meine Knüppelgarde genug Platz zum Knüppeln hat!«

Die Polizei war wirklich nicht zimperlich und versuchte, mit Schlagstöcken und Tränengas die Menschenmasse auf dem Mariannenplatz zu vertreiben. Aber das Rauchhaus war schon verbarrikiert und es kam zu Verhandlungen und zu einem Nutzungsvertrag. Jetzt zog neues Leben ein. Es wurde als Anlaufstelle für jugendliche Trebegänger überregional bekannt. Unzählige Jugendliche fanden und finden hier in Krisensituationen ein vorübergehendes Zuhause. Viele der jungen Berliner, die unsere Stadt so attraktiv machen, kamen als erstes hier unter.

Das Rauchhaus lebt, dort finden Solipartys für die KVV, Punk- und Electrotrash-Konzerte statt, am 8. Juni das alljährliche Sommerfest mit italienischem Surf'n'Roll der Banda Veleuo und Stereo Total. Vernetzt ist das Rauchhaus unter anderem mit Machmayoga, der Spukkommune, dem Tommy-Haus, der Koepi, natürlich dem New Yorck und dem Magazin Stressfaktor.

Mit dem Rauchhaus begann die Hausbesetzerbewegung in Westberlin, von der wiederum nach dem Mauerfall die Hausbesetzer in Ostberlin angespornt waren. Mit vielen gallischen Dörfern, also selbstverwalteten Häusern, leisteten sie der Gentrifizierung Widerstand.

Die Leute im besetzten Haus riefen: »Ihr kriegt uns hier nicht raus! Das ist unser Haus – schmeißt doch endlich Schmidt und Press und Mosch aus Kreuzberg raus!«

Wer Schmidt und Press und Mosch waren, weiß heute niemand mehr. Aber man kann die Namen durch die derzeitigen größten Bösewichte der Wohnungsspekulation ersetzen, beispielsweise die Deutsche Wohnen, und statt Kreuzberg jeden beliebigen Bezirk einsetzen. Der Song scheint dann noch aktueller als in der Zeit, als er geschrieben wurde.

Das Rauchhaus ist heute das älteste noch existierende Berliner Hausprojekt in Selbstverwaltung. Seit 1990 lebe ich in einem ähnlichen Hausprojekt in der Lottumstraße. Wir schulden dem Rauchhaus viel. Falko Hennig

Der Autor lädt täglich zum Stadtspaziergang »Ton Steine Scherben« durch die Luisenstadt ein (Start 15 Uhr, U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße Ecke Köpenicker), 2h/€12,-, min. 5 Teilnehmer, Anmeldung erforderlich, Telefon (0176) 20 21 53 39. <http://falko-hennig.blogspot.de>

Dem zukünftigen Autor werden 1988 die Haare geschneitten, dem Jahr, in dem er Rio Reiser in der Werner-Seelenbinder-Halle sah.

Das Dutzend ist voll

Bezirk weitet Milieuschutz aus

Am 7. März 2019 hat das Bezirksamt mit dem den Erlass einer Erhaltungsverordnung für das Gebiet »Alexanderplatzviertel« das zwölfte Milieuschutzgebiet im Bezirk Mitte festgesetzt. Somit leben rund 150.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Bezirks in »sozialen Erhaltungsgebieten« – etwa 40 Prozent der Gesamtbevölkerung.

»In Milieuschutzgebieten sind Wohnungsmodernisierungen genehmigungspflichtig. Der Eigentümer muss daher die geplanten Maßnahmen und die Miete nach Modernisierung mit dem Bezirksamt abstimmen. Hierdurch ist gewährleistet, dass Verdrängung durch Modernisierung sehr stark eingeschränkt werden kann«, erläutert der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit Ephraim Gothe. Nach der Umwandlungsverordnung vom 3. März 2015 benötigen darüber hinaus auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten eine Genehmigung durch den Bezirk. Die wird kurzfristig aber nur erteilt, wenn die Wohnungen an die bisherigen Mieter veräußert werden – für Immobiliengesellschaften, die als Geschäftsmodell den Kauf von Mietwohnungen mit anschließender schneller Umwandlung haben, sind Milieuschutzgebiete deshalb nicht attraktiv.

Darüber hinaus besteht bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufrecht des Landes Berlins, von dem es in jüngster Zeit auch rege Gebrauch macht – zuletzt etwa für die Prinzenallee 36 im Wedding und für die Rathenower Str. 59 in

Milieuschutzgebiete im Bezirk Mitte



Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Dezember 2018

blau: seit 2016, rot: seit 2018, rot-gestrichelt: seit März 2019

Moabit. Vorrangiges Ziel dabei ist jedoch der Abschluss einer »Abwendungsvereinbarung« mit dem neuen Eigentümer, in der er sich zur Einhaltung von besonderen Mieterschutzklauseln verpflichtet. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der bereits länger bestehenden Milieuschutzgebiete sind darüber hinaus spezielle Mieterberatungen eingerichtet (siehe Seiten 12 und 13), für die drei neuesten Gebiete in Mitte (»Thomasiusstraße«, »Tiergarten-Süd«, »Alexanderplatzviertel«) soll dies ab Mitte des Jahres 2019 erfolgen.

In ganz Berlin gibt es derzeit 57 Milieuschutzgebiete, die meisten in Pankow (13), gefolgt von Mitte (12), Friedrichshain-Kreuzberg (9), Tempelhof-Schöneberg (8) und Neukölln (7), aber auch Treptow-Köpenick (3), Lichtenberg (2), Charlottenburg-Wilmersdorf (2) und Reinickendorf (1) haben schon begonnen, die Gebiete einzurichten. Dabei ist der Kernbereich der Innenstadt von einem nahezu geschlossenen Ring aus Milieuschutzgebieten umgeben. Einige Ortsteile bestehen dabei schon fast vollständig aus sozialen Erhaltungsgebieten, so etwa Prenzlauer Berg oder Kreuzberg, wo bereits über 80% der Bevölkerung in einem Milieuschutzgebiet wohnt. So weit sind der Wedding und Moabit noch nicht. Allerdings war der Bezirk Mitte besonders fleißig in der Festsetzung neuer Gebiete: Alle zwölf Milieuschutzgebiete sind in den vergangenen drei Jahren entstanden, während z.B. in Pankow im selben Zeitraum nur drei neue hinzukamen. Wenig Sinn würde dagegen die Einrichtung von Milieuschutzgebieten in Wohngebieten haben, in denen kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften dominieren, zum Beispiel im Brunnenviertel, im Heinrich-Heine-Viertel oder im Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt. cs

Für die Bewohnerinnen und Bewohner

der neuen Milieuschutzgebiete im Bezirk finden im Mai und im Juni Informationsveranstaltungen statt. Dort stehen Ansprechpartner aus dem Bezirk und von der Mieterberatung bereit, auch Bezirksstadtrat Ephraim Gothe wird anwesend sein.

Thomasiusstraße (Moabit) und Tiergarten-Süd:

Donnerstag, 23.05., von 18 bis 20 Uhr in der Heilandskirche in Moabit, Thusnelda-Allee 1

Alexanderplatzviertel:

Montag, 27.05., von 18 bis 20 Uhr in der Stadtwerkstatt, Karl-Liebknecht-Straße 11

Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West:

Donnerstag, 06.06., von 18.30 bis 20.30 Uhr (Ort noch unbekannt)

Kattegatstraße und Söldiner Straße:

Donnerstag, 13.06., von 18 bis 20 Uhr in der Nachbarschaftsetage, Osloer Straße 12

Vor allem für die Milieuschutzgebiete

Die Mieterberatung vermittelt auch den Kontakt zum Bezirk

Für Mieterinnen und Mieter in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten sowie in den städtebaulichen Erhaltungsgebieten der nördlichen Luisenstadt hat der Bezirk besondere Beratungsangebote eingerichtet. Damit beauftragt ist die »Mieterberatung Prenzlauer Berg«, die auf langjährige Erfahrungen in diesem Metier zurückblicken kann. Während die Beraterinnen und Berater im Wedding und in Moabit viel zu tun haben, ist die Nachfrage aus der Luisenstadt bisher aber noch nicht so groß.

»Das hat wohl damit zu tun, dass der Stadtteilladen, in dem wir an jedem Montag Nachmittag beraten, gerade renoviert worden ist und wir in unserem Ausweichquartier schwer zu finden waren«, vermutet Anne Klitzing von der Mieterberatung. Aber natürlich spielt es auch eine Rolle, dass die Luisenstadt in Mitte noch kein Milieuschutzgebiet ist, in dem Wohnungsmodernisierungen und Hausverkäufe grundsätzlich genehmigungspflichtig sind. Das Sanierungsgebiet, in dem ähnliche Genehmigungsvorbehalte existieren wie in Milieuschutzgebieten, ist relativ klein und überschaubar: »Da waren wir bei den Wohnungsmietern in von baulichen Maßnahmen betroffenen Häusern schon längst«, erzählt uns die Mieterberaterin Andrea Wallroth.

Aktive Hausgemeinschaften stärken die Mieter

Im Wedding und in Moabit ist das anders. Da erfährt die Mieterberatung normalerweise frühzeitig, wenn in einem Mietshaus im Milieuschutzgebiet Wohnungen modernisiert werden sollen oder gar der Verkauf des gesamten Hauses angezeigt wurde. »Wir verteilen Informationsschreiben an jede Mietpartei und meistens melden sich die Mieter dann bei uns«, erklärt Andrea Wallroth. In Fällen in denen das bezirkliche Vorkaufsrecht geprüft wird, besuchen die Mieterberater auch die Mieter und sammeln Informationen, die der Bezirk für die Bearbeitung der Anträge braucht – etwa über die aktuelle Miethöhe oder den Ausstattungsgrad der Wohnungen. Je nach Maßnahmenumfang wird zu einer Mieterversammlung eingeladen: »Dabei finden sich oft die Hausgemeinschaften auch zusammen. Man tauscht dann Informationen aus, wer wo wohnt und was macht und so weiter. Und das ist hilfreich für die gegenseitige Unterstützung.«

Die Mieterberatung unterstützt diesen Prozess der Gemeinschaftsbildung, denn aktive Hausgemeinschaften stärken die Mieter zusätzlich. In den Milieuschutzgebieten ist der Schutz der Mieter genau gesehen nur eine Nebenwirkung des gesetzlich vorgegebenen Ziels der »Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung«. Besondere Pflichten haben die Eigentümer dort der Kommune gegenüber,



zunächst aber nicht direkt gegenüber ihren Mietern: Erst wenn sie sich auf die vom Bezirk vorgeschlagenen Vereinbarungen einlassen ist das der Fall. Die individuellen Rechte der Mieter können zudem nur von ihnen selbst durchgesetzt werden. Und da hilft es oft ungemein, wenn sie bei den Nachbarn auch emotionalen Rückhalt finden und nicht isoliert vorgehen müssen: »Treten Sie in Kontakt mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn!«, rät Andrea Wallroth. Dabei ist es natürlich auch sinnvoll, wenn sich die Mieter größeren Mieterorganisationen anschließen, alleine schon, um im Konfliktfall nicht riskieren zu müssen, auf Anwalts- und Gerichtskosten sitzen zu bleiben und um schnell und zügig erfahrene und qualifizierte Mietrechtsanwältinnen oder -anwälte zu finden.

»Wir sind für Hinweise immer dankbar«

Durch die Medien gehen dabei in letzter Zeit oft Fälle, in denen das Land Berlin von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften treten an Stelle des Bezirks als Käufer von Mietshäusern in neu abgeschlossene Kaufverträge ein. Auch in Mitte war das bereits mehrfach der Fall. Die Mieter der betroffenen Häuser feiern das in der Regel als großen Erfolg, allerdings enden nicht alle Verfahren auf diese Weise. Das Land Berlin strebt den Vorkauf auch gar nicht in jedem Fall an, sondern zielt vor allem auf den Abschluss sogenannter »Abwendungsvereinbarungen«, in denen sich die neuen Eigentümer zur Einhaltung verbindlicher Regeln zum Schutz der Mieter verpflichten – etwa den Verzicht auf Luxusmodernisierungen. Das kann langfristig aber nur funktionieren, wenn die Mieter in solchen Häusern auch längerfristig den Kontakt zu Bezirk und Mieterberatung halten.

»Im Wedding und in Moabit melden uns viele Mieterinnen und Mieter auch, wenn andere Wohnungen in ihren Häusern leer stehen und modernisiert werden«, erzählt Anne Klitzing. Die Mieterberatung leitet die Information dann an die zuständigen Stellen im Bezirk weiter, der dann überprüft, ob die Maßnahmen genehmigt sind oder nicht. In den Milieuschutzgebieten in Mitte sind Genehmigun-

gen von Modernisierungen teilweise an Verordnungsmieten gekoppelt, die sich an den durchschnittlichen Mieten im Gebiet orientieren. Deshalb versuchen einige Vermieter, leer gezogene Wohnungen möglichst unauffällig zu modernisieren, die Genehmigung zu umgehen und dann sehr teuer zu vermieten. »Oft erkennt man das daran, dass in einer Ecke auf dem Hinterhof plötzlich Baumüllcontainer aufgestellt werden. Wir sind für Hinweise immer dankbar und geben diese an das Bezirksamt weiter.« Auch wenn Wohnungen zweckentfremdet werden, etwa in dem sie längere Zeit leer stehen oder als Ferienwohnungen vermietet werden, kann der Bezirk aktiv werden, wobei es keine Rolle spielt, ob im Milieuschutzgebiet oder außerhalb: »Das kann man inzwischen auch auf der Website der Senatsverwaltung und Wohnen sehr effektiv melden, die das dann an die Bezirke umgehend weiterleitet. Wir helfen da gerne weiter.«

»Gute Zusammenarbeit mit dem Bezirk«

Mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bezirks arbeitet die Mieterberatung sehr gut zusammen. »Wir haben immer einen konstruktiven Informationsaustausch mit den Mitarbeitern im Stadtentwicklungsamt die sich mit Milieuschutz befassen. Die hängen sich richtig rein und suchen nach Lösungen. Die meisten Eigentümer sind ja auch kompromissbereit und an solchen Lösungen interessiert, Probleme bereiten da vor allem einige wenige,« meint Andrea Wallroth. »Aber manchmal reicht auch das größte Engagement nicht, weil die bundesgesetzlichen Grundlagen leider nicht mehr hergeben.«

So nutzt das Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten zum Beispiel nichts, wenn die Mietwohnungen vor der Festlegung des Gebiets bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden waren, ohne dass die Mieter davon erfuhren. »Spätestens zehn Jahre nach dem erstmaligen Verkauf der Wohnung nach der Umwandlung läuft der besondere Mieterschutz aus, etwa vor Kündigungen wegen Eigenbedarf.« Auch in anderen Bereichen kann sich die erfahrene Mieterberaterin durchaus bessere Regelungen vorstellen: »Wir würden zum Beispiel auch in Milieuschutzgebieten gerne formelle Sozialplanverfahren durchführen, wie sie gesetzlich bisher nur für Sanierungs- und Umstrukturierungsgebiete vorgesehen sind.« Dann könnten die persönlichen Situationen der Mieter im Prozess der Aushandlung von Modernisierungsmaßnahmen mehr berücksichtigt werden.

Im Stadtteilladen in der Köpenicker Straße 101 berät die Mieterberatung zudem die Mieterinnen und Mieter öffentlich geförderter Wohnungen in alten Sanierungsgebieten, darunter auch viele aus Wedding und Moabit. »Wenn da die Förderung ausläuft und wenn die Miete zuvor zusätzlich subventioniert war, weil ein spezieller Einkommensnachweis des Wohnungsamtes vorgelegt werden konnte, kann es vorkommen, dass die Nettokaltmiete sprunghaft um fast die Hälfte steigt«, erläutert Andrea Wallroth, die hier als Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. Und gerne würden sie in dem Stadtteilladen, in dem früher die Heinrich-Heine-Bibliothek untergebracht war, auch mehr Mieterinnen und Mieter aus den Altbau- und Mischgebieten der Nördlichen Luisenstadt informieren. »Wir beraten auch

zu normalen Mieterhöhungen oder bei Betriebskostenabrechnungen«. Aber das hat sich im Gebiet noch nicht ausreichend herumgesprochen. Doch das ist wahrscheinlich nur eine Frage der Zeit, denn der ökonomische Druck, der hier auf dem Wohnungsmarkt lastet, ist selbst für Berlin-Mitte extrem.

MIETERBERATUNG

- für die städtebaulichen Erhaltungsgebiete und das Sanierungsgebiet in der nördlichen Luisenstadt sowie die Mieterinnen und Mieter von mit Hilfe öffentlicher Mittel umfassend sanierter Wohnungen in den ehemaligen Sanierungsgebieten des Bezirks Mitte: Mo 15–18 Uhr, Stadtteilladen »dialog 101«, Köpenicker Straße 101, 10179 Berlin außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 25
- für die Milieuschutzgebiete Birkenstraße, Waldstraße, Akives Zentrum Turmstraße: Mo 16–18 Uhr und Do 10–12 Uhr, Stadtteilladen Krefelder Straße 1a, 10555 Berlin außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 23
- für die Milieuschutzgebiete Leopoldplatz, Seestraße, Sparrplatz, Aktives Zentrum Müllerstraße: Mo 10–12 Uhr und Do 16–18 Uhr, Vor-Ort-Büro Triftstraße 2, 13353 Berlin außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 11
- für die Milieuschutzgebiete Humboldtthain Nord-West, Reinickendorfer Straße, Kattegatstraße, Soldiner Straße: Mi 10–12 Uhr, QM-Büro Pankstraße, Prinz-Eugen-Straße 1, 13347 Berlin, Do 16–18 Uhr, QM-Büro Soldiner Straße, Koloniestraße 129, 13359 Berlin außerhalb der Sprechzeiten: (030) 499 08 44-22 /-11





SenUVK / Wall GmbH

Mehr Toiletten im öffentlichen Raum

Die Umsetzung des neuen Toilettenkonzepts beginnt

Anfang April wurde die erste der neuen Toilettenanlagen eröffnet, die künftig in Berlin auf öffentlichen Flächen bereitstehen. Sie ersetzen die alten City-Toiletten und sollen noch höhere Qualitätsstandards erfüllen. Auf jeden Fall sind sie barrierefrei zugänglich und reinigen sich nach jedem Gebrauch vollautomatisch. Bis 2022 soll zudem ihre Anzahl in der Stadt deutlich ausgebaut werden.

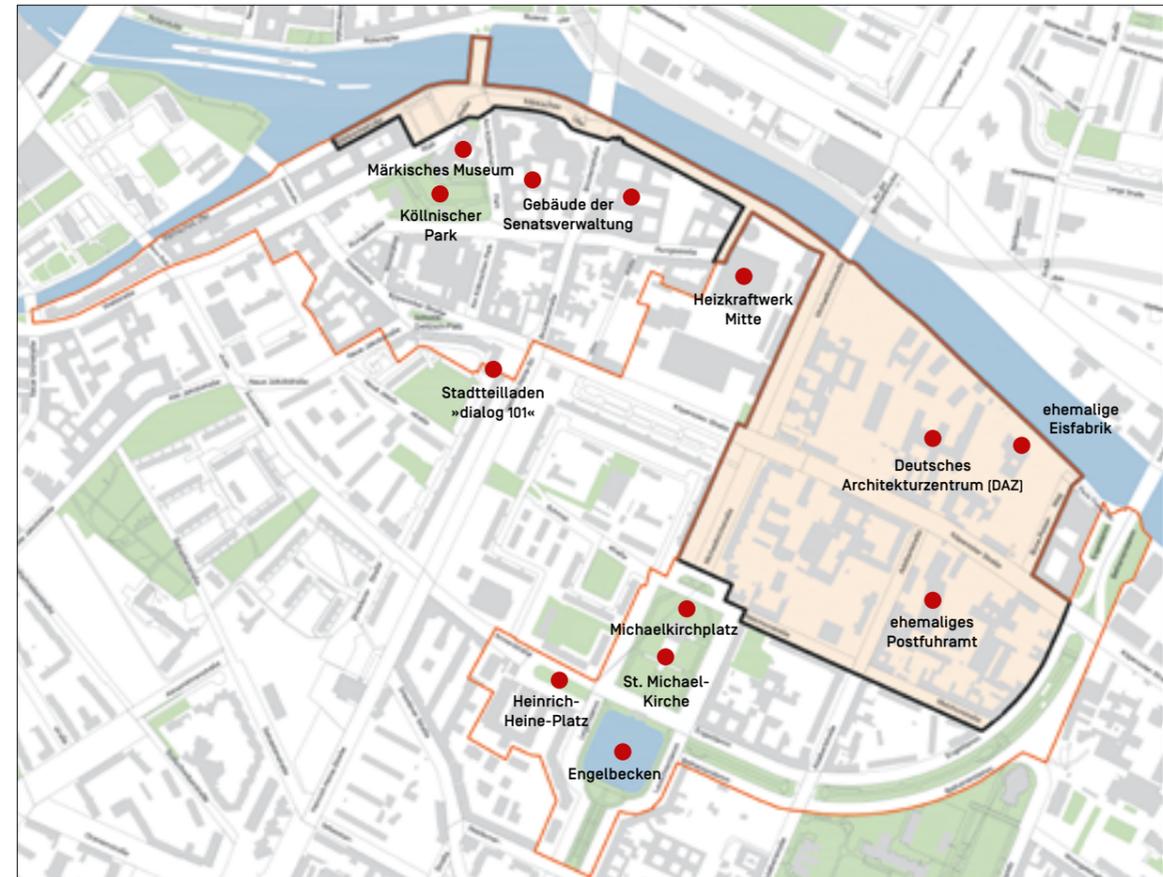
Am Weddinger Leopoldplatz zum Beispiel soll bis Ende 2020 an der Stelle der City-Toilette hinter der Bushaltestelle an der Ecke Müller- und Nazarethkirchstraße eine neue Toilettenanlage mit zwei Einzelkabinen sowie zwei kostenfrei nutzbaren Pissoirs aufgestellt werden. Bisher gibt es dort nur eine Einzelkabine, die zwar nur den Einsatz von 10 Cent erfordert, dafür aber auch ständig belegt ist. Der soziale Platzdienst, der dreimal in der Woche in dem Bereich aktiv ist, berichtete dem Runden Tisch Leopoldplatz im April jedenfalls, dass er täglich rund 15 Männer erleichtert, die sich trotz City-Toilette in den Hecken erleichtern. Mit der neuen Toilettenanlage wird sich das hoffentlich ändern – allerdings muss u.a. die Untere Denkmal-schutzbehörde der Aufstellung noch zustimmen.

Zudem muss die neue Toilettenanlage noch angefertigt werden. Die Firma Wall GmbH, die im vergangenen Juni den Zuschlag für die Umsetzung des Toilettenkonzepts erhielt, produziert in ihrem Werk im brandenburgischen Vel-

ten aber zunächst einmal das Standardmodell mit nur einer Kabine. Unter anderem am Humboldthain im Wedding und in der Moabiter Ottostraße kann man das schon besichtigen: es hat eine kompakte, quaderförmige Grundform mit einem steinernen äußeren Erscheinungsbild, das sich ganz gut in das Stadtbild einfügt. Dazu solle es auch Varianten mit Pissoirs, mehreren Einzelkabinen und sogar mit Kiosk geben. Insgesamt 190 dieser neuen Toilettenanlagen sollen in einer ersten Phase bis Ende 2020 aufgestellt werden, davon 32 an neuen Standorten. Später sollen noch 86 zusätzliche Anlagen hinzukommen, unter anderem auch oberhalb des U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße. Zusammen mit bereits existierenden Bestandstoiletten anderer Betreiber und städtischen Anlagen wie beispielsweise den »WC-Centern« am Alexanderplatz soll sich die Gesamtzahl der Toilettenanlagen im öffentlichen Raum Berlin bis 2022 auf insgesamt 366 erhöhen.

Die Ausschreibung des neuen Toilettenkonzepts war u.a. von Behindertenverbänden stark kritisiert worden. Denn die bisherigen City-Toiletten der Firma Wall GmbH setzten auch im internationalen Maßstab einen neuen Standard, weil sie mit Hilfe besonderer Zugangsschlüssel von Behinderten kostenfrei genutzt werden konnten und auch hygienisch meist deutlich attraktiver waren als ihre Vorgänger. Allerdings wurde ihr Betrieb nach den alten Toilettenverträgen des Landes Berlin von 1993 nicht direkt aus Landesmitteln finanziert, sondern durch Werberechte im öffentlichen Raum abgegolten. Bei den neuen Ausschreibungen wurde diese Kopplung aufgehoben. Trotz eines verbesserten Angebots an Toiletten und reduzierter Werberechte erzielt das Land dabei einen klaren Überschuss, der auch die gleichfalls durch Werberechte finanzierten Kosten für den Betrieb öffentlicher Brunnen noch übersteigt: selbst bei 366 Toilettenanlagen noch um knapp 50 Millionen Euro pro Jahr.

cs



Sanierungsgebiet
Nördliche
Luisenstadt

Erhaltungsgebiete

Adressen

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit: Ephraim Gothe
Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin
(030) 90 18-446 00
ephrain.gothe@ba-mitte.berlin.de

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Fachbereichsleitung: Kristina Laduch,
Tel 901 84 58 45
kristina.laduch@ba-mitte.berlin.de

Sanierungsverwaltungsstelle
Reinhard Hinz (Gruppenleitung)
Tel 901 84 58 53
reinhard.hinz@ba-mitte.berlin.de
Anke Ackermann, Tel 901 84 57 57
anke.ackermann@ba-mitte.berlin.de
Wolf-Dieter Blankenburg, Tel 901 84 57 21
wolf-dieter.blankenburg@ba-mitte.berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV C – Stadterneuerung
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Joachim Hafen (Gebietsbetreuung Luisenstadt), Tel 901 39 49 19
joachim.hafen@senstadtum.berlin.de

Gebietsbetreuung Luisenstadt (Mitte)
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin
Andreas Bachmann, Tel 33 00 28 39,
bachmann@kosp-berlin.de
Urte Schwedler, Tel 33 00 28 44,
schwedler@kosp-berlin.de
www.luisenstadt-mitte.de

Betreuung Programm Städtebaulicher Denkmalschutz beim Bezirksamt
Birgit Nikoleit, Tel 901 84 57 79
birgit.nikoleit@ba-mitte.berlin.de

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt
Treffen jeden dritten Dienstag im Monat um 18.30 Uhr, Ort bitte erfragen
Ansprechpartner: Volker Hobrack,
Tel 275 47 69, volker.hobrack@gmail.com
bzw: bv.luisenord@gmail.com
www.luise-nord.de

Bürgerverein Luisenstadt
Michaelkirchstraße 2, 9. Etage,
10179 Berlin, Tel/AB 279 54 08
buero@buergerverein-luisenstadt.de
www.buergerverein-luisenstadt.de
Bürozeiten: mittwochs 14–16 Uhr

Mieterberatung für Mieter im Sanierungsgebiet und in den Erhaltungsgebieten
Montag, 15–18 Uhr (jeder 1. und 3. Montag mit Rechtsanwältin)
Stadteilladen »dialog 101«
Köpenicker Straße 101, 10179 Berlin
Kontakt: Mieterberatung Prenzlauer Berg,
Tel 44 33 81 25
www.mieterberatungpb.de



Ch. Eckelt

BILDECKE

ECKENSTEHER

Monotonie in der Großstadt

Ich weiß nicht, ob es anderen ähnlich geht – aber jedes Mal, wenn ich am Wilhelmine-Gemberg-Weg Nr. 5 vorbei laufe, wo das Hochtief-Konsortium residiert, zucke ich unwillkürlich innerlich zusammen. Das massive Gebäude sieht aus wie in Granit gemeißelte Macht. Die glatte dunkelgraue Fassade

ist geprägt von der stupiden Monotonie schmalen, hoher Fenster, die wie Schießscharten wirken. Die Eingänge sind – obwohl sie nicht von Lastenfahrzeugen passiert werden müssen – einschüchternd hoch, übermenschlich dimensioniert: Hier würden glatt vier Mann aufrecht übereinander durchpassen.

Ob hier oder bei den DB-Gebäuden am Nordbahnhof, ob beim neuen Bundesinnenministerium oder auch dem BND-Areal an der Chausseestraße: überall im schönen neuen Berlin trifft man auf diese gebauten Insignien der Macht, die alles und jeden anonymisieren. Hier gibt es keine Persönlichkeiten mehr, sondern nur noch Masse, keine Transparenz, nur noch Panzerung.

Dass inzwischen gefühlt das halbe Stadtzentrum mit solchen gesichtslosen, steinernen Quadern vollgestopft ist, verdanken wir einerseits dem städtebaulichen Senatsdogma der »Steinernen Stadt« (mit Blockrandschließung, Traufhöhe und »Lochfassade«) in den 90ern, andererseits geschäftstüchtigen Investoren, die Architekten nur brauchten, um aus den Grundstücken die maximale Büronutzfläche herauszuschinden. »Investorenkühlschränke« hat mal ein Student diese Art Architektur genannt.

Es mag despektierlich sein, aber jedes Mal, wenn ich am Hochtief-Gebäude vorbeikomme, fällt mir unwillkürlich das Wort »Reichskriegsministerium« ein. So hätte das auch aussehen können. us

PFLASTERSTEINE

Subito!

An der grauen Wand des Plattenbaus an der Köpenicker Straße, der vom Investor zu lauter winzigen, hohe Rendite versprechenden Mini-Apartments umgewandelt wurde, fällt ein Graffiti ins Auge: »Her mit dem schönen Leben!« Der ohnehin energischen Forderung hat ein anderer Sprayer zusätzlichen Nachdruck verliehen: »Jetzt!!!«

Metamorphose

Karfreitag am Engelbecken. Ein Schwan lässt sich, nachdem er ausgiebig die öffentliche Aufmerksamkeit genossen hat, würdevoll auf dem kleinen Plateau nieder, neben ein paar sich sonnenden Schildkröten. Anwesend außerdem: ein Fischreiherr, der auf dem etwas weniger repräsentativen schwimmenden Hüttchen nebenan gelandet ist. Einmal scheint er wieder starten zu wollen. Dann steht er flügelrudelnd ein Weilchen in der Luft, als könne er sich nicht so recht entscheiden. Die ältere Dame am Tisch schaut amüsiert zu. Und kommentiert: Jetzt macht er uff Kolibri.

Idyll

Im Teepeeland am Spreeufer genießt man die Sonne und die nahezu idyllische Ruhe. Keine Touristenschwärme, keine Massen wie am Holzmarkt gegenüber. Wer glaubt, in den Teepee-Zelten hausten nur chaotische Stadtnomaden, irrt gewaltig. Hier wohnt man nicht nur, hier lebt man. Einer hat ein Vorgärtchen so liebevoll angelegt, dass jeder Laubenpieper feuchte Augen kriegt, nebenan hat jemand fachmännisch einen Taubenschlag gebaut, in dem nun Täubchen gurren, und im dörflichen Idyll laufen glückliche Hühner frei herum.