



# Vor Ort

20. Jahrgang, Juli/August 2011



Stadtbad	BVW auf Investorensuche	03
Schwimmhalle	Spekulation um Verkauf	08
Badewanne	Paar in Badezuber abgebaut	09

Die Redaktion behält sich das Recht vor, Leserbriefe im Fall ihrer Veröffentlichung zu kürzen.

Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird keine Verantwortung übernommen.

Die mit dem Namen des Autors gekennzeichneten Beiträge geben nicht immer die Meinung von Redaktion und Herausgeber wieder.

## »Vor Ort« im Internet

[www.vorort-redaktion.de](http://www.vorort-redaktion.de)

## Polizeiliche Beratung

Platz der Luftbrücke 5;

☎ 46 64 97 99 99

[www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de)

Email: [lkapraev3@polizei.berlin.de](mailto:lkapraev3@polizei.berlin.de)

## Energieberatung Prenzlauer Berg

Schönhauser Allee 63; ☎ 44 04 25 68

[www.energieberatung-pb.de](http://www.energieberatung-pb.de)

Email: [info@energieberatung-pb.de](mailto:info@energieberatung-pb.de)

## BSR-Recyclinghof

Prenzlauer Berg: Behmstraße 74

Montag bis Freitag 9 bis 19 Uhr;

Sonnabend 7 bis 14.30 Uhr

Heinersdorf: Asgardstraße 3

Montag bis Mittwoch u. Freitag 7 bis 17

Uhr; Donnerstag 9.30 bis 19.30 Uhr;

Sonnabend 7 bis 15.30 Uhr

## Servicetelefon für Mieter

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat ein zentrales »Servicetelefon Miete« eingerichtet. Unter der ☎ 90 13 94 777 finden Mieter zu Fragen des Mietspiegels oder zum allgemeinen Mietrecht eine Antwort. Das Servicetelefon ist immer montags bis donnerstags zwischen 9 und 15 Uhr geschaltet. Schwerpunkte bei den Anfragen sind Hilfestellungen bei der Überprüfung von Mieterhöhungsverlangungen, in welche Wohnlage eine konkrete Wohnung einzuordnen ist, ob der Mietspiegel auch im Sozialen Wohnungsbau zur Anwendung kommt oder ob professioneller Rat durch einen Rechtsanwalt bzw. eine Mieterorganisation erforderlich ist. In Berlin haben ca. 85 Prozent der Bewohner ihre Wohnung gemietet.

## Rückzug aus dem Bötzow-Viertel

Nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets Böt-zowstraße durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 27. April wurde auch der Kiezladen der Betroffenenvertretung

in der Käthe-Niederkirchner-Straße 12 zum 30. Juni gekündigt. Die Beratungsangebote der Mieterberatung Prenzlauer Berg für die Bewohner des Böt-zow-Viertels werden ab sofort in der Lettestraße 5 am Helmholtzplatz unterbreitet (Öffnungszeiten siehe Seite 15).

Anzeige

**Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung** **be**  Berlin

**Bezirk Pankow**  
Ortsteil Prenzlauer Berg  
**Bebauungsplan 3-8**  
(Ordnungsgebiet vgl. Planungsblatt)

**Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 2 BauGB**

**Ziel/Zweck:** Sicherung einer Gemeindefläche mit der Zweckbestimmung Schule – Anlage für sportliche Zwecke (Sporthalle).

Während der Auslegungsfrist können die Pläne und Entwürfe eingesehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abgegeben werden. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Das Verfahren wird gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

**Zeit:** 11. Juli 2011 bis einschließlich 10. August 2011, Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16.30 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 16.00 Uhr, Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung außerhalb dieser Zeiten

**Ort:** Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Storkower Str. 97, 10407 Berlin, Zi. 301, Tel.: 90295-3124 oder 90295-3466

Zusätzlich erfolgt während des Auslegungszeitraums eine Präsentation des Bebauungsplanentwurfs 3-8 und der Begründung im Internet unter: <http://www.berlin.de/be-pankow/verwaltung/stadt/stapl.html>

aus: Brief, Anonymus; 2. Mai 2014

Lieber Rüdiger, die alte Peggy ist zurück. Wir haben doch damals die Stargarder von ihr geerbt, mit Zuweisung und Hauptmietvertrag auf ihren Namen von April 90! Sie war zu ihrem Pio gezogen, und so landeten wir auf dem Berg, beste Lage, und so ne Wohnung läßt man nicht. Wir waren nie dort gemeldet, haben sie warmgehalten, ich habe sie noch von der Zelter aus behausmeister, und jetzt kann ich sie zurückerstatten. Peggy hat ne Odyssee über Dresden, Jena, Leipzig hinter sich, muß aus der

Wohnung in Leipzig raus und nimmt das als Wink, in ihre alte Gegend zurückzukehren; sie ist von hier, hier in den Straßen aufgewachsen. Wenn alles gut geht, kann ich ihr Anfang Juli die Schlüssel übergeben, dann ist die Stargarder in guten Händen und der Mietvertrag, 34,65 Mark, Zuweisung vom 6.4.90, vor der Währungsreform, bleibt so gut wie unkündbar; das Haus soll modernisiert werden, mit inwärtigen Mietern ist das 'n Hürdenakt, sie wollten dies frühjahr anfangen, war ihnen wahrscheinlich zu viel Aufwand, man muß einige Formalia einhalten, je-

den Punkt mit Mietern und Verwaltung auskaskern und mit dem Bezirk abstimmen, denn das ist Sanierungsgebiet hier, halbwegs geschützte Zone, und damit haben die in Australien, denen das Haus zum Teil gehört, wohl nicht gerechnet. Das meiste an Maßnahmen können die Mieter ablehnen; Peggy also wird vor Ort sein und Profitsteigerern das Leben schwer machen, und so war 's von Anfang an gedacht hier oben.

aufgelesen  
aufgelesen

# Kurz vor Ladenschluss

Bezirk beteiligt sich an Investorensuche für Stadtbad Von Albrecht Molle

Die kürzlich von ihrem Vorsitzenden Lothar de Maiziére verkündete Entscheidung der Stiftung Denkmalschutz Berlin, sich des 2007 von einer Genossenschaft übernommenen und vom Verfall bedrohten Stadtbads Oderberger Straße schnellstmöglich zu entledigen, kommt nicht überraschend. Denn am Jahresende läuft die der Stiftung vom Liegenschaftsfonds Berlin gesetzte Frist für den Beginn einer denkmalgerechten Sanierung des 1902 als Volksbadeanstalt in Betrieb genommenen Neorenaissancebaus aus, ohne dass man sich bislang auf ein auch aus Sicht des Bezirks akzeptables Nutzungskonzept geeinigt hat. Die Stiftung habe, wie zuvor schon die Genossenschaft, fest mit einem Baukostenzuschuss von vier bis fünf Millionen EUR gerechnet, doch der sei von Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer kurzerhand gestrichen worden, erklärte de Maiziére Mitte Juni bei einem Pressetermin im Stadtbad, zu dem Severin Höhmann, der SPD-Direktkandidat für die Abgeordnetenhauswahlen im Pankower Wahlkreis 8, geladen hatte. Nachdem der Liegenschaftsfonds Anfang dieses Jahres der Stiftung den Weiterverkauf an einen deutsch-amerikanischen Investor verweigert hatte, unternehme man nun einen letzten Versuch, das über 4.000 m<sup>2</sup> große Grundstück an einen potenten Investor zu veräußern. Deshalb, so de Maiziére, bereite man ein Interessenbekundungsverfahren vor und habe dem Bezirk angeboten, sich an der Auswahl eines neuen Eigentümers und Betreibers zu beteiligen.

Diese Offerte hat die Bezirksverordnetenversammlung Pankow auf Antrag der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP am 29. Juni angenommen. Auch die Linke befürwortet das Anliegen, ihr Fraktionschef Michael van der Meer warnte den Bezirk aber davor, sich in die Kaufpreis- und Entschädigungsverhandlungen der Stiftung mit dem

künftigen Eigentümer verstricken zu lassen. Nach der Sommerpause soll es zunächst in den BVV-Ausschüssen für Stadtentwicklung sowie Finanzen und Immobilienmanagement eine Anhörung aller Interessenten sowie der Genossenschaft und der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz geben. Interessenten sollen ihre Unterlagen deshalb bis Ende Juli einreichen.

Zu den bislang bekannten Bewerbern zählen der schon erwähnte deutsch-amerikanische Investor, der niederländische Unternehmer Jasper de Gier, der neben einem öffentlichen Badbetrieb einen Spabereich plant, sowie die GLS-Sprachenschule in der Kastanienallee, die das benachbarte Stadtbad in ihren längst zu eng gewordenen Campus integrieren und, dem Sanierungsziel entsprechend, auch das 1986 stillgelegte Schwimmbecken wieder in Betrieb nehmen und an wöchentlich zwei bis drei Tagen der Öffentlichkeit zugänglich machen will. »Wir werden uns definitiv am Verfahren beteiligen«, erklärte GLS-Chefin Barbara Jaeschke gegenüber VOR ORT. Als Favorit der Stiftung gilt weiterhin ein

von ihr bisher nur als »deutsch-amerikanischer Investor« bezeichnetes Team. Es besteht aus der in New York und Frankfurt (Main) ansässigen RFR-Immobilien-gesellschaft als Investor, der GEKKO Management als Hotelbetreiber und dem Projektentwickler REALACE. Deren Nutzungskonzept, das vor Jahresfrist von der Stiftung Denkmalschutz im Stadtentwicklungsausschuss der BVV vorgestellt wurde und dort auf wenig Gegenliebe stieß, sieht einen Mix von Wellnessangeboten, einem Hotel mit 74 Zimmern, einem Restaurant sowie im hinteren Teil des Geländes einen Neubau mit Tiefgarage vor. Die vom Bezirk geforderte Wiederinbetriebnahme des Schwimmbads schließt das Konzept aus. Um eine solche Badnutzung einzubringen und das Bauwerk gegen Feuchtigkeit zu schützen, so de Maiziére, sei ein umfassender Eingriff in die Substanz der Schwimmhalle und des Kreuzgewölbes notwendig, was durch ihr Konzept vermieden werden könne. Als eine Art Placebo will man deshalb in der Schwimmhalle einen ca. 70 m<sup>2</sup> großen »Badekubus« aufstellen. Dies werde auch von der Denkmalschutzbehörde des Bezirks als »innovative und begrüßenswerte Lösung« angesehen, nicht zuletzt wegen des Erhalts der historischen Fliesen. Auf den Ausgang des Interessenbekundungsverfahrens darf man auf jeden Fall gespannt sein.



©Bernd Wähler

Wenig temperamentvoll präsentiert der Chef der Stiftung Denkmalschutz, Lothar de Maiziére, neue Ideen zum Stadtbad.

# Parkdruck auf die Nachbarn

Dr. Eckhart Heinrichs: »Die Erwartungshaltung, dass sich Parkraumbewirtschaftung rechnen muss, ist aus meiner Sicht eine falsche.«

Die Analysen Ihres Unternehmens zur Parkplatzsituation in Prenzlauer Berg im Jahre 2008 bildeten die zentrale Entscheidungsgrundlage für das Bezirksamt und die BVV in Pankow, ab Herbst 2010 südlich der S-Bahn und westlich der Greifswalder Straße die Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Wohnen Sie selbst auch in einer Parkraumzone?

Nein. Ich bedaure das auch nicht, weil ich seit ein paar Jahren am Stadtrand in Reinickendorf wohne, und da gibt es keine Parkprobleme. Zuvor wohnte ich am Görlitzer Park in Kreuzberg, und dort hätte ich mir zumindest eine Untersuchung gewünscht, ob man mit Parkraumbewirtschaftung dem hohen Parkdruck widerstehen kann.

Noch als Projektleiter bei der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft haben Sie 2006 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Faltblatt produziert, das dem Berliner die Ziele von Parkraumbewirtschaftung näher bringen sollte. Sind Sie ein strikter Befürworter?

Das kann man so nicht sagen. In dem Leitfaden steht eindeutig, dass ganz bestimmte Faktoren erfüllt sein müssen, um Parkraumbewirtschaftung als verkehrspolitisches Steuerungsinstrument wirksam werden zu lassen. Wenn allerdings diese Faktoren erfüllt sind, dann ist eine Bewirtschaftungszone tatsächlich ein gutes Instrument. Ich vergleiche das immer mit einem Medikament. Bei richtiger Anwendung hilft es wunderbar, stimmt jedoch das Krankheitsbild nicht, kann das gleiche Medikament auch Schaden anrichten. Unsere Aufgabe ist es zu sagen, ob Parkraumbewirtschaftung das richtige Medikament für die Lösung eines verkehrspolitischen Problemfalls ist.

Welche Effekte sollen denn durch eine Parkraumbewirtschaftung eintreten?

Im Mittelpunkt stehen mehr freie Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner eines bestimmten

Gebiets sowie die damit einhergehende Verringerung des Parksuchverkehrs. Daraus resultiert wiederum die Verringerung des gesamten Verkehrsaufkommens. Das betrifft auch den ruhenden Verkehr. Dort, wo Einmündungen zugestrichelt sind, Passanten mit Rollstühlen oder Kinderwagen wegen parkender Fahrzeuge nicht mehr die Straße überqueren können, kann Parkraumbewirtschaftung zu den gewünschten Lösungen führen.

Gilt das unabhängig von den Kosten?

Für uns als Ingenieurbüro stellt sich die Frage nicht, ob sich Parkraumbewirtschaftung finanziell rechnet. Für uns stehen in erster Linie die genannten Effekte im Zentrum der Arbeit. Natürlich müssen wir auch die Kosten bei unseren Analysen immer mit ermitteln, weil für die Entscheidungsträger in der Politik diese Zahlen ein wichtiges Kriterium sind. Es ist aber ungewöhnlich. Ein Kollege von mir stöhnte einmal, »Mann, ich bin noch nie gefragt worden, ob sich eine Ampel rechnet«. Die Erwartungshaltung, dass sich Parkraumbewirtschaftung rechnen muss, ist aus meiner Sicht eine völlig falsche. Sie ist vor allem ein wichtiges verkehrslenkendes Instrument. Wenn zum Beispiel der Straßenraum umgebaut wird, rechnet sich das im finanziellen Sinn auch nicht, da wird nur Geld ausgegeben.

Seit es in den Bewirtschaftungszone vermehrt Parkplätze gibt, nutzen viele, die einst ihr Auto aus Angst, keinen Parkplatz zu finden, lieber mal stehen lassen, wieder vermehrt ihr Fahrzeug. Kann man da von der Eindämmung des Verkehrsaufkommens sprechen?

Ja. Verkehrsforscher der TU Berlin hatten eine entsprechende Untersuchung in der Parkraumzone 29 gemacht, das ist das Quartier zwischen Hackescher Markt und Torstraße in Mitte, und sie haben festgestellt,

dass die Anzahl der fahrenden Autos in den kleinen Nebenstraßen dort um 30 Prozent zurückgegangen ist im Vergleich zur Zeit vor Einführung der Parkraumbewirtschaftung. Da sich alle anderen Faktoren im Umfeld nicht verändert haben, wird der Effekt auf die Bewirtschaftung zurückgeführt. Allerdings gibt es noch nicht sehr viele derartige Untersuchungen.

Als Ihr Unternehmen 2008 vom Bezirksamt Pankow nach einer Ausschreibung damit beauftragt worden ist, eine Parkraumstudie für Prenzlauer Berg anzufertigen, wie sind Sie damals vorgegangen?

Wir sind im Wesentlichen zwei Fragestellungen nachgegangen. Zum einen der Frage, ob es in dem Gebiet wirklich einen hohen Parkdruck gibt. Das wäre der Fall, wenn ca. 90 Prozent der Stellplätze permanent belegt sind. Wir haben für die Untersuchung sowohl alle regulären Parkplätze auf der Straße und in öffentlichen Parkhäusern gezählt, als auch die Autos, die dort stehen. Das geschah zu ganz unterschiedlichen Zeiten, morgens, mittags, abends, werktags



Zur Person

Dr. Eckhart Heinrichs (47); Geschäftsführer der LK Argus GmbH; geboren im Rheinland; Studium an der TU Berlin, Fachgebiet »Planung und Betrieb im Verkehrswesen«, Abschluss als Diplomingenieur, Promotion zum Dr.-Ing. an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund, zwischen 1991 und 2006 freier Mitarbeiter bei der Daimler Benz Verkehrsforschung und Projektleiter bei den Planungsbüros KommunalData und CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH; seit November 2006 geschäftsführender Gesellschafter der LK Argus GmbH mit Sitz in Hamburg und Berlin.



© Alexej Brykowski

Knöllchenvertrieb im Duett in der Schönhauser Allee.

und natürlich am Wochenende. Wir beschäftigten über 50 Leute bei dieser Untersuchung. Schon sehr bald hatten wir herausgefunden, wo es wirklich Parkplatzprobleme gibt und wo die Situation nicht so dramatisch ist. In einem zweiten Schritt haben wir evaluiert, wer dort parkt. Dazu haben wir anonymisiert über 25.000 Kennzeichen erfasst, haben geschaut, wann war das Fahrzeug da, wann war es weg. Dabei ist es unerheblich, ob es ein Berliner Kennzeichen hat, oder vielleicht eins aus Brandenburg oder aus Belgien oder Tschechien. Der Nutzer kann trotzdem in dem Gebiet seinen Wohnsitz haben. Viele haben zum Beispiel Firmenfahrzeuge, die irgendwo zugelassen wurden. Wir haben aus den reinen Bewegungsmustern die Annahme getroffen, ob es ein Anwohnerfahrzeug ist oder nicht. Parkraumbewirtschaftung dort einzuführen, wo nur Bewohner parken, ergibt keinen Sinn. Zum Schluss konnten wir jene Quartiere benennen, in denen der hohe Parkdruck besonders durch Autofahrer erzeugt wurde, die von außerhalb kommen.

Sie hatten dann empfohlen, am Teutoburger Platz, Kollwitzplatz und Helmholtzplatz Parkraumbewirtschaftung einzuführen und andere Quartiere unter Beobachtung zu stellen. Dem Bezirk reichte das nicht, er hat auch die Gebiete Winsstraße, Falkplatz und Thälmannpark einbezogen. Waren Sie in Ihren Empfehlungen zu zurückhaltend?

Es hat mich überrascht, dass die Politik über das hinausgegangen ist, was wir empfohlen haben. Normalerweise wird dort mehr Zurückhaltung in dieser Frage an den Tag gelegt. Wir hatten bei unseren Empfehlungen klare Prioritäten gesetzt, einzig beim Viertel an der Winsstraße waren wir etwas unentschieden. Ich stehe heute noch dazu, dass zum Beispiel der Kiez am Helmholtzplatz eine deutlich höhere Priorität hat als das Gleimviertel am Falkplatz.

Das Bezirksamt hat vor einiger Zeit Ihr Büro mit einer Analyse zur Wirksamkeit der Parkraumbewirtschaftung in den seit Oktober 2010 bestehenden Zonen beauftragt. Gibt es schon erste Erkenntnisse?

Bereits kurz nach Einführung der Parkraumbewirtschaftung haben wir untersucht, welche Auswirkung sie auf die anliegenden Gebiete in Prenzlauer Berg hat. Dabei konnten wir feststellen, dass dort im Schnitt über alle Gebiete hinweg ca. zehn Prozent mehr Fahrzeuge parken. Ich fand es vorher nicht falsch, das Bötzw-Viertel außen vor zu lassen, nicht zuletzt weil das zur Parkraumbewirtschaftung auserkorene Gebiet auch ohne diesen Kiez extrem groß war. Solche großen Würfe wie in Prenzlauer Berg gibt es meines Wissens in keiner Stadt Deutschlands. In München etwa, wo mittlerweile auch ein hoher Anteil an Bewirtschaft-

tungszonen existiert, hat man sich in vielen kleinen Schritten dem Status quo genähert.

Bei der neuen Wirksamkeitsanalyse wollen wir außerdem herausfinden, wo trotz Parkraumbewirtschaftung weiterhin falsch geparkt wird. Schon in der Machbarkeitsstudie hatten wir darauf hingewiesen, dass es in einigen Gebieten, etwa am Helmholtzplatz, bei einer hundertprozentigen Auslastung bleiben wird. Dort wird zwar das schlimmste Parkchaos durch die permanente Kontrolle eingeschränkt, trotzdem steht nicht jedem Autobesitzer ein Stellplatz zur Verfügung. Sollte sich herausstellen, dass der Parkdruck nicht nachgelassen hat, sollte man auch darüber nachdenken, ob dies die richtige Maßnahme war. Ende August werden wir in einer Sitzung des BVV-Ausschusses für Öffentliche Ordnung und Verkehr erste Zwischenergebnisse vorlegen.

Neben der Wirkungsanalyse für die »alten« Zonen erarbeitet Ihr Büro derzeit auch eine Machbarkeitsstudie für die Quartiere Arnimplatz, Humannplatz, Grüne Stadt und Bötzw-Viertel. Wann ist hier mit Ergebnissen zu rechnen?

Auch bei dieser Studie werden wir Ende August erste Resultate verkünden können. Es ist, wie schon beim ersten Mal, ein riesiger Aufwand, die vielen tausend Kennzeichen aufzunehmen und auszuwerten.

Pankows Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, hatte im Juni schon eine erste Klassifizierung getroffen. Demnach wäre die Ausweisung einer Parkraumzone in Bötzw-Viertel und Grüner Stadt wahrscheinlich, am Arnimplatz würde es sich die Waage halten, und am Humannplatz gehe die Tendenz zur Nichtausweisung. Können Sie diese Trends mit Ihren Untersuchungen bestätigen?

Im Moment kann ich dazu nichts sagen. Die Erhebung der Daten ist gerade erst abgeschlossen, mir liegen selbst noch keine Zahlen vor, die das eine oder andere bestätigen würden. Vielleicht hat sich der Stadtrat an der Zahl der jeweiligen Beschwerden orientiert, die bei ihm eingingen, oder an dem Anteil von Geschäften und anderem Gewerbe in den Gebieten. Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.



©id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Die Projektbörse der EXPERIMENTDAYS traf im vergangenen Jahr auf etliche Interessenten.

## EXPERIMENTDAYS 11

Von Christine Suckow, Dr. Michael LaFond, id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Der besonders billige Wohnraum der Metropole Berlins ist weitestgehend nur mehr ein Mythos. Gentrifizierung und soziale Segregation sind die diskutierten Schlagworte der aktuellen Berliner Stadtentwicklung, die Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik wird zum Wahlkampfthema. Mieterverbände und die Opposition sprechen angesichts rasant steigender Mieten und Immobilienpreise, aufgrund wachsender Haushaltszahlen und zu geringer Neubautätigkeit von einem angespannten Wohnungsmarkt, gar von einer neuen Wohnungsnot, von der insbesondere einkommensschwache Haushalte betroffen sind. Der deregulierte, liberalisierte Berliner Wohnungsmarkt führt bereits außerhalb der Innenstadt zu steigenden Immobilien- und Mietpreisen.

In Berlin gibt es jedoch schon seit Jahren alternative Lösungsansätze zum rein profitorientierten Umgang mit Grund und Boden. Gemeinschaftlich orientierte und selbstorganisierte Wohnmodelle wie Wohnprojekte, Genossenschaften und Baugemeinschaften tragen unabhängig von Renditeerwartungen zur Entwicklung innovativer Strategien bei, die eine

partizipative Stadtentwicklung fördern und der Reduzierung staatlicher Regulation entgegenwirken.

Der Raum für Experimente und Eigenengagement wird allerdings durch die Berliner Flächenpolitik immer kleiner. So ist es wichtiger denn je, Zeichen zu setzen und der Stadtpolitik sozialere und nachhaltigere Nutzungen landeseigener Grundstücke aufzuzeigen. Es gilt, insbesondere sozial Schwächere über praktische Möglichkeiten und Beratungsstellen zu informieren, um sie bei der Entwicklung eigener Visionen zu unterstützen.

Dies haben sich die EXPERIMENTDAYS zur Aufgabe gemacht. Sie sind eine jährlich stattfindende Netzwerk- und Diskussionsveranstaltung

für Akteure und Interessierte selbstorganisierter Wohnprojekte. Im Mittelpunkt steht die Vermittlung zwischen Projektinitiatoren und -suchenden sowie Förderern, um so eine Plattform für das Entstehen neuer Projekte zu schaffen. Seit ihrer Gründung 2003 sind die EXPERIMENTDAYS ein fester Termin für an den Themen gemeinschaftliches Wohnen, soziale Stadtentwicklung sowie kreative Selbstorganisation interessierte Besucher geworden, initiiert und organisiert von dem gemeinnützigen Verein id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit.

Hauptveranstaltungsort und Gastgeber der Projektbörse ist in diesem Jahr das Deutsche Architektur Zentrum (DAZ). Von dort ausgehend werden die aktuellen Entwicklungsprozesse entlang der Köpenicker Straße und dem Spreeufer in Berlin thematisiert und anhand von Exkursionen veranschaulicht. Im Vordergrund stehen Initiativen, die ein gemeinschaftliches und sozial-orientiertes Wohnen in mittlerweile bevorzugten und aufgewerteten Innenstadtbereichen realisieren und mit ihrem Engagement das Stadtgebiet prägen und gestalten. Ein Kulturprogramm im Stadtraum und in weiteren Partnerinstitutionen greift die Themen kreativ auf und lädt dazu ein, eigene Inhalte einzubringen, sich in Diskussionsrunden auszutauschen und mit Experten zu besprechen.

Unter anderem werden zwei Projekte aus Pankow an der Projektbörse teilnehmen. Der Verein »Stadtgut Blankenfelde« hat das ehemalige Gutsgelände von der Stiftung Trias durch einen Erbbaurechtsvertrag erhalten. Neben der Realisierung von generationsübergreifendem Wohnen zur Miete will er eine öffentliche Parkanlage gestalten, ein Dorfmuseum einrichten und Arbeitsplätze schaffen. Möglich wurde dies durch Fördermittel, Stiftungen, Schenkungen und Eigenleistungen. Eine weitere Initiative ist »innerstädtisch Wohnen eG«, die durch die Gründung einer Genossenschaft ein Areal in der Pappelallee 44 erwerben konnte.

Diese und weitere Projekte veranschaulichen auf den EXPERIMENTDAYS 11 soziale und kreative Nachhaltigkeit als gelebten Alltag.

### EXPERIMENTDAYS 11:

22. bis 25. September 2011,  
jeweils 12-20 Uhr;  
DAZ, Köpenicker Straße 48/49 (Mitte)  
info@experimentcity.net  
☎ 47 37 23 08  
www.EXPERIMENTDAYS.de

# ...und raus bist du

Auswegloser Streit einer Pankowerin um Mietschulden **Von Hartmut Seefeld**

Das alte Pankower Zentrum hat, so wie es sich für ein einstiges Barnimdorf gehört, noch viele ruhige Ecken. Die Kavaliertstraße gehört zweifellos dazu. Sie verbindet den Schlosspark mit der Breiten Straße, und die Wohnungen dort gelten vielfach noch als bezahlbar. Der neue Mietpiegel hat die Gegend jedoch schon als mittlere Wohnlage qualifiziert. Frau Z. wohnt seit 1999 in dieser Straße und wird, wenn es kein Wunder mehr gibt, ihr bald den Rücken kehren müssen. Unfreiwillig. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gesobau hat eine Räumungsklage gegen die über 60-Jährige Hartz-IV-Empfängerin durchgesetzt. Ende des Monats soll die Alleinstehende ihre Koffer gepackt haben und ausgezogen sein. Die Eskalation entstand durch Zahlungsrückstände, die Z. mit ca. 800 EUR beziffert. Die Entstehungsgeschichte dieser Mietschuld, die allerdings vom Berliner Landgericht als solche anerkannt worden ist, klingt aus dem Munde von Z. sehr bizarr.

Es war 2008, als sich die Gesobau nach zahlreichen Problemen in der Vorbereitung endlich dazu durchrang, die Sanierung ihres aus DDR-Zeiten stammenden Wohnungsbestands an der Ossietzkystraße und Kavaliertstraße in Angriff zu nehmen. Wärmedämmung und andere Modernisierungsmaßnahmen sollten den Wohnkomfort der über 50 Jahre alten Häuser erhöhen. Die Stimmung unter der Mieterschaft war im Vorfeld ob der schlechten Organisation und Kommunikation außerordentlich gereizt. Betroffen von der Maßnahme war auch die Wohnung von Frau Z. Wie viele andere Mieter, hatte auch sie große Probleme mit der Qualität und der Planung der Bauarbeiten. kurzerhand minderte sie wegen Mängeln an Balkon und Briefkasten die Miete. Außerdem, so fand sie, seien die Vorauszahlungen für die Betriebskosten viel zu hoch angesetzt, und so kürzte sie auch diese

Summe eigenmächtig. Da die Miete für die 66 m<sup>2</sup> große Wohnung nach ihren Angaben vollständig vom Jobcenter übernommen wird, welches das Geld auf ihr Konto überweist und von wo sie es an die Gesobau weitertransferiert, hat Z. die Mietminderung beim Jobcenter auch kundgetan. Dort nahm man die Aktivitäten ihrer Kundin gern zur Kenntnis, zumal man die alte Miethöhe ohnehin für grenzwertig hielt und überwies fürderhin nur noch den geminderten Betrag. Mittlerweile, so Z., befänden sich die Gesamtmietkosten auf dem von ihr prognostizierten Niveau.

Doch der Vorgang fand anderswo wenig Zustimmung, nicht beim Landgericht und schon gar nicht bei der Gesobau. Frau Z. muss sowohl die Differenz zu den einst erhobenen Vorauszahlungen bezahlen als auch die per Mietminderung einbehaltenen Gelder. So weit so schlecht, denn Z. hat das Geld nicht, schließlich ist sie Hartz-IV-Empfängerin, und die geminderte Summe, monatlich 32 EUR, hat sie nicht verjubelt oder als Notgroschen bei Seite gelegt, son-

dern es verblieb beim Jobcenter. Da aus dem Minus auf ihrem Mietkonto kein Plus wurde, setzte die Gesobau eine Räumungsklage durch. »Wir haben bei Frau Z. zu keiner Zeit eine grundsätzliche Zahlungsbereitschaft wahrgenommen«, sagt die Sprecherin der Gesobau, Kirsten Huthmann. Man habe schon früh eine Überforderung der Mieterin in finanzieller Hinsicht vermutet und Angebote für eine kleinere Wohnung unterbreitet. Frau Z. hält dagegen, dass die Miete voll vom Jobcenter getragen wird und damit von finanzieller Überforderung nicht die Rede sein kann. Auch sei ihr nur ein Angebot in Buch unterbreitet worden und das schon vor längerer Zeit. Sie wolle aber gern in ihrem Kiez bleiben, wo sie groß geworden ist. Für Frau Huthmann zählt Z. zur bedauernden Minderheit derjenigen, die im Laufe eines langen Kündigungsverfahrens nicht zu einer einvernehmlichen Lösung gefunden haben: »Auf 100 Kündigungen kommen 51 Zahlungs- und Räumungsklagen. Von letzteren wird bei 19 eine Räumung angesetzt, von denen zwei vor dem Termin die Räumung noch verhindern konnten«, rechnet die Sprecherin vor. Es sieht nicht so aus, als ob Frau Z. noch zur letzten Kategorie gehören könnte. Am 31. Juli ist ihr Termin. Wenigstens ist es warm draußen.



©Henrik Pohl

Ein ganzes Leben in elf Tüten. Das Pankower Sozialamt betreute Ende März 1.038 Wohnungslose.

## Pankower Spekulationen

Schwimmhalle gehört nicht mehr zum Freibad Pankow Von H. Seefeld

Acht Jahre nach der Übernahme der seit 2001 geschlossenen Pankower Schwimmhalle durch den Liegenschaftsfonds wurde das Grundstück an der Wolfshagener Straße jetzt vermessen und ein eigenes Grundbuch für das Areal angelegt. Ein Zaun markiert die Trennlinie zwischen dem Hallengrundstück und dem Freibad, das sich weiterhin in Obhut der Berliner Bäderbetriebe befindet. »Da auch der Eingang zum Bad über unser Grundstück verlief, ergaben sich Sicherungs- und Haftungsprobleme, die nunmehr gelöst werden konnten«, begründet Liegenschaftsfonds-Mitarbeiter Peter Tiedt die aktuellen Aktivitäten seines Unternehmens. Im Förderverein Schwimmhalle Pankow, der die 1971 gebaute marode Sporteinrichtung sanieren und dann wieder für alle Pankower zugänglich machen will, stießen die Veränderungen auf großes Misstrauen. »Hinter den Kulissen bereiten der Pankower Bürgermeister Matthias Köhne und der Liegenschaftsfonds offenbar den Verkauf vor«, heißt es in einer Erklärung des Vereins. Angeblich werde ein Erlös von 1,5 Millionen EUR erwartet.

Das Dementi des Liegenschaftsfonds folgte umgehend. »Die Spekulation, der Liegenschaftsfonds stehe in Verhandlungen mit einem Kaufinteressenten, ist völlig aus der Luft gegriffen und entbehrt jeglicher Grundlage«, erklärte Tiedt gegenüber »Vor Ort«. Er erinnert an die von der Bezirksverwaltung getroffene Entscheidung, das Grundstück als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch einzustufen und damit dessen Verwertbarkeit deutlich einzuschränken. Das ist offenbar ein großes Hindernis nicht nur für die bisherigen Verkaufsbemühungen des Liegenschaftsfonds, sondern wohl auch für die schon lang anhaltende Investorensuche des Fördervereins.



©Hartmut Seefeld

Stadtplanerin Susanne Jahn (m.) begrüßt die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer zur Ausstellungseröffnung.

## Zentrum als zentrale Frage

Ausstellung zum Ende des Sanierungsgebiets Wollankstraße Von H. Seefeld

Wenn es am schönsten ist, soll man aufhören. Diesem bewährten Motto ist offenbar auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gefolgt, als sie am 27. April das Gebiet Wollankstraße aus der Sanierung entließ. In einer Ausstellung im Pankower Rathaus in der Breite Straße 24-26 ist nun bis zum 31. August montags bis freitags von 9 bis 19 Uhr zu sehen, was alles schöner geworden ist im Kiez um den ehemaligen Dorfanger.

Zur Eröffnung am 27. Juni lobte die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, die »attraktive Bausubstanz«, die »vielseitigen Versorgungsangebote in der sozialen Infrastruktur« sowie die »spannende kulturelle Szene« des Quartiers. Kurzum, »Alt-Pankow wurde durch die Stärkung der Wohn- und Zentrumsfunktion zu einem pulsierenden Identifikationsort«. Es hat eine besondere Bewandnis, dass Junge-Reyer in ihrer Lobrede gleich mehrfach auf die Zentrenfunktion des Gebiets abhob, will doch ihre Verwaltung im Gegensatz zum Bezirk verhindern, dass der Eigentümer des ehemaligen Rangierbahnhofs, der Möbelunternehmer Kurt Krieger, auf dem Areal nahe dem

Autobahnzubringer eine Shoppingmall à la »Alexa« baut. »Ein solches Einkaufszentrum hätte erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Pankow«, verlautete erst kürzlich aus dem Hause Junge-Reyer. Und so spricht die Senatorin bei ihrem Besuch im Rathaus gern und viel nicht nur von der Stärkung der Zentrumsfunktion, sondern auch von der »Schaffung eines attraktiven Wohngebiets und Zentrums« und von der »Bedeutung des Hauptzentrums Pankow für die Versorgung des Nordostens Berlins«.

Für den Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken, schließt das eine das andere nicht aus. »Ein Einkaufszentrum neben der A 114 wird nie ein Zentrum werden«, lautet seine Erwiderung auf Junge-Reyers Vorbehalte. Zu guter Letzt griff die Senatorin noch auf ein privates Argument zurück: »Meine Tante Hilde aus der Kissingenstraße sagte immer, sie gehe jetzt einkaufen in die Breite Straße, mit Betonung auf das Wörtchen Breite«. Ein solcher Anspruch solle auf jeden Fall auch in Zukunft Bestand haben. Da mochte auch der Stadtrat nicht widersprechen.

# Kein Brunnen vor dem Tore

»Paar in der Badewanne« nach Vandalismus ins Lager verbannt Von H. Seefeld

Es ist weg, einfach verschwunden. Nur ein gemauerter Kreis zeigt noch an, dass hier mal etwas anders war. Seit 1995 badete ein bronzenes Pärchen auf dem Mittelstreifen der Metzger Straße. Nicht mehr ganz jung, ziemlich üppig und mit seinen Blicken tief in den Augen seines Gegenübers versunken. Halt finden die Turtelnden am Weinglas. »Ich mag das Paar, es strahlt Lebensart aus und eine Gelassenheit, die heute selten ist«, meint Jens-Holger Kirchner. Als Stadtrat für Öffentliche Ordnung ist er gleich doppelt verantwortlich für die von Stefan Horota 1982 geschaffene Bronzeplastik. Zunächst ordneten Anfang April Mitarbeiter des Ordnungsamts die Demontage des Tröpfelbrunnens an, nachdem sie Schäden am Sockel festgestellt hatten. »Vermutlich wollten Metaldiebe das gute Stück mitnehmen«, erklärt Kirchner. Es ist eine unselige Wiederholung der Geschichte, denn schon einmal, 1992, wurde der Brunnen entwendet. Damals stand das Werk an der Ecke Torstraße/ Schönhauser Allee. Horota hatte dann mit der Originalgussform für den jetzt misshandelten Nachfolger gesorgt. Der wurde nunmehr auf einem Lagerplatz des Bezirksamts

abgelegt. Und das für unbestimmte Zeit, denn seit Anfang 2011 ist Kirchners Tiefbauamt für all jene Kunstwerke zuständig, die im öffentlichen Straßenland stehen. Im vergangenen Jahr hatte die Senatsfinanzverwaltung angeordnet, dass Kunstwerke im öffentlichen Raum nicht mehr per se dem Amt für Umwelt und Natur zugeordnet werden, sondern jener Verwaltung, in deren Fachvermögen sich das jeweilige Grundstück befindet. Der Mittelstreifen in der Metzger Straße zählt zum Straßenland, ergo landete das »Paar in der Badewanne« in der Obhut von Straßeningenieurern. Die Reparatur und Wiederaufstellung muss nun aus deren Kassen bezahlt werden. »Wir haben für solche Dinge keinen einzigen Euro im Haushalt, und die Kollegen wissen auch gar nicht so recht, wie bei den 20 uns zugeordneten Kunstwerken zu verfahren ist«, bedauert der Stadtrat. Klar, so ein Tröpfelbrunnen ist eben kein Schlagloch. Nun wird erwogen, beim Amt für Umwelt und Natur um Amtshilfe nachzusuchen. Bleibt die Hoffnung, dass die demonstrative Gelassenheit des Brunnenpärchens nicht auch noch auf die Amtsstuben ausstrahlt.



©Vor Ort

Schon seit April kann das nackte Pärchen keinen Badespaß mehr in der Öffentlichkeit haben.

## Pankower Positionen

Lokale SPD in Opposition zur Partei auf Landesebene Von H. Seefeld

Die Einladung versprach einen großen Aufgalopp, denn gleich alle neun Pankower SPD-Direktkandidaten zur Wahl des Abgeordnetenhauses wollten sich am 17. Juni bei einem Pressefrühstück in der Brotfabrik am Caligariplatz den Fragen der Medien stellen. Doch der Termin geriet zu einem Exklusivgespräch für »Vor Ort«. Dabei war es ganz bemerkenswert, wie oppositionell einige Mandatsbewerber gegen Positionen der eigenen Partei agieren. Zum Beispiel beim Thema Rangierbahnhof. Die SPD-gelenkte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lehnt ein 30.000 m<sup>2</sup> großes Einkaufszentrum auf der 40 Hektar großen Brache rigoros ab. Sandra Scheeres, deren Wahlkreis südlich an das Areal angrenzt, verkündet dagegen, dass das von Möbelunternehmer Krieger geplante Projekt »von der Pankower SPD geteilt wird«. Vorausgesetzt, es klappt mit der Bürgerbeteiligung.

Auch beim Mauerpark ticken die Uhren der Pankower SPD anders. Während ihr Parteifreund Ephraim Gothe als Stadtrat in Mitte in enger Abstimmung mit SPD-Senatorin Ingeborg Junge-Reyer ein Kompensationsgeschäft Baurecht gegen 5,8 Hektar Erweiterungsfläche mit dem Grundstückseigentümer Vivico abschließen will, finden die Pankower es besser, wenn das Land bald Bares auf den Tisch legt. »Der Park ist eine öffentliche Aufgabe, Berlin wird nicht umhinkommen, Geld in die Hand zu nehmen, um die Flächen zu erwerben«, sagen die Kandidaten Severin Höhmann und Roland Schröder. Dass die Pankower mit diesem Standpunkt noch sehr einsam in der SPD sind, hat vielleicht auch damit zu tun, dass die Vivico einen Preis von über zehn Millionen EUR aufruft. Da hilft es nur wenig, wenn das Geld aktuell, wie Kandidat Nikolaus Karsten vorrechnet, auf dem Kapitalmarkt nur halb so teuer ist wie sonst.

## Bürger bleiben am Ball

Auch im Winsviertel geht Bürgerbeteiligung weiter Von Albrecht Molle

Mit den Quartieren Bötzowstraße und Winsstraße sind im April weitere zwei der sieben Sanierungsgebiete des Bezirks aufgehoben worden. Damit haben auch die gewählten Betroffenenvertretungen (BV), deren ehrenamtliches Engagement sich im Sanierungsprozess oft als konstruktives Korrektiv erwies, ihren Status verloren. Während im Bötzowviertel im Juni eine AG Bürgerbeteiligung gebildet wurde, engagieren sich im Winsviertel ehemalige BV-Mitglieder jetzt verstärkt im bereits 2009 gegründeten Freundeskreis MARIE e. V. Wie die künftige Zusammenarbeit mit den Ämtern aussehen soll, war am 28. Juni Thema eines von S.T.E.R.N.-Geschäftsführer Theo Winters moderierten Podiumsgesprächs im Saal der Immanuelgemeinde.

Neben Wolf Schulgen, Abteilungsleiter in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, nahmen daran auch der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken, der ehemalige BV-Sprecher Andreas Brückner, Barbara Schneider von der Bürgerinitiative Rollerfriedhof sowie Michael Lafond vom Freundeskreis MARIE teil. Schulgen erinnerte daran, dass die Senatsverwaltung die Finanzierung wichtiger, im Winsviertel bislang nicht realisierter Maßnahmen wie einen Sporthallenneubau, ein Platzhaus auf der MARIE und die noch im Juli beginnende Gestaltung der vom Land Berlin erworbenen Teilfläche des Friedhofs an der Heinrich-Roller-Straße als Parkanlage gesichert habe. Nun sei allein der Bezirk für das Quartier zuständig. Nelken verwies darauf, dass im Stadtentwicklungsamt kein Fonds zur Finanzierung von Bürgerbeteiligung existiert. Darüber, wie Bürgerbeteiligung, die auch er für unverzichtbar hält, künftig unterstützt werden könne, müsse man nun diskutieren. Zurück blieben vor allem ratlose Gesichter.

# Alter Platz im Geldregen

Eine Million Euro für die Sanierung des Humannplatzes Von Albrecht Molle

Die Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung löste im Pankower Amt für Umwelt und Natur (AUN) einen freudigen Schock aus: für die Neugestaltung des Humannplatzes, dem das unter städtebaulichem Denkmalschutz stehende Wohnquartier zwischen Schönhauser und Prenzlauer Allee im nördlichen Teil von Prenzlauer Berg seinen Namen verdankt, erhält der Bezirk 1,1 Millionen EUR. Denn das schon im Hobrechtchen Bebauungsplan von 1862 als Stadtplatz vorgesehene, aber erst zwischen 1910 und 1912 gärtnerisch gestaltete und nach dem Archäologen Carl Humann benannte Platzquadrat zwischen Wichert- und Erich-Weinert-Straße bedarf dringend der Sanierung.

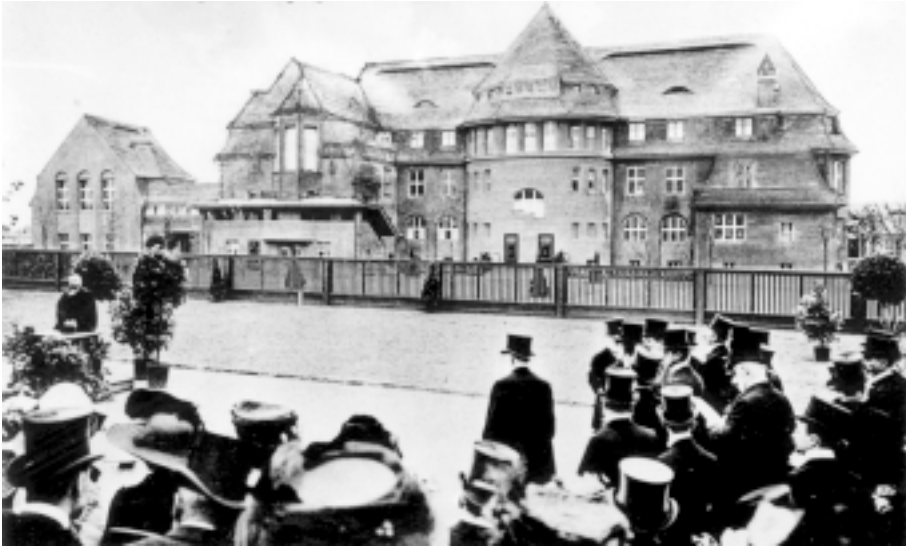
»Im ersten der drei vorgesehenen Bauabschnitte, der bereits begonnen hat, erhält der Bolzplatz noch in diesem Jahr einen Allwetterbelag, und ein Bouleplatz sowie eine Klettersitzkombination entstehen neu«, sagt Bauleiterin Leane Benjamin vom AUN. Der Baumbestand, der noch ca. 60 Exemplare aus der Entstehungszeit des Platzes aufweist, bleibt im Zuge der Sanierung erhal-

ten. Lediglich zwei nicht mehr standfeste Bäume an der Gudvanger Straße sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Außerdem werden Wege sowie Pflanz- und Rasenflächen erneuert und neue Sitzgelegenheiten geschaffen. Schwerpunkt des zweiten Bauabschnitts ist dann im nächsten Jahr die Erneuerung der großen Spielfläche in der Platzmitte. »Dabei entsteht auch ein Wasserspielbereich mit einer gestalteten Hügellandschaft«, sagt Leane Benjamin. Der Sandspielbereich erhält eine neue Einfassung mit Sitzplätzen, und die Spielflächen werden durch hölzerne Stege miteinander verbunden. Im Frühjahr 2013 wird dann der Platzbereich an der Wichertstraße renoviert. Die Gesamtmaßnahme wird im Sommer 2013 abgeschlossen sein, wobei die einzelnen Platzteile nach Abschluss der dort vorgesehenen Arbeiten wieder geöffnet werden. In die Planung, mit der die Landschaftsarchitektin Brigitte Gehrke betraut war, sind im Rahmen des vom AUN praktizierten Teilnahmeverfahrens zahlreiche Anregungen eingeflossen. Dazu gehört auch die Einzäunung des Spielplatzes, um Hunde fernzuhalten.



© Amt für Umwelt und Natur

Die Bauleiterin Leane Benjamin (6.v.l.) nahm schon im Frühjahr 2010 erste Gestaltungsvorschläge von Anwohnern entgegen.



©Museumsverbund Pankow

Das Kinderkrankenhaus Weißensee zur Eröffnungsfeier am 8. Juli 1911.

## Verfall einer Jubilarin

Von Jens Barthel und Bernt Roder, Museumsverbund Pankow

Vor genau einhundert Jahren, am 8. Juli 1911, wurde nach zweijähriger Bauzeit in dem damals zum Kreis Niederbarnim gehörenden Weißensee das erste kommunal geführte Säuglings- und Kinderkrankenhaus Preußens mit einem Festakt eingeweiht. Den Entwurf und die Bauplanung der Klinik auf dem Grundstück an der Kniprodeallee, der heutigen HansasträÙe 178/180, übernahm der seit 1906 als Gemeindebaurat tätige Carl James Bühring, dessen Baukunst in Weißensee auch im rund um den Kreuzpfuhl liegenden »Munizipalviertel« zu bewundern ist.

### Milch aus Musterkuhstall

Bereits im März 1908 hatte die Gemeinde Weißensee beschlossen, ein Kinderkrankenhaus zu bauen, um damit einen Beitrag gegen die hohe Säuglingssterblichkeit zu leisten. Noch im Jahre 1870 starben in Deutschland fast 250 von 1.000 Kindern. Unter dem Vorsitz des Gemeinderats Carl Woelck wurde im Herbst 1908 eine Kommission gebildet, die sich im ganzen Land über bereits bestehende Kinderkrankenhäuser bzw. entsprechende Anstalten informieren sollte. Noch vor der

Grundsteinlegung am 26. Juni 1909 wurden die so gesammelten Informationen bei der Planung des Krankenhauses eingebracht.

Als Besonderheit wurde das neuerrichtete Kinderkrankenhaus zu Therapiezwecken in einen gestalteten Park eingebunden. In unmittelbarer Nachbarschaft lag –zu jener Zeit ein Novum– die »Milchkuranstalt«. Sie umfasste einen Musterkuhstall und eine Nahrungsbereitungsanstalt zur Gewährleistung einer direkten Versorgung der Neugeborenen und deren Mütter mit Milch. Die überschüssige Milch wurde an die Bevölkerung verkauft. Zur Klinik gehörte auch ein mit dem Hauptgebäude verbundener Hörsaal für werdende Mediziner. Kurz nach der Eröffnung des Krankenhauses fanden darin im September 1911 Vorlesungen für die Teilnehmer des III. Internationalen Säuglingskongresses statt.

Um eine ganzheitliche Betreuung von Mutter und Kind gewährleisten zu können, ließ die Gemeinde Weißensee im Juli 1912 auf dem Krankenhausareal das »Säuglings-, Säuglingsrekonvaleszenten- und Wöchnerinnenheim« errichten. Zu Beginn der NS-Diktatur wurde des

1934 zu zwölf Kleinwohnungen umgebaut.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Kinderkrankenhaus weiterhin genutzt und noch kurz vor dem Ende der DDR im Jahre 1987 durch den Anbau eines Bettenhauses erweitert. Im Jahre 1997, ganze 86 Jahre nach seiner Eröffnung, wurde es auf Beschluss des Senats geschlossen. Danach fiel das Gelände in einen Dornröschenschlaf und wartet bis heute auf eine sinnvolle Nachnutzung. Kurze Zeit sah es so aus, als ob der denkmalgeschützte Gebäudekomplex gerettet werden könnte. Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow befürwortete 2006 das Nut-



©Museumsverbund Pankow

Dem Vandalismus sind Tür und Fenster geöffnet.

zungskonzept des Vereins Soziales Leben und Arbeiten (Solar e.V.), doch den Zuschlag vom Liegenschaftsfonds Berlin, der die Immobilie seit 2002 zu seinem Treuhandvermögen zählt, erhielt die MWZ Bio Resonanz GmbH, die hier ein Krebsforschungszentrum einrichten wollte. Es blieb jedoch bei der Ankündigung. Heute ist der innere Verfall des Gebäude weit vorangeschritten, und dem Vandalismus ist Tor und Tür geöffnet. 100 Jahre nach der Eröffnung dieser einst so erfolgreichen und international anerkannten Klinik ist von dem Gesamtensemble inmitten einer Gartenanlage kaum noch etwas zu erahnen. Es besteht die Gefahr, dass einem Abriss bald nichts mehr im Wege steht.

# Blühende Landschaften

In den Pankower Floragärten entstehen 320 Wohnungen Von Hartmut Seefeld

Pankow ist auf gutem Wege, einen weißen Fleck von seiner Landkarte zu tilgen. Seit Anfang der 90er Jahre die Elektrokera-  
mikfabrik stillgelegt wurde, erstreckt sich im Karree zwischen Gaillardstraße, Florastraße und Görschstraße eine 23.000 m<sup>2</sup> große Industriebrache, in deren Zentrum ein altes Produktionsgebäude vergeblich den Anfeindungen von Wetter und

ten an den Baugruben der Bauabschnitte eins und zwei. »Kondor-Wessels hat die Grundstücke an der Florastraße 5 bis 7 sowie an der Gaillardstraße 34 bis 38 sowie 40 an die Bayer-Pensionskasse verkauft und realisiert dort in deren Auftrag nach Entwürfen der Architekten Stephan Höhne und Christoph Kohl einen Wohnungsneubau«, erklärt Göpel.



©Kondor Wessels Wohnen GmbH

Geplantes Reihenhausesensemble im Grundstücksinneren der Pankower Floragärten.

Vandalismus zu trotzen suchte. Lange Zeit ein Objekt diverser Spekulationsbemühungen von türkischen Bankern und mecklenburgischen Projektentwicklern, blieb das attraktiv gelegene Areal bis weit in das neue Jahrtausend unangetastet. Das hat sich erst geändert, seit im Jahre 2007 die Heidelberger FOM das Gelände erwarb, um hier gemeinsam mit der niederländischen Reggeborgh-Gruppe und dem Projektentwickler Kondor-Wessels ein Wohnquartier zu realisieren. Projektsprecher Willo Göpel verweist auf über sieben Bauabschnitte, die in den kommenden vier Jahren im Rahmen einer 60 Millionen EUR umfassenden Gesamtinvestition verwirklicht werden sollen. Bereits im vergangenen Jahr begannen die Arbei-

Der Berliner Höhne ist auch der Masterplaner für das gesamte Areal und hinterließ unter anderem in Prenzlauer Berg mit seinen Entwürfen für die Prenzlauer Gärten am Friedrichshain und die Wingärten im Blockinnenbereich an der Greifswalder Straße 200 seine Handschrift.

Für das Projekt in den Floragärten hat die Bayer-Pensionskasse ca. 20 Millionen EUR aufgebracht. Es entstehen ausschließlich Mietwohnungen für einen Preis unter zehn EUR/m<sup>2</sup>. Im kommenden Jahr sollen sämtliche 104 Wohnungen bezugsfertig sein. Spätestens dann soll auch der dritte Bauabschnitt am hinteren Ende der Gaillardstraße, hier entstehen Eigentumswohnungen, in Angriff genommen werden. Der Vertriebs-

start dafür wird Ende August erfolgen. Das Verhältnis Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen beträgt bei dem Gesamtvorhaben ungefähr fifty-fifty. Stellplätze für Pkw wird es in dezentralen Tiefgaragen unter den jeweiligen Bauwerken geben. »Außerdem werden wir den Rettigweg als Verbindung zwischen Gaillard- und Görschstraße über das Areal hinweg verlängern«, erklärt der Projektsprecher. Allerdings wird die neue Straße »An den Floragärten« heißen, für den Durchgangsverkehr von Autos gesperrt sein und eine Privatstraße bleiben, da, so Göpel, »das Bezirksamt nicht bereit war, die Straße in ihren öffentlichen Bestand zu übernehmen«. Mit dieser neuen Straße werden auch weitere Bauflächen erschlossen. Faktisch in zweiter Reihe zur Bebauung in der Gaillardstraße entsteht eine kleine Stadthauskolonie. Deren Vertriebsauftakt erfolgt gleichfalls Ende August. Auch nahe der Kita in der Görschstraße werden in weiteren Bauabschnitten Wohnungen gebaut. Insgesamt vier Architekten sind mit ihren Wohnprojekten an der Großbaustelle beteiligt, neben Höhne und Kohl auch Thomas Albrecht und Sergej Tchoban.

Keine Chance gibt es mehr für den Erhalt des nicht denkmalgeschützten Fabrikgebäudes aus dem Jahre 1902. Es wird abgerissen und macht Platz für einen Neubau, der zumindest von außen den Anschein einer Fabrik erwecken soll und von zwei weiteren Häusern in ähnlicher Bauart flankiert wird. Hier werden ausschließlich Lofts entstehen. Das U-förmige Bauwerk umfasst dann einen Stadtplatz mit Grün und Spielflächen für Kinder. Öffentliche Infrastruktur wird es sonst eher nicht geben. »Wir hatten dem Bezirksamt Pankow angeboten, hier auch eine Kita zu bauen, aber dort hat man abgelehnt, keinen Bedarf«, wundert sich Göpel. Immerhin werden insgesamt 320 Wohnungen mit 30.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche für weit über 1.000 Neupankower gebaut, und das Gros der bisherigen Interessenten sind junge Paare bzw. Eltern. »Da kommt auf Pankow noch was zu«, orakelt der Sprecher. Aber warum soll es Pankow auch anders ergehen als Prenzlauer Berg?

# Berliner Mietspiegel mit höheren Mieten

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH

Alle zwei Jahre wieder herrscht zum Sommerbeginn in der Berliner Mieterschaft eine erhebliche Unruhe. Ursache ist die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Fragestellung ist dabei für die Mieter immer die gleiche: »Mit welcher Mieterhöhung müssen wir rechnen?« In diesem Jahr konnte mit einer durchschnittlichen Steigerung von acht Prozent seit dem letzten Mietspiegel von 2009 ein besonders großer »Schluck aus der Pulle« registriert werden. Dies betrifft auch die Mieten in den Altbauwohnungen der Gründerzeitquartiere (Baujahr bis 1918) des Bezirks Pankow, die mit zehn Prozent überdurchschnittlich stark angestiegen sind. Hinzu kommt die Besonderheit, dass im aktuellen Mietspiegel auch jene Wohnungen teurer wurden, die nur mit einer Minderausstattung vermietet wurden. Dort war die Preissteigerung von bis zu 17,5 Prozent sogar außerordentlich erheblich.

## Zustimmungspflicht für Mieter

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) heißt es im § 558, dass der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen »die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete« verlangen kann. Daher enthalten die Mieterhöhungsschreiben auch immer die missverständliche »Bitte« an die Mieter, einer höheren Miete zuzustimmen. Doch der Mieter hat keine Wahl, wenn das Mieterhöhungsverlangen den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Verweigert er sich dieser »Bitte«, kann er nach Ablauf von drei Monaten auf Zustimmung verklagt werden.

Aber aufgepasst! Längst nicht alle Mieterhöhungsverlangen sind korrekt! Daher sollte stets die gesetzliche Frist von zwei vollen Kalendermonaten zur Überprüfung der Erhöhung ausgeschöpft werden. Zunächst muss eine Kappungsgrenze eingehal-

ten werden. Sie besagt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20 Prozent der bestehenden Nettokaltmiete erhöht werden kann. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen müssen mindestens 15 Monate liegen. Ausstattungen, die der Mieter selbst eingebracht hat, darf sich der Vermieter nicht mit einer Mieterhöhung honorieren lassen.

## Zahlreiche Merkmale

Da der Vermieter nicht verpflichtet ist, seine Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete offen zu legen und schon der Hinweis ausreicht, dass mit der Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird, muss die Miethöhe an dieser Stelle besonders kritisch geprüft werden.

## Zustimmung ist unwiderruflich

Häufig wird hier auf die Unwissenheit der Mieter spekuliert, wie die örtliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel zu berechnen ist. Hat der Mieter aber erst einmal zugestimmt, so muss er die Miete auch unwiderruflich zahlen.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die wohnwert-erhöhenden und -mindernden Merkmale zu ermitteln, die in fünf Kategorien abgefragt werden. Diese Kategorien beziehen sich auf Ausstattungsmerkmale in der Küche, im Bad, in der Wohnung sowie im gesamten Gebäude sowie auf das Wohnumfeld. Außerdem sind noch weitere Sondermerkmale zu berücksichtigen. Hierzu zählen Ausstattungen, die über ein übliches Niveau hinausweisen würden, wie zum Beispiel eine Badausstattung mit Wanne und Dusche oder ein hochwertiger Bodenbelag.

## Qualifizierter Mietspiegel

Der Mietspiegel 2011 ist wieder ein sogenannter qualifizierter Mietspie-

gel. Er findet allgemeine Anerkennung bei Mieter- wie Vermieterverbänden und hat auch bei Streitigkeiten vor Gericht Bestand. Mit seiner Hilfe kann man relativ verlässlich die ortsübliche Vergleichsmiete seiner Wohnung ermitteln.

## Geförderte Wohnungen

Zur Anwendung kommt der Mietspiegel auch bei jenen Wohnungen in Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow, die mit Mitteln aus dem Förderprogramm »Soziale Stadterneuerung« saniert worden sind und einer Belegungsbindung durch das Bezirksamt unterliegen. Allerdings gibt es hier eine besondere Höchstmiethöhe, die sich aus der jeweiligen Förderung ergibt. Diese Höchstmiethöhe beträgt nunmehr 4,86 EUR in einfacher Wohnlage wie zum Beispiel am Teutoburger Platz, 5,47 EUR in mittlerer Wohnlage wie zum Beispiel im Bötzowviertel und 5,73 EUR in guter Wohnlage wie zum Beispiel nördlich des Kollwitzplatzes.

Der Mietspiegel, einschließlich der Zuordnung sämtlicher Berliner Adressen zu einer bestimmten Wohnlage und viele Hinweise und Erläuterungen finden sich im Internet auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)).

Mieter aus den beiden Sanierungsgebieten Helmholtzplatz und Teutoburger Platz in Prenzlauer Berg sowie aus den beiden ehemaligen Sanierungsgebieten Winsstraße und Bötzowstraße haben die Möglichkeit, sich kostenfrei bei der Mieterberatung Prenzlauer Berg in der Lettestraße 5 über die Rechtmäßigkeit von Mieterhöhungen beraten zu lassen (Öffnungszeiten der Mieterberatung siehe Seite 15). Die Mühe kann sich durchaus lohnen, denn oft ist der Mieterhöhungsbescheid stark mit Fehlern behaftet, so dass die Ansprüche des Vermieters ganz oder teilweise vom Mieter zurückgewiesen werden können.

## Getroffene Entscheidung

Die Kunsthalle für das weltumspannende Projekt »BMW Guggenheim lab« wird ihren Standort auf dem Pfefferberg beziehen. Diese Entscheidung traf Ende Juni das Kuratorium des New Yorker Guggenheim-Museums. Ab Mai 2012 soll sie für drei Monate ihre temporären Tore auf einer Freifläche des ehemaligen Brauereiareals zwischen Teutoburger und Senefelderplatz öffnen. Geplant sind dort Debatten, Vorträge, Experimente, aber auch interaktive Spiele zum Thema städtisches Leben. Das 250 m<sup>2</sup> große »Forschungslabor« wurde von einem japanischen Architekturbüro entworfen und kommt im August dieses Jahres zunächst in New York zur Aufstellung. Berlin ist dann die zweite Metropole, ehe das Ganze in eine noch zu benennende asiatische Großstadt weiterzieht.

Die diskutierte Option, das Projekt auf dem Parkplatz Kastanienallee 97-99 in Prenzlauer Berg zu verwirklichen, ist mit dieser Entscheidung vom Tisch. Um dem Vorhaben dort nicht in die Quere zu kommen, hatte der Pankower Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, erst Ende März dieses Jahres die Bauabläufe für den wenige Tage später begonnenen, ohnehin stark umstrittenen Umbau der Kastanienallee noch einmal grundlegend verändert.

## Geschützte Mieter

Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum sind Mieter in den Innenstadtbezirken für sieben Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Der Se-

nat hat am 5. Juli eine entsprechende Rechtsverordnung beschlossen, die am 1. September in Kraft tritt und die bisherige Kündigungsschutzklausel-Verordnung aus dem Jahre 2004 ersetzt. Diese läuft am 31. August aus. Die neue Verordnung gilt für die gesamten Bezirke Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-



© Alexej Brykowski

In Pankow ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen längst nicht zu Ende.

Zehlendorf sowie Tempelhof-Schöneberg und erfasst somit fast 1,9 Millionen Berlinerinnen und Berliner. Neu dabei sind die Bezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf. Die normale Kündigungsfrist bei Umwandlung beträgt bundesweit lediglich drei Jahre.

Ursprünglich wollte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Geltungsbereiche für den siebenjährigen Kündigungsschutz nicht mehr nach Bezirksgrenzen festlegen, sondern nach kleinteiligen Kiezen, hat dann aber offenbar der Intervention durch die Linke nachgegeben. Noch im März erklärte der für Wohnungswesen zuständige Abteilungsleiter, Wolf Schulgen, in einem Vor-Ort-Interview »in Kürze eine Entscheidungsvorlage zu präsentieren, die sich auf die Ebene der Prognoseräume bezieht.«

## Gebremstes Tempo

Entgegen den landläufigen politischen Bekundungen, den Öffentlichen Nahverkehr in Berlin zu beschleunigen, hat die BVV Pankow am 29. Juni mit deutlicher Mehrheit einem Antrag von Bündnis 90/Die Grünen zugestimmt, sich für Tempo 30 in der Kastanienallee in Prenzlauer Berg auszusprechen.

Friedemann Kunst hob in einem Schreiben hervor, dass sich in dieser Straße zwischen Januar 2007 und März 2011 »nur sieben Unfälle mit Fußgängerbeteiligung« ereigneten.

## Gesicherte Nutzung

Das MACHmit! Museum für Kinder kann seine Räume für Projektarbeit und Ausstellungsvorbereitung im Elias-Hof weiter nutzen. Nach langwierigen Verhandlungen zwischen Bezirksamt und Museum wurde im Juni ein Nutzungsvertrag unterzeichnet. Er sieht erstmalig auch Mietzahlungen von jährlich 3.743 EUR vor. Ursprünglich waren dem Museum die Räume gekündigt worden, um Platz für die Musikschule zu schaffen, die ihrerseits im vergangenen Jahr den Standort in der Pappelallee aufgegeben hat. Mit diesem Vertragsabschluss kam das Bezirksamt einer Forderung der BVV nach. Der Bezirk muss nun 90.000 EUR in den Ausbau der bis dato leer stehenden Kellerräume für eine Nutzung durch die Musikschule investieren.

## Geänderte Modalitäten

Ab 11. Juli soll das Bezahlen der Parkgebühren an 20 Parkscheinautomaten rund um die Max-Schmeling-Halle mit der EC-Karte möglich sein. Durch die variable Gebührenehöhe im Umfeld der Halle sei es nicht einfach, beim Besuch einer mehrstündigen Veranstaltung immer ausreichend Münzen für die Gebühr bereitzuhalten, begründet der Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, die Umrüstung der Automaten.

## Mieterberatung Prenzlauer Berg

Lettestraße 5, 10437 Berlin,  
☎ 44 33 810

Beratung für Mieter aus den  
Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg:

### Lettestraße 5

Dienstag 14 bis 19 Uhr, Anwalt ab 17 Uhr  
Mittwoch 14 bis 16 Uhr (mit Anwalt)  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr  
mit Anwalt von 16.30 bis 18.30 Uhr

### Templiner Straße 17

Montag 15 bis 16.30 Uhr (mit Anwalt)

Beratung für sanierungsrelevante Mieter  
aus den Milieuschutzgebieten:

### Lettestraße 5

Mittwoch 14 bis 16 Uhr  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kopenhagener Straße 50 (Kieztreff)  
Mittwoch 16.30 bis 19 Uhr

### Templiner Straße 17

Montag 15 bis 16.30 Uhr

## Mieterberatung Pankow – FSW

Florastraße 72, 13187 Berlin

☎ 48 55 308

Dienstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 18 Uhr  
ab 16 Uhr mit Anwalt

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 18 Uhr.

## Mieterberatung Weißensee – SPAS

Gürtelstraße 12, 13088 Berlin

☎ 91 20 58 13

Montag 15 bis 18 Uhr

Dienstag 10 bis 13 Uhr und 17 bis 20 Uhr  
mit Anwalt von 17 bis 20 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr  
und 15 bis 18 Uhr

## S.T.E.R.N.

Sanierungsbeauftragte für Prenzlauer Berg

Schwedter Straße 263, 10119 Berlin

☎ 44 36 36 30

## Bezirksamt Pankow

Sanierungsverwaltungsstelle im  
Stadtentwicklungsamt

Storkower Straße 97, 10407 Berlin

☎ 90 295 34 66

## Kieztreff Gleimviertel

Kopenhagener Straße 50, 10407 Berlin

☎ 44 12 459

Email: kieztreff@gleimviertel.de

Dienstag und Mittwoch 15 bis 20 Uhr,  
Samstag 10 bis 15 Uhr

## Betroffenen- vertretungen

Sanierungsgebiet Helmholtzplatz

Dunckerstraße 14  
Mieterberatung Dienstag 18 Uhr,  
ab 19 Uhr BV-Treffen

Sanierungsgebiet Teutoburger Platz

Templiner Straße 17  
Mittwochs 18 bis 20 Uhr BV-Treffen



©Hartmut Seefeld

Der erste Bagger war zu schwächig für die mächtigen Keller des im Krieg zerbombten Wohnhauses Straßburger Straße 14/ Saarbrücker Straße 8/9. Bis sich ein neues, größeres Gerät den Anforderungen stellen konnte, gingen einige Wochen ins Land. Auch der Rechtsstreit mit einem Nutzer des brachliegenden Grundstücks, der sein künstlerisches Equipment im hinteren Teil des 750 m<sup>2</sup> großen Areals lagerte, bremste den Elan der Bauarbeiter für einige Zeit. Gearbeitet wird im Auftrag des Berliner Treuhänders DSK, der den Großteil der Fläche im ehemaligen Sanierungsgebiet Kollwitzplatz aus Privathand erwarb, damit der Bezirk hier einen Spielplatz bauen und damit ein altes Sanierungsziel verwirklichen kann. Insgesamt 180.000 EUR aus dem Programm Stadtumbau Ost stehen zur Verfügung. Voraussichtlich im August soll Baubeginn sein, im Juni 2012 könnte die Eröffnung gefeiert werden.

### Impressum

Vor Ort wird herausgegeben von der Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung mbH Redaktion und V.i.S.d.P.

Hartmut Seefeld, ☎ 90 295 62 28

e-mail seefeld@vorort-redaktion.de

Albrecht Molle, ☎ 90 295 62 29

Fax 90 295 62 30; Fröbelstraße 17, 10405 Berlin

Gestaltung Hartmut Seefeld

Titelfoto Alexej Brykowski

Vertrieb Agentur Meinicke

Druck MediaService GmbH

Redaktionsschluss: 08. Juli 2011



©Alexej Brykowski