



# Vor Ort

20. Jahrgang, September 2011



Vorstoß  
Rückzug  
Wartestellung

Konzept für Mauerpark 06  
Keine Enteignung am Kollé 08  
Kaufhalle hat neuen Besitzer 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.

## Mail an »Vor Ort«

seefeld@vorort-redaktion.de oder  
vorort-berlin@t-online.de  
Im Internet: www.vorort-redaktion.de

## Polizeiliche Beratung

Platz der Luftbrücke 5;  
☎ 46 64 97 99 99  
www.polizei-beratung.de  
Email: lkapraev3@polizei.berlin.de

## Energieberatung Prenzlauer Berg

Schönhauser Allee 63; ☎ 44 04 25 68  
www.energieberatung-pb.de  
Email: 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

## Umzug der Mieterberatung

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH ist Anfang August umgezogen. Die neue Adresse lautet Prenzlauer Allee 186, 10405 Berlin. Das einstige Ladengeschäft an der Ecke Stubbenkammerstraße ist ab sofort Anlaufpunkt, sowohl für ratsuchende Mieter aus den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg wie auch für alle sanierungsbedingten Mieter in den neun Milieuschutzgebieten des südlichsten Pankower Ortsteils. Die Sprechzeiten sind auf Seite 15 im Serviceteil dieser Zeitschrift veröffentlicht. Auch die Koordinierungsstelle für Umsetzungen ist unter der neuen Adresse erreichbar. Der bisherige Standort der Mieterberatung Prenzlauer Berg in der Lettestraße 5 wurde ersatzlos aufgegeben.

## Ausstellung zu Mauer und Flucht

Der Museumsverbund Pankow zeigt vom 13. August bis 30. Oktober im Kultur- und Bildungszentrum »Sebastian Haffner« in der Prenzlauer Allee 227 die Ausstellung »DIE WEISSE LINIE, Mauer und Flucht im Berliner Nordosten«. Sie dokumentiert die Geschichte von Mauerbau und Flucht entlang der ehemaligen Sektorengrenze zwischen Prenzlauer Berg und Pankow im Osten sowie Wedding und Reinickendorf im Westen. In elf Stationen folgt die Ausstellung dem Mauerverlauf von der Straßenkreuzung Bernauer/Eberswalder/Oderberger/Schwedter Straße bis zur Grenze im Umland zwischen den Dörfern Blankenfelde (Ost) und Lübars (West). Zu jedem der elf gezeigten Orte wurden ein konkretes Ereignis und

dessen Hintergründe recherchiert und durch zeitgeschichtliche Dokumente und Kartenmaterialien illustriert. Neben Fluchtversuchen die einen tödlichen Ausgang nahmen, werden weitere »ungesetzliche Grenzübertritte« thematisiert. Die Ausstellung ist samstags bis donnerstags von 10 bis 18 Uhr geöffnet, der Eintritt ist frei. Ergänzend zur Ausstellung bietet das Museum eine Fahrradtour an, die den Besucher auf eine Entdeckungsfahrt an die elf Orte entlang des ehemaligen Grenzstreifens im Berliner Nordosten führt. Die Termine hierfür sind der 3. und 17. September sowie der 8. und 22. Oktober. Der Wochentag ist immer ein Samstag. Start ist jeweils 11 Uhr im Hof des Kultur- und Bildungszentrums »Sebastian Haffner«. Es wird ein Unkostenbeitrag von fünf Euro erhoben, um Anmeldung wird gebeten. ☎ 90 29 53 917).

aus: »Wie Berlin den Prenzlauer Berg hassen lernte« von Peer Schader, medientipiraten.TV; Dezember 2010

Sicher ist die Veränderung in Prenzlauer Berg extrem. Aus dem Arbeiterbezirk ist einer geworden, in dem die Leute mit Freude SUV fahren, viel Zeit für ihre Kinder haben und teure Dachgeschosswohnungen einrichten. Alles drei trifft nicht auf mich zu, ich weiß aber, dass ich trotzdem mit Schuld an den Veränderungen bin: Ich wohne seit dreieinhalb Jahren in einer Wohnung, für die ich wahrscheinlich doppelt so viel bezahle wie mein Vormieter, weil die

Cabrio fahrende Hauserbin eine billige Heizung und eine schiefe Dusche eingebaut hat und die völlig kaputten Dielen flott mit Lackfarbe überstreichen ließ. Ich habe mein Büro in der Stargarder Straße und kann jeden Tag dabei zusehen, wie der Bezirk affiger wird. Aber das liegt nicht daran, dass Menschen herziehen, die aus dem Westen kommen. Sondern daran, dass viele glauben, sie hätten, wenn sie für eine halbe Million Euro eine Wohnung am Helmholtzplatz und den (nicht unwesentlich günstigeren) Standardkinderwagen kaufen, auch

den Bezirk miterstanden und könnten sich aufführen wie die letzten Deppen. Und natürlich liegt es daran, dass hier gerade das ganz große Geld zu machen ist, weswegen Vermieter es sich leisten können, ihre Mieter wie Dreck zu behandeln und über Hausverwaltungen unter Druck zu setzen, weil es nämlich genauso lukrativ ist, jemanden rauszuekeln, der da dreißig Jahre wohnt, wie jemanden, der erst fünf Jahre da wohnt.

aufgelesen  
aufgelesen



©Hartmut Seefeld

Proteste in der Heynstraße in Pankow gegen die Vernichtung von Kleingärten zugunsten einer Eigentumswohnanlage.

## Kein Platz an der Sonne

Baugruppen erzeugen hohen Aufwertungsdruck im Bezirk Von H. Seefeld

Vor wenigen Wochen konnte der Chef des Berliner Liegenschaftsfonds, Holger Lippmann, sich wieder einmal frohgemut die Hände reiben. Für 1,7 Millionen EUR hat sein Unternehmen ein 690 m<sup>2</sup> Grundstück unweit des Kollwitzplatzes verkauft. Ein verrückter Preis wenn man bedenkt, dass die Fläche versiegelt ist, zwei Garagen und ein denkmalgeschütztes Häuschen draufstehen und insgesamt nur zwölf Wohnungen neu gebaut werden dürfen. Unter 80 Interessenten hat sich die Baugruppe »Metzogiorno« davon am wenigsten abschrecken lassen und den höchsten Preis geboten. Für Lippmann ein untrüglicher Beweis, dass Baugruppen genauso zu behandeln sind, wie andere Marktteilnehmer.

Trotzdem muss er jährlich fünf innerstädtische Grundstücke in einem Portfolio ausschließlich für Baugruppen zusammenstellen. Dort soll nicht mehr der Verkehrswert für den Kaufpreis ausschlaggebend sein sondern das Konzept der Baugruppe. Die Idee dazu hatte die Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer: »Wir unterstützen ausdrücklich die Bürgerinnen und Bürger, die sich

bewusst für ein gemeinsames Leben und Wohnen in Eigentum in innerstädtischen Baugemeinschaften entscheiden. Denn dies ist gut für unsere Stadt und stärkt die innerstädtischen Quartiere nachhaltig«, lobte sie im Dezember 2009 bei der Präsentation des Portfolios für 2010. Das Prinzip Baugruppe, wo sich Interessenten an einer Eigentumswohnung unter Vermeidung eines Projektentwicklers zusammentun um ein entsprechendes Mehrfamilienhaus oder auch schon mal eine kleine Wohnanlage zu bauen, bekommt hier den Stempel des per se Guten verliehen.

Tatsächlich haben Baugruppen zunächst Nischen ausgefüllt, in die professionelle Projektentwickler nicht vorzudringen wagten. Mit viel Sinn für Wortwitz hat die Baugruppe »Trainspotting« in der Greifenhagener Straße in Prenzlauer Berg unmittelbar an der Bahntrasse ihr Projekt verwirklicht. Ähnliches passierte auch an der Kanzowstraße. »Es ist ein Beitrag zur Stadtentwicklung«, sagt Ulf Maaßen, der mit seiner Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen (AREA) derartige Projekte plant, moderiert und steuert. Doch Flächen

in Prenzlauer Berg und im Zentrum Pankows sind rar, dafür steigt die Zahl derjenigen, die dort in selbstgeplantem Eigentum wohnen wollen. So ist es keine Überraschung, dass Baugruppen zunehmend den Zugriff auf Flächen wagen, wo sie ihre Interessen auf Kosten anderer durchsetzen müssen, überraschend ist allerdings, mit welcher Rücksichtslosigkeit dies geschieht.

An der Pankower Heynstraße will die Baugruppe Himmel und Erde auf einem Grundstück 75 Wohnungen errichten, auf dem sich seit 90 Jahren Kleingärten befinden. Die Kleingärtner haben aber überhaupt keine Lust zu weichen, weit mehr als 7.000 Nachbarn stehen ihnen mit ihrer Unterschrift zur Seite. Jetzt klagt der Gartenverein gegen die Kündigung zum November dieses Jahres durch den Verkäufer des Grundstücks, ein Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG. Angesichts zweier Präzedenzurteile des Berliner Oberverwaltungsgerichts haben sie keine schlechten Karten. Es ist zu erwarten, dass die Kleingärtner zumindest in diesem Jahr nicht mehr von ihrer Scholle weichen müssen.

In der Dänenstraße 16 in Prenzlauer Berg will die Baugruppe D16 auf einem Grundstück, das mit Seitenflügel und Hinterhaus bebaut ist, wieder ein großes Vorderhaus mit zehn Wohnungen und Läden im Erdgeschoss errichten. Die Bestandsmieter in den einst zu Ateliers hergerichteten Wohnungen sind entsetzt über diese enorme Verdichtung. »Der grüne, mit Bäumen bewachsene Hof wird platt gemacht und Sonnenlicht wird für mich nur noch Wunschtraum bleiben«, meint ein aufgebrachter Mieter, der seinen Namen aus Angst vor Repressalien nicht in der Zeitung lesen will. Seine Verunsicherung ist ohnehin groß, seit seine Mietwohnung von der Baugruppe im Frühjahr dieses Jahres in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. »Die haben mich dann beim Verkauf nicht mal gefragt, das ist doch nicht in Ordnung«. Klassische Projektentwickler werden anerkennend nicken über derartige Gebaren. Dabei würden sie sicher auch gern mal hören, dass sie gut sind für die Stadt.

# Bauen in Boomzeiten

Lars Holborn: »In Pankow erfahren wir sehr schnell eine sehr große Nachfrage nach Wohnungen aller Kategorien.«



Zur Person

Lars Holborn (45); Prokurist der Gesobau AG und Leiter des Geschäftsbereichs Pankow/Weißensee; geboren in Berlin, Studium der Betriebswirtschaftslehre an der FU Berlin, Abschluss als Diplom-Kaufmann; von 1990 bis 2005 bei der Wohnungsbau-gesellschaft Gagfah, dort zuletzt Leiter des Bereichs Bewirtschaftung für Berlin und Neue Bundesländer, danach bei der Deutschen Bau- und Grundstücks AG in Bonn, seit dem 1. Juli 2006 bei der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft Gesobau AG.

Kürzlich wurde bekannt, dass die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau 270 Wohnungen im Pankower Zentrum ganz ohne Fördermittel errichten will. Warum und wo wird gebaut?

Es ist richtig, wir arbeiten derzeit an einem entsprechenden Konzept. Die Gesobau ist in Pankow und Weißensee seit Anfang der 1990er Jahre im Besitz von zahlreichen Grundstücken mit Baupotenzial. Wir haben einen Großteil dieser brachliegenden oder mit Garagen bebauten Flächen nicht verkauft, um nach dem Abschluss der Modernisierung unseres Bestands Flächen für Neubau vorrätig zu haben. Nun kann zwar 2011 von einem Ende der Modernisierung noch längst nicht die Rede sein, aber die Wohnungssituation in der Stadt lässt ernsthafte Neubaupläne bereits jetzt sehr sinnvoll erscheinen. Besonders in den letzten drei Jahren hat sich der Wohnungsmarkt rasanter entwickelt als auch

wir es vermutet haben. Besonders im Bereich Pankow erfahren wir sehr schnell eine sehr große Nachfrage nach Wohnungen aller Kategorien, kleine wie große, teure wie preiswerte. In unserem Pankower Bestand haben wir höchstens noch zwei Prozent Leerstand.

Im vergangenen Jahr hat sich uns dann relativ kurzfristig die Möglichkeit geboten, zur Vergrößerung eines Grundstücks an der Mendelstraße, das uns bereits gehörte, ein Areal im Wege des Bieterverfahrens hinzu zu erwerben. Verkäufer war die BSR. Sie hatte dort über Jahre einen Stützpunkt betrieben, zuletzt war es an ein Autohaus verpachtet. Das Areal ist nahezu ausschließlich von Gesobau-Wohnungen umgeben, der Standort gehört zu unserem Kerngebiet. Für uns war schnell klar, dass wir mit diesem Grunderwerb die Chance haben, an prominenter Stelle in Pankow ein interessantes Neubauvorhaben zu starten.

Was macht das Vorhaben an der Mendelstraße zu einem »interessanten« Projekt?

Ein Neubauvorhaben in dieser Dimension hat es bei der Gesobau seit längerem nicht mehr gegeben. Es ist ja ein Fakt, dass die Gesellschaft immer älter wird, wir also diese Altersentwicklung ganz besonders im Blick haben müssen. Dabei stellt sich etwa die Frage, wie Eingangsbereiche und Treppenaufgänge so gestaltet werden können, dass diese sowohl für herkömmliche Mieter interessant sind als auch für ältere Menschen. Es soll ja nicht die Aura von Seniorenheimen verbreitet werden mit zahllosen Haltegriffen und extrem niedrigen Stufen, sondern zugleich auch für Familien mit Kindern attraktiv bleiben. Dafür Lösungen zu finden, empfinden wir als außerordentlich interessant und modellhaft. Wir werden im Vorfeld einige Planungsbüros bitten, uns für dieses Vorhaben

konkrete Ideen zu entwickeln. Derzeit laufen erste Vorbereitungen für diese Vorstudien. Danach werden umfangreiche Ausschreibungsverfahren erfolgen. Der Baubeginn ist für Ende 2012, spätestens für das Frühjahr 2013 vorgesehen.

In welcher Preisklasse werden die neuen Wohnungen vermietet?

Wir wollen in jedem Fall unter 10 Euro je Quadratmeter bleiben, es werden wohl im Durchschnitt 9 bis 9,50 Euro Kaltmiete herauskommen. Dafür bieten wir einen zukunftsgerechten, energetisch optimierten Wohnkörper für breite Schichten der Pankower Bevölkerung. Wir können uns durchaus vorstellen, dass Pankower bereit sind, für eine solche neue und moderne Wohnung ihre bisherige preiswertere Wohnung aufzugeben. Dort können dann andere Mieter einziehen, die sich eine solche Neubauwohnung nicht leisten können oder wollen.

Ist es das einzige Neubauvorhaben der Gesobau im Bezirk?

Nein, wir können uns weitere Projekte vorstellen. Zum Beispiel planen wir auch an der Idunastraße in Heinersdorf gemeinsam mit der Berliner Baugenossenschaft mittelfristig, Wohnungen zu bauen.

Die Bauvorhaben erscheinen insofern überraschend, als die Gesobau vor nicht allzu langer Zeit Wohnungen in Größenordnung veräußerte. Darunter war auch das Dorf Hobrechtsfelde, welches direkt hinter der Stadtgrenze bei Buch liegt und von der Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe aus Prenzlauer Berg erworben wurde. Was kann die kleine Genossenschaft besser als die große Gesobau?

Hobrechtsfelde zählt nicht mehr zum Stadtgebiet von Berlin sondern zum Landkreis Barnim. Als kommunale Berliner Gesellschaft ist es unsere hauptsächliche Aufgabe, in der Stadt tätig zu werden und nicht außerhalb. Für den Vorstand der Gesobau AG war deshalb frühzeitig klar, den Bestand dieses ehemaligen Stadtguts zu veräußern. Nachdem eine Genossenschaftsneugründung durch die Mieter vor Ort gescheitert war, haben

wir mit der Bremer Höhe zu einem für beide Seiten vernünftigen Preis einen Investor gefunden, der den denkmalgeschützten Bestand sanieren wird und die Bewohner in ein Genossenschaftsprojekt integrieren kann.

*Eine noch größere Dimension hatte der Verkauf von 3.600 unsanierten Wohnungen im Ortsteil Buch an die ebenfalls landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Howoge im Jahre 2009. Vor welchem Hintergrund hat man sich dazu entschlossen, angesichts der Tatsache, dass die Howoge nun nicht nur die Sanierungskosten sondern auch die erheblichen Erwerbskosten refinanzieren muss?*

Buch war für uns ein schwieriger Standort, der nicht recht zu unserem Portfolio passen wollte – auch wenn die Vermietungszahlen zum Verkaufszeitpunkt außerordentlich gut waren. Der sehr schlechte Sanierungsstand der Bucher Bestände spielte eine wichtige Rolle. Es wurden nahezu alle Optionen für die Plattenbauten diskutiert, vom Totalabriss bis hin zum Rückbau wie in Marzahn, wo die Häuser in der Höhe halbiert worden sind. Ansatz ist das Modell des Stadtumbaus Ost gewesen. Aber ein Abriss oder Rückbau wäre unwirtschaftlich gewesen. Zeitgleich haben wir in einem Gebäude an der Robert-Rössle-Straße eine modellhafte Kernsanierung erfolgreich realisiert. In entsprechend kleinen Schritten wollten wir auch den übrigen Bestand

modernisieren, immer auch die Situation im Blick, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter nicht zu überfordern. Denn Buch ist schon damals ein Rückzugsgebiet für preis-sensible Mieter gewesen.

Eine nur langsam vorangehende Modernisierung der Bucher Bestände stieß aber im Bezirk und teilweise auch bei den Anwohnern auf wenig Gegenliebe. Die Interessenlage der Akteure vor Ort war recht unterschiedlich. Während die einen sich mehr Komfort wünschten, sorgten sich die anderen um ihre bzw. die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bewohner. Eine schnelle Modernisierung der Bucher Bestände aber konnte die GESOBAU nicht leisten. Wir waren bereits 2008 mit Hochdruck in die Gesamtmodernisierung des Märkischen Viertels eingestiegen. Die Howoge wiederum, die mit komplexen Sanierungen von DDR-Plattenbauten bereits sehr viele Erfahrungen in der Vergangenheit gemacht hatte, schien allen Beteiligten ein passender Sanierungsträger werden zu können. Hinzu kommt, dass die HOWOGE ihre Kernbestände in Lichtenberg und Hohenschönhausen hat. Der Wechsel der Bucher Bestände von der GESOBAU zur HOWOGE war ein wichtiger Beitrag zur angestrebten Arrondierung des Wohnungsbesitzes der kommunalen Gesellschaften. Der Verkauf erfolgte zum realen Marktpreis.

*Trotz einer Zustimmungsquote von 90 Prozent der Mieter hat die Gesobau im März 2010 die Sanierung von 130 Wohnungen in der Breite Straße 28 bis 31 gecancelt, obwohl ihr bereits vom Bezirksamt eine Baugenehmigung erteilt worden war. Wann wird dort saniert?*

Die Gesobau saniert jedes Jahr 12 bis 16 Wohnhausgruppen allein in Pankow und Weißensee. Ob im Tiroler Viertel oder im Komponistenviertel, überall können Sie unsere Modernisierungsbaustellen entdecken. Dort wohnen immer auch Mieter in angespannter wirtschaftlicher Situation. Mieterhöhungen nach Modernisierung um einen Euro können für diese Menschen schon eine wirtschaftliche Härte darstellen. In solchen Fällen senken wir die Umlage ganz selbstverständlich und unter Berücksichtigung der Rechtslage auf ein für sie erträgliches Niveau ab. Das kann im Einzelfall sogar bis zu einem völligen Umlageverzicht gehen. Allerdings sind wir immer bestrebt, ausnahmslos jede Wohnung zu modernisieren. Das war auch beim Vorhaben Breite Straße nicht anders. Doch in diesem einen Fall hatte sich die BVV veranlasst gesehen, ohne zuvor Kontakt zu Vertretern der Gesobau zu suchen, dem Sanierungsvorhaben vom Bezirksamt die sanierungsrechtliche Zustimmung verweigern zu lassen. Die Wohnungen befanden sich im Sanierungsgebiet Wollankstraße. Das ist nun im April 2011 vom Senat aufgehoben worden. Wir hatten damals das Vorhaben in eigener Entscheidung zunächst von der Agenda genommen, zumal energetisch und wirtschaftlich gesehen noch keine dringende Notwendigkeit für eine Sanierung bestand. Im kommenden Jahr wollen wir einen zweiten Anlauf zur Sanierung dieser Wohnungen nehmen, die Vorplanungen sind im Gange. Ob wir das sehr gute Ausschreibungsergebnis von 2010 wiederholen können, steht in den Sternen, die Baupreise haben angezogen. Sollten die Kosten deutlich höher ausfallen, erwägen wir, auf den Balkonanbau zu verzichten, um die Umlagekosten auf dem alten Level halten zu können. Außerdem werden wir hier im Vorfeld eine externe Mieterberatung einschalten. Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.



©Hartmut Seefeld

Im kommenden Jahr versucht die Gesobau einen zweiten Anlauf zur Sanierung der Plattenbauten am Pankower Anger.

# Konzept für den Mauerpark

Von Alexander Puell, Freunde des Mauerparks e.V.

Der Mauerpark befindet sich auf dem ehemaligen Todesstreifen an der Grenze zwischen Ost- und Westberlin. Früher hat hier die Mauer die Menschen getrennt, heute vereint der Park sie wieder. Im Mauerpark kommt eine einzigartige Mixtur zusammen, die von Berlinern und Besuchern aus der ganzen Welt geschätzt wird – so ist der Mauerpark am Wochenende zum touristischen Erlebnispark geworden. Die meisten Besucher und Anlieger freuen sich über das bunte Treiben. Bei bis zu 45.000 Besuchern am Tag wird diese Freude allerdings durch einzelne Begleiterscheinungen getrübt, denn dieser gewaltige Andrang kann durch klassische Ordnungs- und Versorgungs-Strukturen kaum mehr bewältigt werden. Gemeinsam mit der Gastwirtschaft Mauersegler, der Flohmarkt am Mauerpark GmbH und Karaoke-Initiator Joe Hatchiban haben die Freunde des Mauerparks ein Konzept zur Stärkung des Verantwortungsbewusstseins der Parknutzer entwickelt. Ziel ist es, den heutigen Charakter des Mauerparks

zu erhalten und so basiert das Konzept primär auf der Förderung von lokalem Engagement und die Einbindung der Besucher.

Den größten Nachholbedarf sehen wir in der Kommunikation. Damit Informationen über Angebote und Regeln beim Besucher auch ankommen, wollen wir neben Auftritten im Internet ([www.mauerpark.info](http://www.mauerpark.info); [facebook.com/mauerpark.berlin](https://facebook.com/mauerpark.berlin)) auch vor Ort aktiv werden. Unser Konzept sieht dafür sonntags ein Leitsystem und einen Infopavillon vor. Das Leitsystem ist ein mehrsprachiges Beschilderungssystem, das auf Angebote hinweist (Grillbereich, WC, Abfallcontainer) und morgens auf- und abends abgebaut wird. Der Infopavillon ist ein Ort im Park, an dem Infomaterial ausliegt, Schautafeln zur Geschichte gezeigt werden und der immer mit Ansprechpartnern besetzt wird. Besucher und Künstler können sich hier informieren und im Notfall kann schnell Kontakt zu Rettungskräften oder der Polizei hergestellt werden. Bei sehr hohem Besucherandrang

können hier Sanitäter stationiert werden. Ein Erste-Hilfe-Set wird immer am Pavillon vorrätig sein. Die Betreuer arbeiten ehrenamtlich, sie suchen das Gespräch mit Besuchern, verteilen Flyer und, wenn nötig, Mülltüten an Griller. Auf keinen Fall werden sie Aufgaben übernehmen, die in die Kompetenz von Ordnungsamt oder Polizei fallen. In besonderer Weise fühlen wir uns der Müllentsorgung bzw. der Prävention verpflichtet. Wir wollen sonntags eine regelmäßige Müllsammlung innerhalb des Parks organisieren sowie in Verantwortung des Flohmarkts ein Rücknahmesystem für leere Flaschen, bei dem das Pfandgeld ausbezahlt wird. Da sich das Bezirksamt strikt gegen den Betrieb eigener Toiletten auf der Grünfläche ausspricht, wollen wir entsprechende Angebote auf angrenzenden Flächen etablieren. Der Flohmarkt und der Mauersegler verfügen heute schon über größere Kapazitäten in Form von WC-Containern. Das kann noch ausgebaut werden. Da im nahen Umfeld des Parks viele Möglichkeiten vorhanden sind, sich mit Getränken und Speisen zu versorgen, lehnen wir weitere kommerzielle Angebote im Park strikt ab.

Der Mauerpark ist auch zum Synonym für die Berliner Subkultur geworden. Um bei dem steigenden Nutzungsdruck das Umfeld nicht zu überfordern, ist es nötig, Besucher wie auch Musiker und Künstler für die Bedürfnisse der Anwohner zu sensibilisieren und auf gesetzlich vorgegebene Rahmenbedingungen aufmerksam zu machen. Parallel dazu werden wir im Internet und vor Ort neue Vernetzungsmöglichkeiten für Musiker und Künstler schaffen, um auch deren Rechte zu stärken.

Dieses Konzept wurde am 27. Juni dem Bezirksbürgermeister Köhne, dem Stadtrat für Öffentliche Ordnung Kirchner, Mitarbeitern des Ordnungsamts und des Amts für Umwelt und Natur sowie Vertretern der Welt-Bürger-Park-Stiftung und der Bürgerwerkstatt Mauerpark vorgestellt. Zur Zeit wird es im Dialog mit den Beteiligten weiter verbessert und konkretisiert, seine Umsetzung erfolgt schrittweise, erste Maßnahmen werden Anfang September verwirklicht.



©Alexej Brykowski

Für Müll und Touristen soll es im Mauerpark eine bessere Koordination geben.



©Hartmut Seefeld

Die wasserfreie Schwimmhalle aus DDR-Zeiten könnte zu einem Eventort im Retrodesign werden.

## Pankower Trockenübungen

Weiteres Stadtbad im Bezirk für unbestimmte Zeit stillgelegt Von H. Seefeld

Die Bäder-Bilanz des Bezirks ist wenig erklecklich, nachdem am 4. Juli durch das Pankower Gesundheitsamt auch die dem Schul- und Vereinssport vorbehaltene Schwimmhalle an der Thomas-Mann-Straße in Prenzlauer Berg geschlossen worden ist. Bereits seit 1986 ist das Stadtbad Oderberger Straße nicht mehr nutzbar. Diverse Rettungsaktionen für das Denkmal scheiterten, nun will die BVV das Zepter in die Hand nehmen. Am 8. September lässt sie sich von drei Interessenten die Sanierungskonzepte unterbreiten. Unter 20 Millionen EUR Investitionssumme wird eine Wiederbelebung jedoch nur schwer machbar sein. Keine Interessenten gibt es für die 2001 vom Bezirk geschlossene Schwimmhalle in der Wolfshagener Straße in Pankow. Weder dem Liegenschaftsfonds, der nur am Verkauf interessiert ist, noch dem zur Wiederbelebung der Halle gegründeten Förderverein gelingt es, Investoren zu finden.

Bei ihrer jährlichen Routinebegehung, die zur aktuellen Schließung führte, wurden die beiden Gesundheitsexperten von einem Tross von fünf Mitarbeitern der Berliner Bäder Betriebe begleitet. Das Landesunter-

nehmen ist Eigentümer der Halle und hatte noch vor einiger Zeit 3,1 Millionen EUR zur Sanierung bereitstehen. Doch auch 20 Jahre nach dem Mauerfall war nicht klar, wem das Grundstück gehört, auf dem die Halle steht. Zwar wurde die Eigentumsfrage dann relativ schnell geklärt, doch noch schneller war zuvor das Sanierungsgeld weg. Es wird jetzt in einer Halle in Neukölln verbaut. Die Mängel der hiesigen Halle – undichtes Dach, marode Fernwärmeleitungen – waren zwar seit Jahren bekannt, haben aber offenbar jetzt ein Ausmaß erreicht, das eine sofortige Schließung alternativlos machte. Nach Angaben des Bezirkssportbundes lernten hier pro Woche 2.800 Schulkinder schwimmen. Außerdem war die Halle Übungsstätte für zehn Vereine mit 600 Kindern. Das ist nun vorbei. Weder Bäderbetriebe noch Bezirksamt haben derzeit eine Idee, woher das Geld zur Sanierung kommen kann. Die Ausweichhallen für die Kinder liegen in Buch, Hohenschönhausen und im Europapark an der Landsberger Allee. Für letztere wurden trotz des Scheiterns Berlins bei der Olympiabewerbung 2000 einst 135 Millionen EUR ausgegeben.

### »Vernünftiges Ergebnis«

Podiumsdiskussion zur Sanierung des Bötzowviertels Von H. Seefeld

Es ist doch einiges liegen geblieben, als der Senat am 27. April das Bötzowviertel nach 15 Jahren aus der Sanierung entließ. Mathias Schmitt-Gallasch vom Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. benannte auf einer mäßig besuchten Podiumsdiskussion in der Aula des früheren Pasteur-Gymnasiums am 25. August jene Defizite, die bis 2016 beseitigt werden sollen. Im Mittelpunkt stehen ein Spielplatz in der Bonhoeffer-Straße 32 bis 37, eine Sporthalle gegenüber, der Abschluss der Sanierung der Kurt-Schwitters-Oberschule inklusive Schulhoferneuerung und neuer Sporthalle sowie ein Jugendtreff in der Pasteurstraße 22. Der Abteilungsleiter Stadterneuerung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wolf Schulgen, bewertete das Erreichte im Gebiet als »insgesamt vernünftiges Ergebnis«. Er bezog diese Einschätzung auch auf die Erneuerung der Wohnsubstanz, mehr als 66 Prozent, das sind über 2.000 Wohnungen, sind saniert. Die Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg Sylvia Höhne-Killewald begrüßt, dass es in dem populären Quartier über 500 belegungsgebundene Wohnungen gibt, die zu einem Preis von 4,85 EUR/m<sup>2</sup> sanierungsbetroffenen Mietern bzw. WBS-Mietern bei Freiwerden zur Verfügung gestellt werden können. Zugleich warnt sie vor rapiden Preissteigerungen im Gesamtbestand. »Besonderes Augenmerk muss auf die Themen Neuvermietung, Ferienwohnung, Eigenbedarfskündigung und energetische Sanierung gelegt werden«, mahnte sie die Politik. Bezirksstadtrat Michail Nelken verwies auf eingeschränkte Möglichkeiten lokaler Behörden. »Entweder, wir kaufen teure Belegungsrechte, dafür hat niemand Geld, oder drängen bei der Sanierung auf reduzierte Standards«, zählte er die Alternativen auf.

# Warten auf ein Wunder

Bezirksamt verzichtet auf Enteignung der Sredzkistraße 59 Von H. Seefeld

Es ist ein Wahlbonbon der Extraklasse. Bereits im Juli hatte das Bezirksamt Pankow stillschweigend den vollständigen Rückzug im seit über zehn Jahren schwelenden Konflikt mit dem Hamburger Grundstückseigentümer über den Gebrauch der 525 m<sup>2</sup> großen Eckbrache Sredzkistraße 59/Rykestraße 38 beschlossen. Die Idee, dort einen öffentlichen Spielplatz zu bauen, unterlag dem Begehren, ein privates Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Dabei hatte das Amt für Umwelt und Natur noch im März dieses Jahres konstatiert, dass es im Quartier nördlich des Kollwitzplatzes einen »dringenden Bedarf an öffentlichen Spielplätzen« gäbe. Mit einer solchen Nutzung des umkämpften Grundstücks würde das statistische Defizit an öffentlichen Spielflächen in dem kinderreichen Quartier von derzeit immerhin 60 auf 49 Prozent verringert werden. Auch waren bereits 350.000 EUR für die Herrichtung der Spielfläche in die Investitionsplanung des Bezirks für die Jahre 2012/13 eingestellt worden. Der aktuelle Beschluss des Bezirksamts ist trotzdem vor allem der

Versuch, den Kopf aus der Kostenschlinge zu ziehen, denn die Konfrontation hat eine bemerkenswerte Vorgeschichte.

Erstmals war 1993 vom damaligen Bezirksamt Prenzlauer Berg ein Spielplatz als Sanierungsziel für das Areal formuliert worden, verbunden mit der Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens. Doch merkwürdigerweise war dieser B-Plan auch nach 15 Jahren noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt worden. So konnten die Dinge ihren einzigartigen Lauf nehmen. Im Januar 2008 gelang den Eigentümern der erste Husarenstreich, als ihnen das Bezirksamt angesichts des fehlenden B-Plans eine Baugenehmigung für das gewünschte Wohn- und Geschäftshaus erteilen musste. Der Euphorie bei der Grundstücksgesellschaft Albion mbH, einer Firma der Unternehmensgruppe Ernst Hachmann, wurde da nur noch durch das Sanierungsrecht Einhalt geboten. Doch nur ein Jahr später, im Januar 2009, verlor das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz, zu dem das Grundstück gehörte, diesen Status. Damit galt hier auch das

Sanierungsrecht nicht mehr. Im Rahmen eines außerordentlichen Kraftakts gelang es der Verwaltung noch, wenige Tage vor Aufhebung des Sanierungsgebiets durch den Senat zunächst eine Veränderungssperre für das Grundstück im Rahmen des B-Planverfahrens zu erlassen und dann im März 2009 den B-Plan mit der Vorgabe Spielplatz rechtsverbindlich festzusetzen. Da der Eigentümer trotzdem nicht gewillt war, Grundstück und Baugenehmigung preiszugeben, wurden dann kurzerhand die Baugenehmigung widerrufen und ein Enteignungsverfahren eingeleitet. Der Preis dafür war schon fantastisch. Laut dem Beratungsprotokoll einer ämterübergreifenden Abstimmungsrunde dieses Jahres kalkulierte der Immobilienservice des Bezirks eine Entschädigungssumme für den Eigentümer des Grundstücks in Höhe von 410.000 EUR für den Fall, dass das Enteignungsverfahren zu Ende geführt werde. Hinzu kämen noch die Nebenkosten des Verfahrens sowie sonstige Zahlungsforderungen des Eigentümers. Und natürlich die 350.000 EUR für die Herstellung des Spielplatzes. Das Projekt hatte das Zeug, zum Millionending zu werden.

Doch mit dem jetzigen Beschluss des Bezirksamts, gefasst auch unter dem Eindruck diverser juristischer Niederlagen, sowohl den Widerruf der Baugenehmigung zurückzunehmen als auch die Einstellung des Enteignungsverfahrens einzuleiten, sind diese Kosten plötzlich vom Tisch. Dafür droht nun anderes Ungemach, denn bei Albion spricht man bereits von Verzögerungsschäden. Auf jeden Fall kann der Eigentümer sein Grundstück behalten und bebauen.

Was zunächst noch bleibt, ist der Bebauungsplan mit dem Ziel Spielplatz. Der ist aber derzeit völlig wirkungslos. Spätestens wenn der Investor beginnt, sein Gebäude zu errichten, ist eine Aufhebung nur noch eine Frage der Zeit. Außerdem bleibt dem Kiez das 60prozentige Defizit an Spielflächen erhalten. Trotz zweier neuer Spielplätze gegenüber in der Rykestraße 20/21 zahlen also die Kinder in dem Quartier die Zeche, es sei denn, es geschieht noch irgendwie ein Wunder.



©Hartmut Seefeld

Seit Juli steht fest, dass der Bezirk auf dem Eckgrundstück Sredzkistraße/Rykestraße keinen Spielplatz mehr bauen möchte.



©Hartmut Seefeld

Der »Schandfleck im Herzen Pankows« hat einen neuen Eigentümer aus dem Sauerland.

## Neue Chance auf Abriss

Investor erwirbt Kaufhallengrundstück im Pankower Zentrum Von H. Seefeld

In Pankow steht die Chance wieder einmal nicht schlecht, dass eine der umstrittensten Immobilien in naher Zukunft von der Bildfläche verschwinden wird. Im Frühjahr dieses Jahres hat die ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG aus dem nordrhein-westfälischen Arnsberg das 9.200 m<sup>2</sup> große Grundstück Breite Straße 35 im Pankower Zentrum erworben. Das Areal ist mit einer seit vier Jahren leer stehenden Kaufhalle bebaut, die Ende der 70er Jahre errichtet und mittlerweile zum Abriss freigegeben wurde. Die Berliner Dependence des mittelständischen Unternehmens aus dem Sauerland bestätigte den Erwerb gegenüber Vor Ort.

Die ANH Hausbesitz ist mit einer breiten Palette von Objekten am Immobilienmarkt vertreten, die von einfachen Verbrauchermärkten auf dem Lande bis hin zu Neubauten im Berliner Regierungsviertel reicht. Die Neuerwerbung in Pankow soll nach ersten Vorstellungen zu einem Standort für Hotel, Geschäfte und Wohnungen entwickelt werden, der Baubeginn sei für die zweite Hälfte des Jahres 2012 vorgesehen. Im Stadtentwicklungsamt gab es seit dem

Besitzerwechsel allerdings weder Anfragen noch Vorgespräche zu diesem Thema. »Wir wünschen uns an dieser Stelle eine Nutzung, die das Hauptzentrum stärkt, also Handel, Büros und in geringem Maße auch Wohnen«, sagt der Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken. Er schließt nicht aus, dass entsprechende Nutzungen mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens durchgesetzt werden. Wegen der unmittelbaren Nähe zu Kirche und Gemeindehaus will der Bezirk auf diesem Wege auch Einfluss auf Umfang und Gestaltung des künftigen Baukörpers nehmen.

Gescheitert ist offenbar die Firma HLG aus dem westfälischen Münster, die das Grundstück 2007 für über zwei Millionen EUR von der TLG erwarb. Sie plante dort ein grundsätzlich genehmigungsfähiges, dreistöckiges Einkaufszentrum mit einem offenen Parkdeck auf dem Dach. »Die Konkretisierung der Pläne war aber so schlecht, dass sie überarbeitet werden mussten«, meinte Nelken. Daraufhin herrschte viele Monate Stille. Die ANH Hausbesitz jedenfalls hat die Fläche dann von der Industriekreditbank IKB erworben.

## Zur Sonne, zur Freiheit

»Mauerpark« gucken im Mauerpark Von Hartmut Seefeld

Die Idee hatte Charme, und wurde mit schönem Wetter belohnt. Am Abend des 13. August präsentierte die Weltbürgerpark-Stiftung den Film »Mauerpark« von Dennis Karsten im Amphitheater des Parks. Die 1.000 Zuschauer bekamen in 80 Minuten nicht so sehr gezeigt, wie die ohnehin nur spärlich bewachsene Grünanlage aussieht, sondern vor allem wie sie funktioniert. »So etwas wie den Mauerpark gibt es nicht nochmal, nicht in London, nicht in Paris«, sagt einer, der sich in dem Film präsentiert, als habe er die ganze Welt gesehen, der schon so ein bisschen Weltbürger sein will. Im Gegensatz zu Frank, Weddinger und vor allem Sonnenanbeter: »Ick hab Zeit, bin Rentner. Früher war ick och arbeitslos. Hatte also immer schon Zeit ...«. Karsten traf mit seiner Kamera auf wunderbare Menschen in dem einzigartigen Refugium, die unterschiedlicher nicht sein können, der ewige Punk und der ewige Maler, die ewigen Hippies und der ewige Loveparade-Erfinder. Sie kommen aus Israel und Irland, München und Dresden, Wedding und Prenzlauer Berg, und sie machen den Mauerpark zu einer Spielwiese für Jongleure, Künstler, Musiker und Sportler. Der Film präsentiert ein Freiheitsgefühl, das so anderswo kaum noch zu erleben ist. Und, auch daran erinnert der Film, diesem Freiraum rücken Immobilienentwickler immer nachhaltiger auf die Pelle, auf dass der Park eine ruhige, zum Flanieren einladende Grünanlage werde, umbaut mit dazu passenden Stadtvillen. Der israelische Maler Eldar Farber, der bereits im dritten Jahr an seinem Mauerparkbild malte, kommt deshalb im Film zu folgender Erkenntnis: »Der Kapitalismus ist das Beste, was die Menschheit je hatte, er ist aber trotzdem Mist«. Es waren nicht nur die Bilder auf der Leinwand, welche die Besucher beeindruckten.

## Trauma Traubenkirsche

Bezirksamt will Ausstieg aus Gutachterverfahren Von H. Seefeld

Der Showdown, als im Oktober 2007 Anwohner einen Stubben in die Sitzung des BVV-Ausschusses für Umwelt und Natur karrten, um den Nachweis zu führen, dass behördliche Holzfäller gesunde Bäume der Sorte *Prunus padus* fällten und das Amt mit verfaulten Wurzelexemplaren dagegen hielt, kann getrost als Highlight der zu Ende gehenden Wahlperiode gewertet werden. Im Ergebnis dieser denkwürdigen Sitzung wurden 210.000 EUR für Gutachten über den Gesundheitszustand dieser Baumart ausgegeben, die ausschließlich in die Kasse des Büros Dengler/Rinn flossen. Trotzdem hat sich der Bestand an Traubenkirschen in Prenzlauer Berg halbiert. Statt 1002 im Jahre 2007 gibt es heute nur noch 506 Exemplare. Allein 70 solcher Bäume sind nach Angaben von Bürgermeister Matthias Köhne ohne menschliches Zutun umgefallen. Der letzte von ihnen krachte in der Buchholzer Straße auf ein Auto, der Besitzer hat das Amt wegen Schadenersatz verklagt. Um solchen Haftungszwängen aus dem Weg zu gehen, möchte der Bezirk die Traubenkirschen, die in den 1980er Jahren gepflanzt wurden und aus unerfindlichen Gründen besonders häufig zur Wurzelfäule neigen, aus dem Straßenbild verbannen. Statt teuer jeden Baum unter die Lupe zu nehmen, sollen alle, egal ob gesund oder krank, radikal zurück geschnitten werden, um so die Umfallanfälligkeit zu mindern. Und immer wenn Geld für Neupflanzungen in der Bezirkskasse ist, etwa, so Köhne, durch eingesparte Gutachterkosten, sollen Traubenkirschen durch Ahorn und Co. ersetzt werden. In einer Sondersitzung des BVV-Umweltausschusses am 24. August war eine Mehrheit dafür aufgeschlossen. Zu schlecht war die Alternative – weiter Gutachten zu bezahlen und die Bäume dann doch bald umzuhauen.

# »Liebliche Wohnungen«

Außensanierung des Stadtklosters Segen abgeschlossen Von Hartmut Seefeld

Nach vier Jahren Bauzeit erstrahlen die Fassaden und Dächer der Segenskirche sowie des angrenzenden Gemeindehauses in der Schönhauser Allee 161 in neuem Glanz. Damit wird der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes zum Stadtkloster Segen zu einem vorläufigen Abschluss geführt. »Noch unsaniert sind unter anderem der komplette Innenraum der Kirche und die Treppenhäuser«, sagt Pfarrer Gisbert Mangliers von der Evangelischen Kirchengemeinde Prenzlauer Berg Nord gegenüber »Vor Ort«. Für diese Arbeiten müsse erst noch eine neue Finanzierung erstellt werden. Die bisherigen Arbeiten haben Kosten von ca. 1,3 Millionen EUR verursacht, wovon 300.000 EUR für das im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz gelegene Bauwerk vom Berliner Senat aus dem Förderprogramm Denkmalschutz stammen. Weitere 400.000 EUR gaben Kirchengemeinde und Kirchenkreis, der gewaltige »Rest« wurde aus Spenden finanziert. Die Gesamtsanierungskosten für das Areal werden auf 3,3 Millionen EUR geschätzt.

Im Mittelpunkt der bisherigen Sanierung stand neben dem Ausbau der Dächer die denkmalgerechte Erneuerung der mit Backstein verblendeten Fassaden der Gebäude, inklusive des 75 Meter hohen Kirchturms, der bis heute das höchste Bauwerk in Prenzlauer Berg ist. Außerdem wurde erstmalig ein Fahrstuhl eingebaut. Für die stets willkommenen Gäste des Stadtklosters sind neue Wohnungen entstanden, eine davon ist barrierefrei.

Die Kirche, gebaut in den Jahren 1905 bis 1908 nach Entwürfen der drei Architekten August Dinklage, Ernst Paulus und Olaf Lilløe, wurde 2007 für einen symbolischen Euro an die 1977 in Basel gegründete »Comunität Don Camillo« veräußert, die in der Segenskirche das erste Stadtkloster Berlins eröffnete. Die evangelisch-lutherische Glaubensgemeinschaft aus der Schweiz, sie besteht

aus ca. zehn Familien, hat sich zudem verpflichtet, der Kirchengemeinde weiterhin Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen. War die Segenskirche vor hundert Jahren im Ergebnis einer Expansion der Zionskirchengemeinde entstanden, die den Ansturm der Gottesdienstbesuche in ihrem Stammhaus einfach nicht mehr bewältigen konnte und so 40.000



©Stadtkloster Segen

Aus der Segenskirche wurde das Stadtkloster Segen.

Gläubigen einen neuen Anlaufpunkt gab, war der Verkauf des Kirchenbaus vor vier Jahren vor allem eine Reaktion der im Vergleich zu damals eher überschaubaren Gemeinde auf die hohen Unterhaltskosten für das marode Bauwerk.

»Über das, was entstanden ist, können wir nur dankbar sein und staunen«, zeigt sich Pfarrer Mangliers jetzt von der Veränderung außerordentlich beeindruckt. Am 4. September soll mit einem Konzert unter dem Titel, »Wie lieblich sind deine Wohnungen« vor Ort die Erneuerung gefeiert werden.

# Ein Tunnel am Abgrund

Aus der Geschichte des Gleimtunnels in Prenzlauer Berg Von Hartmut Seefeld

Das Bauwerk ist geheimnisvoll, düster, beängstigend. Auf einer Länge von 130 Metern und in einer Breite von 23 Metern reihen sich dicht an dicht 20 Gleisbrücken, getragen von 80 gusseisernen Säulen. Der Gleimtunnel, so heißt die Unterführung am westlichen Rand von Prenzlauer Berg seit Oktober 1911, ist nichts für schreckhafte Seelen und seine Geschichte ist auch nicht dazu angetan, ängstliche Gemüter zu beruhigen. Gebaut wurde die Anlage zwischen 1903 und 1905. Am 8. September wurde sie für den Verkehr freigegeben. Der Tunnel verbindet im Zuge der Gleimstraße Prenzlauer Berg mit Gesundbrunnen unter den Gleisen des Güterbahnhofs der Nordbahn hinweg und wurde vor allem von Arbeitern genutzt, die im Osten wohnten und bei der AEG arbeiteten. Der Bahnhof war bereits 1877 in Betrieb genommen worden und erstreckte sich dort, wo heute der Mauerpark ist. Schon bald nach Fertigstellung gab es Klagen, dass der Schall im Tunnel viel zu laut sei. Eine Asphaltierung sollte helfen. Doch das wurde von der Eisenbahndirektion abgelehnt: »Wegen der Fußgänger, die kaum länger als zwei Minuten im Tunnel sind, könne nicht das drei Jahre alte Pflaster herausgerissen werden«. Angesichts diverser Überfälle entschloss man sich aber, die Gaslaternen auch tagsüber in Betrieb zu nehmen. Seine erste Schließung erfuhr der Gleimtunnel im April 1945, als die SS mit einer Barrikade russischen Panzern den Weg nach Westen verwehren wollte. Letztlich hatte der Tunnel nur ein paar Granateinschläge zu verkraften, die Anfang 1946 wieder repariert waren.

Da das Bahnhofsgelände zum Wedding gehörte und dieser wiederum zum französischen Sektor, verlief die Grenze zwischen Ost- und Westberlin genau vor der östlichen Einfahrt zum Gleimtunnel. Er war bald ein beliebter Weg in den Westen, nicht zuletzt wegen der zahlreichen

Kinos dort. Am 13. August 1961 fand der Grenzverkehr ein abruptes Ende. Ab 3.07 Uhr sperrten Mitglieder der DDR-Kampfgruppen den Gleimtunnel und verlegten Stacheldraht. Kurz darauf wurde die erste Mauer gebaut. Im Oktober wurde noch eine Sichtblende aus Holz errichtet, um Westberlinern den Blick nach Osten zu verwehren und Kontaktaufnahmen



© Landesarchiv Berlin/Horst Siegmann F Rep. 290, Nr.76084

Blick durch den mit Stacheldraht gesperrten Gleimtunnel von West- nach Ostberlin am Morgen des 14. August 1961.

zu verhindern. Im Dezember 1961 konstatierte das Magazin »Der Spiegel«: »Am Gleimtunnel, einer wegen ihrer politischen Schreckensszenen seit Jahren schon berüchtigten Straßenunterführung zwischen Ost und West, herrscht nun Ruhe«. Doch da irrte der Autor. Gelungene und gescheiterte Fluchtversuche, politische Provokationen von West nach Ost und zurück, selbst die Sichtblende stand eines Tages in Flammen, prägten den Ort. In den folgenden Jahrzehnten verfiel der Tunnel. Der Betrieb auf dem Güterbahnhof wurde immer spärlicher, 1985 erfolgte die Stilllegung. Im Rahmen eines Gebietsaustauschs zwischen Ost- und West-

berlin wurde im Juni 1988 ein 50 Meter tiefer Streifen des Bahnhofsgeländes und damit auch des Gleimtunnels an Ostberlin abgetreten. Sämtliche Gleise wurden abgebaut. Sieben Monate nach der Grenzöffnung an der Bösebrücke wurde am 18. Juni 1990 die erste Betonplatte am Gleimtunnel entfernt, zuvorderst um Baufreiheit für den Abriss des Tunnels zu schaffen. Als die Bagger im Auftrag der Reichsbahn vorfuhren, verhängte das Bezirksamt Prenzlauer Berg am 21. Juni in einer Blitzentscheidung einen vorläufigen Denkmalschutz über den Tunnel, die im Oktober 1990 endgültig wurde. Der Tunnel blieb.

Am 12. September gingen schließlich die ersten Fußgänger wieder durch ihn hindurch gen Westen, und drei Jahre später, am 5. Oktober 1993, fuhren nach einer Periode heftiger Bürgerproteste gegen die Öffnung für Autos auch die ersten Fahrzeuge durch die Unterführung.

Heute steht das in Berlin nahezu einmalige Denkmal ohne Gebrauchswert in der Landschaft des Mauerparks. Und während im Bezirk Mitte schon mal einem Teilabriss das Wort geredet wird, gibt es in Pankow geschlossenen Widerstand dagegen. Doch ohne baldige Investition in die Sanierung erledigt sich der Abriss von ganz alleine.



© Hartmut Seefeld

Mit großer Technik wird derzeit dem Unterholz auf dem ehemaligen Friedhof an der Heinrich-Roller-Straße zu Leibe gerückt.

## Bagger auf dem Friedhof

Der Süden von Prenzlauer Berg bekommt einen Park **Von Hartmut Seefeld**

Das Tor zum Friedhof der evangelischen Gemeinde St. Marien/St. Nikolai in der Heinrich-Roller-Straße 2-3 steht in diesen Tagen weit offen. Das ist eher ungewöhnlich, denn in den vergangenen Monaten war es meist verriegelt und verrammelt. Allerdings hat sich in letzter Zeit auch einiges verändert. Der Friedhof ist kein Friedhof mehr, sondern eine verwilderte Grünanlage, das Gelände gehört nicht mehr der Kirchengemeinde, sondern dem Bezirk Pankow und unterwegs sind dort keine Trauernden, sondern Holzfäller. Das offene Tor steht auch nicht jedermann offen, schließlich ist das 6.600 m<sup>2</sup> große Gelände seit dem 18. August eine Baustelle.

Vier Jahre nachdem eine Bürgerinitiative gegen die geplante Bebauung des attraktiven Grundstücks mit Eigentumswohnungen mobil gemacht hatte, wuseln Bagger durch das wilde Grün, um genau das Gegenteil zu bewirken. »Die Fläche wird naturnah umgestaltet, die ehemaligen Friedhofsflächen werden zum öffentlichen Park«, erklärte Pankows Bürgermeister Matthias Köhne. Ein voller Erfolg der Bürger-

initiative, die dafür auch viele Partner gewann. Das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung zum Beispiel, die nach Bekanntwerden der Wohnbaupläne ein Bebauungsplanverfahren zur Grünsicherung einleitete. Die S.T.E.R.N. GmbH als damalige Sanierungsbeauftragte des Senats für das Gebiet Winsstraße engagierte sich, als klar wurde, dass die Anwohner nicht nur einfach gegen die Bebauung sind, sondern auch eine substanzielle Gestaltung des Grundstücks wollten. Und die »Friedhofs-AktivistInnen« hatten plötzlich auch Verbündete in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. »Als unsere Behörde um Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gebeten wurde, hat unser Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung fristgerecht eine positive Stellungnahme zur Parkgestaltung abgegeben, während das für Freiraumplanung und Stadtgrün zuständige Referat die Frist verstreichen ließ«, erklärte eine Mitarbeiterin aus dem Hause von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. Das ist insofern bemerkenswert, da die für die Freiraumplanung

zuständige Referatsleiterin Beate Profé, in deren Regie auch der Friedhofsentwicklungsplan des Landes Berlin erarbeitet wurde, eine vehemente Befürworterin der Baulandinitiative der Kirche auf diesem Areal war und lange Zeit auch die Senatorin in dieser Frage hinter sich wusste. Nun aber war der Weg offen für eine betonfreie Perspektive des Areals, auf dem die letzten Beerdigungen in den 1970er Jahren stattfanden. Und plötzlich auch das Geld da, um zu Baulandpreis das Grundstück von der klammen Kirchengemeinde zu erwerben. Zu guter Letzt wurden vom Senat noch 350.000 EUR für die Neugestaltung aus dem Förderprogramm »Zukunftsinitiative Stadtteil« zur Verfügung gestellt, der Bezirk packte noch mal 50.000 EUR drauf.

Bei so viel Bürgerengagement und enormem Mitteleinsatz wollte man auch bei den Planungen nichts falsch machen. Insgesamt vier Workshops haben S.T.E.R.N. und das Amt für Umwelt und Natur 2010 und 2011 organisiert, um Ideen zu finden, Mitsprache zu organisieren und vor allem einen Konsens zu organisieren. Niemand sollte das Gefühl haben, übergangen worden zu sein. Landschaftsarchitekten vom Kreuzberger Planungsbüro gruppeF haben die Planungswerkstätten mit jeweils 40 bis 50 Teilnehmern moderiert, aus den dort erarbeiteten Vorschlägen eine Planung gemacht und sich diese von den Akteuren auch absegnen lassen. So war es jetzt möglich, elf Bäume, vorwiegend Pappeln, zu fällen, ohne dass es Aufregung gab. Man wusste ja Bescheid und Nachpflanzungen sind Teil des Budgets. Ansonsten entsteht eine klassische Parklandschaft mit neuen Wegen und Pfaden, Sitz- und Aufenthaltselementen sowie Bewegungs- und Kletterangeboten. Auch einige Grabsteine bleiben als Kulturgut erhalten und sollen an die Vergangenheit der Parkanlage erinnern. Schüler der nahegelegenen Roller-Grundschule haben darum schon mal den Namen »Leise-Park« vorgeschlagen. Noch in diesem Jahr sollen die Arbeiten abgeschlossen werden. Sonnenbaden wird man dann auf den eigens errichteten Holzdecks aber wohl nicht mehr.

# Höhere Heizkosten

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Bei einem zentral beheizten Haus wird der individuelle Heizenergieverbrauch eines Wohnungs- oder eines Gewerberaummieters in aller Regel mit Hilfe spezieller Erfassungssysteme gemessen. Damit wird für einen dem individuellen Verbrauch entsprechende Aufschlüsselung der Heizkosten auf die einzelnen Mietparteien im Haus gesorgt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist jedoch, dass sich der Heizenergieverbrauch in den einzelnen Wohnungen vom Mieter auch wirklich beeinflussen lässt. Angesichts der ständig steigenden Energiekosten beschäftigt dieses Thema immer mehr Mietparteien.

## Verbrauchsabhängige Abrechnung

In der Heizkostenverordnung ist festgeschrieben, dass die Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage mindestens zu 50, höchstens aber zu 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen sind. Die übrigen Kosten werden im Allgemeinen nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt. Der Umstand, dass immer auch ein Anteil der Heizkosten nach Fläche umgelegt werden muss, gleicht ungünstige Lagen im Miethaus aus. Wohnungen mit vielen Außenwänden haben naturgemäß einen höheren Heizbedarf, den der Mieter kaum beeinflussen kann.

## Thermostatventile

Mit Hilfe von Thermostatventilen oder Steuerungsanlagen wird beispielsweise erreicht, dass die Raumtemperatur konstant gehalten und teures Aufheizen vermieden bzw. die Heizung bei starker Sonneneinstrahlung gedrosselt wird. Es gibt aber auch manuelle Möglichkeiten, den Heizenergieverbrauch je nach Bedarf zu steuern. Dafür genügt es, wenn sich die Heizung an- oder abstellen bzw. die gewünschte Temperatur einstellen lässt.

## Erfassung des Verbrauchs

Zur Erfassung des individuellen Heizenergieverbrauchs werden derzeit folgende technische Instrumente angewandt: Wärmehähler, Verdunster sowie elektronische Heizkostenverteiler. Wärmehähler werden vor allem bei Fußbodenheizungen verwendet, da bei diesem Heizsystem andere Messverfahren weder geeignet noch zulässig sind. Um zuverlässige Werte ermitteln zu können, muss der Heizenergieverbrauch in allen Wohnungen des Hauses in einheitlicher Art und Weise abgelesen werden.

## Verdunster

Als Heizkostenverteiler finden in Mietwohnungen häufig auch die allseits bekannten »Verdunstungsröhrchen« Verwendung. Sie sind zwar preiswert, haben aber ihre Tücken. Mieter, die es gern sehr warm haben und ihre Fenster mit langen Gardinen bestücken, müssen bei diesem System oft unverhältnismäßig viel zahlen. Der Grund: die Flüssigkeitsabnahme im Röhrchen ist aufgrund des Hitzestaus höher. Hinzu kommt, dass der Verdunster auch noch andere Wärmequellen misst, wie zum Beispiel die Sonneneinstrahlung. Daher muss das Röhrchen vom Hersteller mit mehr Flüssigkeit versehen werden, der so genannten Kaltverdunstungsvorgabe. Die Flüssigkeit verdunstet umso schneller, je heißer der Heizkörper ist. Anhand einer Skala kann der Messdienst ablesen, wie viele »Striche« in der Wohnung verbraucht worden sind. Die für das gesamte Haus ermittelten Heizkosten werden durch die Gesamtzahl der ermittelten Striche geteilt und damit die Heizkosten für die betreffende Wohnung festgestellt.

## Elektronische Heizkostenverteiler

Diese modernen Geräte können überall da verwendet werden, wo

auch Verdunstungsröhrchen erlaubt sind. Sie sind allerdings deutlich teurer und verursachen zusätzliche Kosten unter anderem dadurch, dass Batterien und andere elektronische Bauelemente in regelmäßigen Abständen ausgetauscht werden müssen. Beim Messen wird die mittlere Temperatur der Heizkörper festgehalten. Spezielle Geräte messen zusätzlich die Raumtemperatur. Es gibt Systeme, die den Wert speichern, der bis zum Ende der Abrechnungsperiode verbraucht worden ist, so dass am Stichtag der Verbrauch bei allen Mietparteien genau abgelesen werden kann.

## Warmwasserzähler

Warmwasserzähler sind, wie der Name sagt, dazu bestimmt, den Verbrauch des vom Vermieter zur Verfügung gestellten Warmwassers in der Mietwohnung zuverlässig zu erfassen. Andere Geräte, wie etwa Warmwasserkostenverteiler, sind nicht mehr zulässig. Zu beachten ist auch, dass der Mieter den Einbau eines Warmwasserzählers dulden muss und der Vermieter zudem elf Prozent des Anschaffungspreises als Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen kann.

## Heizkostenabrechnungen 2010

Das Jahr 2010 hat für uns alle einen harten und langanhaltenden Winter parat. Schnee bis zum Mai und erster Kälteeinbruch bereits im September machten deutlich längeres Heizen erforderlich. Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf die Heizkosten für dieses Abrechnungsjahr. Hinzu kommen die erhöhten Kosten für fossile Energieträger. Die ersten von uns geprüften Heizkostenabrechnungen für diesen Zeitraum weisen einen wesentlich höheren Heizenergieverbrauch auf als im Jahr zuvor. Die Steigerung betrug zwischen 15 und 30 Prozent.

Sie sollten Ihre Heizkostenabrechnung sorgfältig prüfen und gegebenenfalls Einsicht in die Abrechnungsunterlagen bei Ihrem Vermieter nehmen. Sollten sich dabei Fragen ergeben, können Sie sich gern bei uns beraten lassen.

## Beendete Bauarbeiten

Nach zweijähriger Bauzeit wurde Ende August die Sanierung der Pankower Wollankstraße zwischen dem gleichnamigen S-Bahnhof und der Breite Straße abgeschlossen. Die Fahrbahn wurde grundhaft erneuert, das alte Pflaster gegen eine Asphaltdecke ausgetauscht. Die Sanierung war als Lärmschutzmaßnahme im Rahmen des Konjunkturprogramms II der Bundesregierung förderfähig. Mit der neuen Querschnittsaufteilung erhielt die Wollankstraße beidseitig auf der Fahrbahn einen Radfahrgebotstreifen und in Teilabschnitten einen Radfahrstreifen. Drei Mittelinseln erleichtern das Überqueren der stark frequentierten Trasse. Zudem wurden 15 neue Bäume gepflanzt. Insgesamt sind ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fahrbahn- und 6.300 m<sup>2</sup> Gehwegfläche erneuert worden. Einige Restarbeiten an den Grünflächen sind noch zu erledigen. Auch die Inbetriebnahme der neuen Lichtsignalanlage am Knoten zur Breite Straße wird sich noch um einige Wochen verzögern. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 2,3 Millionen EUR, wovon 1,2 Millionen EUR aus dem Konjunkturprogramm II, 800.000 EUR aus dem Sanierungsprogramm und 300.000 EUR aus dem Radwegeprogramm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellt wurden.

## Passende Parteien

Bei den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus am 18. September bewerben sich in den neun Wahlkreisen des Bezirks Pankow insgesamt

74 Kandidatinnen und Kandidaten (Erststimme) sowie 19 Parteien (Zweitstimme) um ein Mandat für das Landesparlament. Mit jeweils zehn Konkurrenten bewerben sich die meisten Einzelkandidaten in den Wahlkreisen 5 (Pankow-Süd) und 6 (Prenzlauer Berg, Falkplatz, Helmholtzplatz). Das geringste Interesse gewählt zu werden besteht im Wahlkreis 4 (Weißensee-Nord, Blankenburg) mit lediglich sechs Kandidaten.

Mit einem Kreuz hinter der Partei ihrer Wahl können die rund 275.000 Wahlberechtigten des Bezirks außerdem auf einem dritten Stimmzettel die Zusammensetzung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) bestimmen. In Pankow treten insgesamt 12 Vereinigungen an, neben den fünf bereits in der BVV etablierten Parteien SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen, CDU und FDP sind es die Satirerpartei Die Partei, die Bürgerbewegung pro Deutschland, die Grauen Panther, die Freiheit, die Unabhängigen, die NPD sowie die Piratenpartei. Während eine Partei für den Einzug ins Abgeordnetenhaus mindestens fünf Prozent der abgegebenen Zweitstimmen auf sich vereinigen muss, sind es bei der BVV-Wahl lediglich drei Prozent. Von den nicht etablierten Parteien haben besonders die Piraten eine Chance auf erstmaligen Einzug in die BVV. Bei Umfragen hatten sie in den vergangenen Wochen berlinweit einen Anteil von drei bis vier Prozent.

## Verlängerter Vertrag

Am 29. Juli besiegelten der Berliner Kulturstaatssekretär André Schmitz und der Geschäftsführer der TLG Immobilien Jochen-Konrad From-

me mit ihrer Unterschrift die Verlängerung des Mietvertrags über die Nutzung von 4.600 m<sup>2</sup> Fläche in der Kulturbrauerei in Prenzlauer Berg bis Dezember 2021. Berlin hat seinerseits diese Flächen an nichtkommerzielle Kulturprojekte wie das Theater RambaZamba, die

Haffner in der Prenzlauer Allee 227 am 1. September wieder für das Publikum geöffnet. Auf jetzt 730 m<sup>2</sup> präsentiert die Bibliothek ca. 40.000 Medieneinheiten. Der neu geschaffene, eigenständige Jugendbereich ist mit Projektraum, PC-Arbeitsplätzen und Internetan-



©Hartmut Seefeld

Ab 2014 sollen hier Exponate der Produkt- und Alltagskultur der DDR gezeigt werden.

Literaturwerkstatt und das Russische Theater untervermietet. Neuer Mieter auf dem vor zehn Jahren für umgerechnet 50 Millionen EUR sanierten Areal ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), die für die Stiftung Haus der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland 1.700 m<sup>2</sup> Fläche für ein Ausstellungsprojekt zur Geschichte der Produkt- und Alltagskultur der DDR angemietet hat. Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren, die Ausstellung soll im Frühjahr 2014 in den Räumen unweit des Eingangs Knaackstraße eröffnet werden.

## Bewährte Bibliothek

Nach sechs Monaten Schließung wegen Bauarbeiten wurde die Bibliothek am Wasserturm im Kultur- und Bildungszentrum Sebastian

schluss ausgestattet. Die Bibliothek bietet zudem einen WLAN-Hotspot. Für Lesungen entstand ein separat nutzbarer Veranstaltungsraum.

Finanziert wurde der Umbau aus dem EFRE-Förderprogramm Bibliothek im Stadtteil (BIST) über die Kulturverwaltung des Berliner Senats, konfinanziert mit Geld aus dem Haushalt des Bezirks Pankow. Die Gesamtkosten betragen 471.000 EUR. Die neuen Angebote stehen ab sofort zu den zugleich auch erweiterten Öffnungszeiten zur Verfügung. »Mit der Eröffnung der Bibliothek ist ein wichtiger Meilenstein des Projekts erreicht, das auf die stärkere Berücksichtigung von Kindern und besonders Jugendlichen im Umfeld durch neue, altersgerechte Angebote zielt«, erklärt der Pressesprecher des Bezirksamts, Tobias Schietzelt.

## Mieterberatung Prenzlauer Berg

Prenzlauer Allee 186, 10405 Berlin  
☎ 44 33 810

Beratung für Mieter aus den  
Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg:

### Prenzlauer Allee 186

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:

### Prenzlauer Allee 186

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

Pankows neuer Tröpfelbrunnen heißt U-Bahnhof Vinetastraße. Seit 2010 erneuert die BVG die Station, ein neuer Farbenstrich sollte die Sanierung besiegeln. Allerdings war den Abdichtungsbemühungen an Tunneldecke und -wänden nur wenig Erfolg beschieden. Nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden Regenfälle werden noch immer Wassereinträge registriert, die Teile der Sanierungsergebnisse zunichte machen. Um das Bauwerk endlich erfolgreich gegen Sickerwasser zu schützen, werden jetzt auf der östlichen Seite des Bahnhofs Tunneldecke und Seitenwand freigelegt. Dabei entdeckten die Bauarbeiter Ende Juli einen Stahlbetonbau unbekannter Herkunft. »Das Bauwerk ist in keiner Karte verzeichnet und musste auf einer Tiefe von vier Metern ausgegraben werden«, sagt BVG-Sprecher Klaus Wazlak. Eine Prognose, wann der U-Bahnhof fertig wird, wagt derzeit niemand.

### 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: 26. August 2011



©Hartmut Seefeld, Alexej Brykowski (1)