

Stadterneuerung in Prenzlauer Berg,  
Weißensee und Pankow



# Vor Ort

15. Jahrgang, März 2006



Mieter  
Genossen  
Partner

Unruhe in der Grünen Stadt 12  
Zukunft für das Stadtbad 15  
Zu Besuch in Kolberg 07

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.

## Bürger-sprechstunde

Der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, bietet am Mittwoch, dem 22. März, von 15 bis 17 Uhr in der Darßer Straße 203 eine Bürgersprechstunde an. Voranmeldung unter ☎ 90 29 58 553 oder per Email: martin.federlein@bapankow.verwalt-berlin.de.

## Bürgerverein Gleimviertel

Sprechzeiten: jeden dritten Dienstag von 19 bis 20 Uhr in der Gleimstraße 46; ☎ 44 12 459, Email: bvvorstand@gleimviertel.de.

## BSR-Recyclinghof

Ortsteil Prenzlauer Berg:  
Behmstraße 74\*  
Ortsteil Heinersdorf:  
Asgardstraße 3  
jeweils Montag bis Freitag 9 bis 19 Uhr;  
Samstag 7 bis 14.30 Uhr  
\*Stationäre Schadstoff-Aannahmestelle

## »Vor Ort« im Internet

Die Zeitschrift »Vor Ort« kann auch als PDF-Datei unter der Adresse [www.mieterberatungpb.de](http://www.mieterberatungpb.de) heruntergeladen werden.

## Vierter Pankower Umweltpreis ausgelobt

BVV und Bezirksamt haben jetzt zum vierten Mal den Pankower Umweltpreis ausgelobt. Bürgerinnen und Bürger, Firmen sowie Kinder und Jugendliche sind aufgerufen, sich mit ihren Ideen, Vorschlägen und Projekten zum Thema »Mobilität und umweltgerechter Verkehr« zu beteiligen. Bewerbungen sind bis 2. Mai 2006 im BVV-Büro in der Fröbelstraße 17 einzureichen. Der Umweltpreis ist mit einer Gesamtsumme von 3.000 Euro dotiert. Außerdem werden von der Jury auch Sachpreise vergeben. Die Preisverleihung findet am 8. Juni statt. Teilnehmerkarten liegen in allen Bürgerbüros, KiTas, Schulen sowie im BVV-Büro und bei Vereinen und Kirchengemeinden aus. Weitere Informationen unter ☎ 90 29 55 002.

## Museum sucht Dokumente und Zeitzeugen

Der Museumsverbund Pankow und der Berliner Geschichtsverein Nord-Ost bereiten gemeinsam eine Sonderausstellung zu den ersten Wahlen nach dem Zweiten Weltkrieg am 22. Oktober 1946 in Berlin vor. Sie soll ab Herbst dieses Jahres im Ausstellungszentrum in der Prenzlauer Allee 227 präsentiert werden. Gesucht werden nun Fotos von Wahlveranstaltungen, Sitzungen der Parteien oder von Wahllokalen bzw. von Wahlslogans im Straßenland. Auf besonderes Interesse stoßen auch Mitgliedsausweise sowie

Wahlaufrufe und -plakate, die sich aus jener Zeit im persönlichen Besitz befinden. Auch Erinnerungen von Wahlhelfern und anderen Aktivisten wie auch die Reflexionen von damaligen Kommunalpolitikern sind sehr willkommen. Wer mit Dokumenten und Erinnerungen an jene Tage und Wochen vor 60 Jahren aufwarten kann, möchte sich beim Museumsverbund melden unter ☎ 90 29 53 917.

## Kita-Eigenbetrieb hat jetzt eine Geschäftsleitung

Für den Eigenbetrieb »Kindergärten NordOst«, der zu Jahresbeginn seine Arbeit aufgenommen hat, ist jetzt Karin Scheurich als kaufmännische Geschäftsleiterin bestellt und vom Verwaltungsrat bestätigt worden. Bislang leitete Michael Witte, ein ehemaliger Mitarbeiter des Bezirksamts Pankow, als pädagogischer Geschäftsleiter die Einrichtung allein. Der Eigenbetrieb »Kindergärten NordOst« betreibt die kommunalen KiTas der Bezirke Pankow, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf und ist mit 8.774 Plätzen in 81 Einrichtungen sowie 1.320 Angestellten im Erzieherdienst der größte seiner Art in Berlin.

## Neue Anlaufstelle beim Ordnungsamt des Bezirks

Mit der Eröffnung einer Anlauf- und Beratungsstelle bietet das bezirkliche Ordnungsamt jetzt mehr Service an. Sie befindet sich auf dem Bezirksamts-

gelände in der Fröbelstraße 17 im 1. Stock des Hauses 6. Hier werden u. a. Gewerbeanmeldungen, -ummeldungen und -abmeldungen entgegengenommen und Zweitschriften von Gewerbeanmeldungen sowie schriftliche Auskünfte über Gewerbebetriebe im Bezirk erteilt. Mitteilungen bzw. Beschwerden über Missstände im öffentlichen Raum werden hier registriert, und auch allgemeine Informationen zum Ordnungsamt und zu sonstigen Ordnungsangelegenheiten können erfragt werden. Seit 13. Februar bietet das Ordnungsamt in der Fröbelstraße 17 erweiterte Öffnungszeiten an: montags und mittwochs 9 bis 13 Uhr, dienstags und donnerstags 13 bis 18 Uhr, freitags 9 bis 12 Uhr. ☎ 90 92 56 244, -52 84.

## Neuer Stadtplan für Radfahrer in Berlin

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad Club Berlin (ADFC) hat den von ihm erarbeiteten aufklappbaren Fahrrad-Stadtplan neu gestaltet. Im Maßstab 1:15.000 gibt er eine Übersicht über insgesamt 12.000 Kilometer Radwege und bewertet sie hinsichtlich des Straßenkomforts und der Verkehrssicherheit. Neben den Fahrradrouten sind auch alle Linien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs aufgeführt. Wie ADFC-Landesvorsitzender Benno Koch erklärte, richtet sich der 6,50 Euro teure Stadtplan, der im Buchhandel erhältlich ist, an alle Radfahrer und eignet sich für den Alltag ebenso wie für die Freizeit.

# Schulden werden abgebaut

BVV debattiert über Konzept zur Haushaltssanierung Von Albrecht Molle

Mit einem Haushaltsdefizit von 31,3 Millionen Euro ist Pankow derzeit Berlins größter Schuldnerbezirk. Deshalb steht der Bezirk seit 1. Januar 2006 unter der Finanzaufsicht des Senats, und zwar so lange, bis er dem Landesparlament ein zustimmungsfähiges Sparkonzept vorlegt. Da hilft es auch nicht, darauf zu verweisen, dass der Großteil dieses Schuldenbergs unabwendbaren Mehrausgaben im Sozial- und Jugendhilfebereich geschuldet ist, die der Senat dem Bezirk nicht erstattet hat. Will Pankow der lähmenden Schuldenfalle entrinnen, muss schnellstens ein Konsolidierungskonzept auf den Tisch. Deshalb legte das Bezirksamt in der BVV-Tagung am 25. Januar einen Sanierungsplan für den Zeitraum 2006 bis 2009 vor, der vor allem im Bereich der bezirklichen Investitionen einschneidende Kürzungen vorsieht. Gleiches gilt für den Personalbereich sowie für Zuwendungen an freie Träger. Aber auch höhere Einnahmen, zum Beispiel aus Grundstücksverkäufen und -verpachtungen, sollen zum Defizitabbau beitragen.

Für die nächsten vier Jahre strebt das Bezirksamt folgende Konsolidierungsbeträge an: 2006: 6,5 Millionen, 2007: 5,4 Millionen, 2008:

4,4 Millionen, 2009: 5,0 Millionen Euro. Damit ließe sich das Defizit bis Anfang 2010 auf 12,3 Millionen Euro verringern. Voraussetzung ist jedoch, dass der Bezirk zwischenzeitlich keine neuen Verluste einführt. Findet das Konzept die Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses, könnte die vorläufige Haushaltswirtschaft schon bald wieder aufgehoben werden.

## Durchbruch für »Hirschhof«

Der seit Monaten gesperrte »Hirschhof« im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz soll spätestens zu Ostern wieder zugänglich sein. Das versicherte Umweltstadtrat Matthias Köhne (SPD) in der BVV. Der Zugang zu dem vor 20 Jahren von Anwohnern geschaffenen Freiraum im Blockinneren zwischen Kastanienallee und Oderberger Straße soll künftig über das landeseigene Grundstück Oderberger Straße 19 erfolgen, das zu diesem Zweck an den Bezirk übertragen wird. »Die erforderlichen Arbeiten, wie ein Mauerdurchbruch, der Einbau eines Tores und die Anlage einer Zufahrtsrampe für Fahrzeuge des Grünpflegedienstes, werden Mitte April abgeschlossen sein«, versicherte

Köhne. Das Sanierungsziel für den »Hirschhof« und das angrenzende Grundstück Oderberger Straße 19 werde nun in »Öffentliches Grün und Spielplatz« geändert. Zur dauerhaften Sicherung der Anlage will der Bezirk die ca. 2.300 m<sup>2</sup> große, noch in Privathand befindliche Fläche des »Hirschhofs« ankaufen.

## Kein Baustopp am Wasserturm

Das von einer Gruppe von Anwohnern verfolgte Ziel, die weitere Umgestaltung des Wasserturmgeländes im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz mittels eines Bürgerbegehrens zu verhindern, fand in der BVV-Tagung am 25. Januar ein zwiespältiges Echo. Während der Vorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Andreas Otto, der vor allem von der Grünen Liga Berlin unterstützten Anwohnergruppe attestierte, sie habe zumindest Baumfällungen größeren Ausmaßes auf dem Areal verhindert, stieß die von deren Sprecher Matthias Aberle aufgestellte Behauptung, der Platz werde »einfach kaputtsaniert«, bei den Fraktionen von SPD, Linkspartei.PDS und CDU auf Unverständnis. »So sehr wir Bürgerbegehren begrüßen, so wenig kann allein mit dem Akt der Anmeldung eines solchen Begehrens ein jahrelanger Planungsprozess, in den die Anwohner nachweislich einbezogen waren, einfach gestoppt werden«, erklärte der PDS-Verordnete Axel Bielefeldt.

Auch die Betroffenenvertretung Kollwitzplatz hat sich von dem Bürgerbegehren gegen die Sanierung des historischen Areals ausdrücklich distanziert. Stadtrat Köhne sieht ebenfalls keinen Anlass für einen Baustopp. »Die für den zweiten Bauabschnitt bewilligten 1,4 Millionen Euro aus dem EU-Programm EFRE sind zweckgebunden und stehen uns nur bis Ende 2006 zur Verfügung. Solange dem Bezirksamt die 8.069 Unterschriften, die für das Zustandekommen eines Bürgerentscheids beizubringen sind, nicht vorliegen, wird an den geplanten Abläufen festgehalten«, sagte er. Die Arbeiten im Rahmen des zweiten Bauabschnitts auf dem Wasserturmgelände begannen am 15. Februar mit der Fällung von 16 zum Teil kranken Bäumen.



© Albrecht Molle

An dieser Stelle erfolgt der Durchbruch zum »Hirschhof«.

# Permanente Prüfung

Matthias Köhne: »Alle Bebauungsplanverfahren im Bezirk Pankow unterliegen einer ständigen Überprüfung auf Notwendigkeit bzw. auf Umsetzbarkeit«.

Was ist zurzeit die größte Baustelle des Amtes für Umwelt und Natur im Bezirk?

Das ist in jedem Fall die Neugestaltung des Wasserturmplatzes in Prenzlauer Berg. Seit fast 15 Jahren wird dort gebaut und saniert, in diesem Jahr soll der Platz nun endlich fertiggestellt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat uns dafür noch einmal 1,4 Millionen Euro aus dem europäischen Förderprogramm E.F.R.E. bewilligt, weitere 160.000 Euro steuert der Bezirk aus Sanierungsmitteln bei. Nach intensiven Diskussionen mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Kollwitzplatz wurden am 15. Februar, wie schon lange geplant und abgesprochen, 16 Bäume gefällt. In diesem Monat werden wir mit den konkreten Bauarbeiten beginnen. Die alten Garagen auf dem Platz werden abgerissen, die Umgrenzungsmauer wird saniert, der stark erodierende Südhang wird befestigt und bepflanzt, und die Spielplätze für alle Altersgruppen werden erneuert oder zum Teil an anderer Stelle auf dem Platz angelegt.

Die Baumfällungen waren sehr umstritten...

...aber auch Teil eines intensiv ausgehandelten Kompromisses. Es gab dann auch während der Fällarbeiten keinerlei Behinderungen für die ausführende Firma. Im Gegensatz zu den Behauptungen der Grünen Liga, hier würde ein Kahlschlag vollzogen, kann sich jeder davon überzeugen, dass noch immer über 150 Bäume stehen geblieben sind und auch stehen bleiben. Einige von ihnen haben jetzt nach den Fällungen erst eine richtige Wachstumsperspektive.

Streit um Bäume gab es kürzlich auch am Stadtplatz »An der Marie« in der Marienburger Straße. Hier wurden im Auftrag Ihres Amtes junge Platanen sehr extrem gestutzt und dabei eine



Zur Person

Matthias Köhne (39), SPD, Stadtrat für Umwelt, Wohnen und Bürgerdienste; geboren in Itzehoe/Schleswig-Holstein, Politikstudium am Otto-Suhr-Institut in Berlin und an der Universität Palermo von 1987 bis 1994; Geschäftsführer der SPD-Fraktion in der BVV Pankow, Mitarbeiter der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus, 1999 Stadtrat für Umwelt, Natur und Immobilien in Pankow, von Juni 2001 bis Ende Januar 2002 Büroleiter beim Regierenden Bürgermeister; Spitzenkandidat der SPD zur BVV-Wahl im Herbst 2006.

preisgekrönte Gestaltungsidee von Anwohnern ohne vorherige Information der Betroffenen zunichte gemacht. Die Kritik an dieser mangelnden Bürgerbeteiligung war vielfältig. Welche Schlussfolgerungen haben Sie als Stadtrat aus diesem und ähnlichen Fällen gezogen?

Die letzten Ereignisse haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meines Amtes deutlich für die Belange der Bürgerinnen und Bürger sensibilisiert. Die Vorgänge um die Baumarbeiten auf dem Stadtplatz »An der Marie« haben wir zum Anlass genommen, eine schriftliche Dienstanweisung an die Mitarbeiter auszureichen, in der festgelegt wurde, dass bei größeren Maßnahmen, etwa beim Abbau von prägnanten Spielgeräten, baulichen Veränderungen, bei Baumfällungen oder auch umfangreichen Baumschnitten die Bürgerinnen und Bürger vor Ort rechtzeitig zu informieren sind. Bestandteil dieser Dienstanwei-

sung ist auch eine Liste aller uns bekannten Betroffenenvertretungen und Bürgerinitiativen, damit der notwendige Kontakt sofort hergestellt werden kann.

Welche neuen Baustellen Ihres Amtes gibt es in diesem Jahr?

Die Antwort auf diese Frage fällt mir etwas schwer. Unser Bezirk steht seit Anfang des Jahres infolge eines Schuldenbergs von 31,3 Millionen Euro unter vorläufiger Haushaltswirtschaft. Das Bezirksamt hat daraufhin ein Sanierungskonzept beschlossen, in dem Neuinvestitionen bis 2009 weitgehend ausgeschlossen werden. Davon betroffen sind natürlich auch Grünanlagen und Spielplätze. Aus eigener Kraft, mit eigenen Mitteln werden wir den Bau neuer Plätze und Grünanlagen nicht in Angriff nehmen. Dort, wo mit ersten Baumaßnahmen begonnen wurde, wird allerdings weitergemacht. Und auch Maßnahmen, die weit überwiegend durch Fördergelder fremdfinanziert sind, so wie zum Beispiel am Wasserturm, werden umgesetzt. In diesem Jahr werden auf jeden Fall zwei Spielplätze in der Rhinower Straße/Ecke Kopenhagener Straße und in der Bernhard-Lichtenberg-Straße in Prenzlauer Berg fertiggestellt. Für die beiden einst privaten Grundstücke wurden 1998 bzw. 1999 die entsprechenden Bebauungspläne vom damaligen Bezirksamt rechtsgültig festgesetzt. Daraufhin mussten sie dann für sehr viel Geld erworben werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche an der Rhinower Straße bis Ende 2005 Teil des Quartiermanagementgebiets Falkplatz war, haben wir für die Gestaltung des Areals als Kleinkinderspielplatz immerhin 125.000 Euro aus dem Programm »Soziale Stadt« bewilligt bekommen. Der andere Spielplatz ist jedoch ausschließlich eine Investitionsmaßnahme aus dem Bezirkshaushalt.

Mit Bebauungsplänen wollten Pankow, Weißensee und vor allem auch Prenzlauer Berg in den 90er Jahren zahlreiche brachliegende Grundstücke für eine kommunale Nutzung sichern. Es ist ein sehr aufwändiges Verfahren, denn in der Regel gehören die Flächen privaten Eigentümern, die oftmals ganz andere Interessen

haben. Hohe Preisforderungen sind die Folge. Kann sich Pankow solche teuren Spielplätze und Grünflächen überhaupt noch leisten?

Die Entscheidungen der Vergangenheit lassen uns heute nur noch wenig Spielraum. Flächen mit festgesetzten B-Plänen, die außerhalb von Sanierungsgebieten liegen, so wie etwa das Grundstück an der Kopenhagener Straße, müssen wir auch auf Kosten des Bezirkshaushalts erwerben. Das wäre nicht so schlimm, wenn der Preis sich an der ausgeübten Nutzung orientieren würde, der irgendwo zwischen 60 und 75 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Besonders bei Baulücken im Innenstadtbereich werden aber oft Baulandpreise verlangt. Und die liegen schon mal um die 1.000 Euro/m<sup>2</sup>. Da kann zum Beispiel ein neuer Spielplatz auf einer 700 m<sup>2</sup> großen Fläche deutlich über 800.000 Euro kosten. Würden wir auf den Spielplatz verzichten, müssten wir trotzdem Entschädigungen für die jahrelange Verhinderung von Investitionen an die Eigentümer der Grundstücke bezahlen, hätten also bei etwa den gleichen Kosten weder Grundstück noch Spielplatz. In den Sanierungsgebieten ist die Situation etwas anders. Hier kauft die Grundstücksentwicklungsgesellschaft der Berliner Landesbank (LBB-GEG) auf unseren Vorschlag und im Auftrag sowie auf Kosten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die entsprechenden Flächen. Doch auch diese Kassen sind nicht bis zum Platzen gefüllt, zumal die LBB-GEG für alle Berliner Sanierungsgebiete zuständig ist.

Für zahlreiche Grundstücke im Bezirk sind zwar so genannte Aufstellungsbeschlüsse für ein B-Planverfahren gefasst worden, gleichwohl erfolgte dort noch keine rechtsverbindliche Festsetzung. Werden trotz der immensen Ankaufkosten die Verfahren weiter betrieben oder gibt es auch Ausstiegszenarien?

Alle B-Planverfahren im Bezirk Pankow unterliegen einer ständigen Überprüfung auf Notwendigkeit bzw. auf Umsetzbarkeit, vor allem unter dem Aspekt, ob wir es uns noch leisten können, fremde Flächen in Anspruch zu nehmen und dann auch kaufen zu müssen. Während wir vor zwei Jahren noch 70 solcher Verfah-



©Hartmut Seefeld

An der Kopenhagener Straße in Prenzlauer Berg entsteht einer der teuersten Kleinkinderspielplätze des Bezirks.

ren für Grün- und Spielflächen im Bezirk zählten, sind es jetzt noch 52. Bei immerhin 43 Verfahren, 15 davon betreffen Grundstücke in Sanierungsgebieten, steht eine rechtsverbindliche Festsetzung noch aus. Einige, wie zum Beispiel an der Lychener Straße 58 bis 62 im Gebiet Helmholtzplatz, sollen aufgegeben werden, andere, etwa im Innenbereich des Blocks Metzger Straße/Straßburger Straße/Belforter Straße im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz werden auf jeden Fall fortgeführt.

Aus noch neun verbindlich festgesetzten Bebauungsplänen für Spiel- und Grünflächen können wir nicht mehr aussteigen, drei davon betreffen Grundstücke in einem Sanierungsgebiet. Im Gebiet Winsstraße in Prenzlauer Berg verhandelt die LBB-GEG über den Erwerb des Grundstücks Raabestraße 4. Hier und auf dem bereits erworbenen Nachbargrundstück Raabestraße 5 wird ein dringend benötigter Spielplatz entstehen. Seit Dezember 2002 ist auch für das Eckgrundstück Pasteurstraße 14/Esmarchstraße 14 im Sanierungsgebiet Böttzowstraße ein B-Plan festgesetzt. Ich erwarte, dass das Grundstück noch in diesem Jahr erworben

werden kann. Weit gediehen ist die Entwicklung am südlichen Antonplatz im Weißenseer Sanierungsgebiet Komponistenviertel. Hier wurden die Grundstücke Berliner Allee 30 und Bizetstraße 23 bereits erworben. Der Neubau der Grünanlage wird mit Sanierungsmitteln erfolgen.

Unsicher war bislang die Perspektive des berühmten Hirschhofs im Innenblockbereich zwischen Oderberger Straße und Eberswalder Straße, nachdem die Privateigentümer der bisherigen Zugangswege den »Transit« für öffentliche Besucher unterbanden. Welche Lösung zeichnet sich hier ab?

Bis Ostern werden wir die Mauer zwischen dem Hirschhof und dem Grundstück Oderberger Straße 19 öffnen und auf diese Art die Zugänglichkeit wieder herstellen. Die Oderberger Straße 19 gehört derzeit noch dem Liegenschaftsfonds des Berliner Senats. Nach der Übertragung der notwendigen Flächen an den Bezirk wird der Hirschhof in einem zweiten Schritt um diese Flächen erweitert. In der Perspektive wird der Hirschhof dann unmittelbar an die Oderberger Straße angrenzen.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.

# Komplizierter Neubeginn

Von Ilona Sachs und Stefan Schneider, Mitglieder der AG Kiezaktiv Helmholtzplatz

Dass es für die Hauptdarsteller am »Helmi« -gemeint sind natürlich die Bewohner des Helmholtzplatzgebiets- ein Leben nach dem Quartiersmanagement (QM) gibt, ist klar. Doch wie sieht es aus? Begriffe wie »Bürgerbeteiligungsverfahren«, »Partizipation« oder »bewohner- und bezirksgetragene Strukturen«, die in letzter Zeit die Runde machen, wecken bei vielen Leuten im Kiez zwar so manche Erwartung, in den zum Mitmachen aufgeforderten Ämtern tragen sie aber wohl eher zu Verunsicherung bei.

Ende 2004 beschloss die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Ablösung des Quartiersmanagements in den Gebieten Helmholtzplatz und Falkplatz in Prenzlauer Berg. Im Mai 2005 initiierten beide vom Senat beauftragte QM-Teams offene Werkstätten, die dazu dienen sollten, möglichst viele in den Aufbau einer bewohner- und bezirksgetragenen Struktur einzubeziehen, um bislang mit dem QM verknüpfte wichtige Kiezprojekte auch weiterhin verfolgen zu können. Nach einem dieser

Workshops fand sich eine Gruppe von Bewohner/innen und Akteuren (später Querschnittsgruppe »Kiezaktiv«) zusammen, um eine solche bewohnergetragene Struktur zu konzipieren und eine erste Kiezkonferenz vorzubereiten.

Auf dieser Konferenz am 22. September musste auch eine Vergabejury, ein Kiezrat, gewählt werden, um die QM-Mittel für das Jahr 2005 (98.000 Euro) abrufen zu können, die im Ergebnis eines Ideenwettbewerbs an Projekte im Gebiet vergeben werden sollten. Auf der Kiezkonferenz schlugen die Wogen hoch, was zum Teil darauf zurückzuführen war, dass viele Teilnehmer die Identität des QM-Teams mit dem im Gebiet tätigen Sanierungsbeauftragten des Landes Berlin missbilligten und dem bisherigen Verfahren zur Vergabe von QM-Mitteln mit einigem Misstrauen begegneten. Deshalb wurde der Kiezrat gewählt. Er hat inzwischen die insgesamt 52 Projektideen, die eingegangen waren, in mühevoller, engagierter Arbeit geprüft und 16 Projekte mit einem

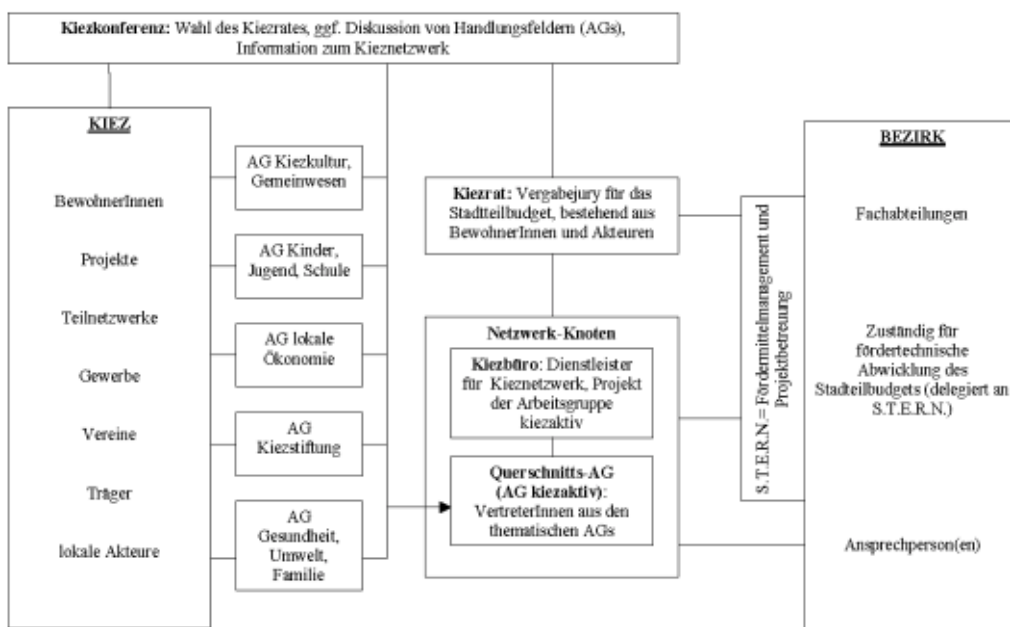
Gesamtvolumen von 140.000 Euro positiv beschieden, wenn auch in einigen Fällen mit Auflagen und gekürzter Finanzierung. Sicher gab es auch Antragsteller/innen, die ihr Projekt gern besser bewertet gesehen hätten. Für die Jahre 2006 und 2007 stehen dem Kiez noch 360.000 Euro zur Verfügung. Der nächste Ideenaufwurf läuft. Um eventuellen Ungerechtigkeiten vorzubeugen, werden für künftige Ausschreibungen eindeutiger Kriterien und klarere Richtlinien im Sinne einer nachhaltigen Kiezentwicklung festgelegt.

Wichtig ist aber auch, dass die auf der Kiezkonferenz angeregten Arbeitsgruppen jetzt durch engagierte Anwohner/innen verstärkt und mit allen anderen Aktiven vernetzt werden. Nur so können sie dem Kiezrat sinnvoll beratend zur Seite stehen. Arbeitsgruppen, in denen eine Mitarbeit temporär oder langfristig jederzeit möglich ist, bestehen derzeit für die folgenden Handlungsfelder: AG Kinder, Jugend und Schule, AG Kiezkultur, AG Lokale Ökonomie, AG Nachbarschaft/Gemeinwesen, AG Gesundheit, Familie, Umwelt, Ernährung und AG Kiezstiftung (in Gründung).

Die neue Struktur soll aus gleichberechtigten Gremien bestehen, die in Kooperation mit den jeweiligen Fachbereichen des Bezirksamts in transparenten Prozessen am Aufbau und der Etablierung zivilgesellschaftlicher Beteiligungsverfahren arbeiten.

Seit Januar dieses Jahres gibt es in der Senefelderstraße 6 ein »bürgerbetriebenes« Kiezbüro, dessen Aufgabe es ist, die im Aufbau befindliche Netzwerkstruktur zu stärken und zu stabilisieren. Die Initiative dazu ging von der AG »Kiezaktiv« aus. Die Stelle wurde über eine Ausschreibung und ein Auswahlverfahren für ein Jahr besetzt. Doch Bürgerbeteiligungsverfahren sind ihren Namen nur wert, wenn sie eine breite Bewohnerschaft einbeziehen und von ihr getragen werden. Deshalb plant die AG »Kiezaktiv« mit dem Förderverein Helmholtzplatz e.V. für den 10. und 11. Juni ein Kiezfest auf dem Helmholtzplatz, bei dem über die bewohnergetragene Struktur umfangreich informiert werden soll. Die zweite Kiezkonferenz mit Wahl eines neuen Kiezrates findet am 14. März statt.

BEZIRKS- UND BEWOHNERGETRAGENE STRUKTUR, KIEZNETZWERK HELMHOLTZPLATZ



# Ein gut platzierter Scheck

Kolobrzeg erhält mit Pankower Hilfe ein Sozialzentrum Von Hartmut Seefeld

Im Rahmen einer Feierstunde wurde am 10. Februar in Pankows polnischer Partnerstadt Kolobrzeg (Kolberg) ein »Zentrum für soziale und wirtschaftliche Aktivitäten« eröffnet. Der Anlass war offensichtlich herausragend, denn nicht nur der Kolberger Stadtpräsident Henryk Bienkowski fand sich in der Okopowa Ulica 15 ein, sondern auch der lokale Sejmagordnete sowie Mitglieder der Wojewodschaftsführung. Und auch eine neunköpfige Delegation aus Berlin-Pankow war dabei, als das obligatorische Band durchschnitten wurde und ein Priester dem Projekt seinen Segen gab. Der Grund für die Anwesenheit der Pankower Gäste, unter ihnen Bezirksbürgermeister Burkhard Klei- nert, BVV-Vorsteher Jens-Holger Kirchner und der Stadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, ist im Foyer des Hauses zu sehen. Fein säuberlich eingerahmt hängt hier ein überdimensionaler, von Pankower Bezirksamtsmitgliedern im Frühjahr 2005 unterzeichneter Scheck in Höhe von 107.333 Euro. »Für diese Summe haben wir in der ehemaligen, nicht mehr benötigten Kinderkrippe neue Innenwände und Fußböden gebaut, sämtliche Fenster und Türen erneuert, zeitgemäße Elektroleitungen installiert und auch den ganzen Innenbereich renoviert«, erklärt Stadtpräsident Bienkowski. Ihm ist es wichtig, dass die deutschen Gäste genau sehen, wofür das Geld ausgegeben wurde, schließlich haben es die Pankower akquiriert.

»Im Februar 2004 erhielt ich ein Angebot aus dem Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen mit dem Betreff »Gebäudesanierung in polnischer Partnerstadt«, und es ging offenbar darum, kurz vor dem polnischen EU-Beitritt auf unkonventionelle Art Geld für Projekte mit Wirtschafts- und Sozialimpulsen zur Verfügung zu stellen«, erinnert sich Federlein. Innerhalb von zwölf Monaten gelang relativ unbürokratisch die Bereitstellung des Geldes aus dem

Bundeshaushalt. Die Summe umfasste knapp die Hälfte der Gesamtinvestition. Das neue Zentrum bietet neben den Leistungen eines herkömmlichen Sozialamts diverse Schulungs- und Betreuungsangebote. »Beruflich passive Personen«, wie eine etwas eigenwillige Übersetzung Menschen ohne Job umschreibt, können hier ihre Qualifikationen zum Beispiel in einem »Klub für die gute Hausfrau oder den guten Hausmann« verbessern oder aber auch die staatliche

Höhepunkt waren die Begegnungen anlässlich des zehnjährigen Bestehens der Partnerschaft vor zwei Jahren. Da waren wir mit 250 Pankowerinnen und Pankowern in Kolberg, Tanzgruppen waren dabei und Sportmannschaften, Musikbands und auch etliche Seniorinnen und Senioren«, schwärmt der Vorsteher der BVV, Jens-Holger Kirchner, der zugleich anerkennt, dass vor allem Lubawinski das »Rad der Städtepartnerschaft am Laufen hält.« Dessen Ansehen ist auch in der Ostseestadt mit ihren 45.000 Einwohnern hoch. Als jetzt die Lokalzeitung »Rzecz Kolobrzaska« den »Pan Alex« für eine Kandidatur bei den Wahlen zum neuen Stadtpräsidenten im Herbst dieses Jahres ins Spiel brachte, waren



©Hartmut Seefeld

Ein polnischer Priester weiht das neue »Zentrum für soziale und wirtschaftliche Aktivitäten« in Kolobrzeg.

Unterstützung (ca. 420 Zloty für Singles im Monat) abholen.

Wesentlicher Akteur bei der Vermittlung des europäischen Geldsegens nach Kolberg war auch der Verein »Freunde Kolbergs e.V.« mit seinem Vorsitzenden Alex Lubawinski. Der 55-jährige, der mit seiner Familie als Angehöriger der deutschen Minderheit in Polen als Jugendlicher aus Stettin in die DDR übersiedelte und sehr gut Polnisch spricht, war und ist der Spiritus Rector der Städtepartnerschaft zwischen Pankow und Kolberg. Begründet wurde sie 1994. Lubawinski war zu der Zeit Stadtrat im Alt-Pankower Bezirksamt. »Ein wirklicher

die polnischen Reaktionen bemerkenswert undogmatisch. Ein deutscher Bürgermeisterkandidat im polnischen Kolobrzeg, das wurde vor allem sportlich gesehen. Der Ex-Stadtrat und erste Bürgermeister nach der Fusion von Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee fühlt sich zwar sehr geehrt von diesem Vorschlag, dessen Umsetzung vermutlich über Pankow und Kolberg hinaus für Schlagzeilen sorgen würde, abgelehnt hat er ihn trotzdem. »Entweder bin ich mit Kolobrzeg verheiratet oder mit meiner Frau«, reagierte er etwas launisch. Und fuhr bald darauf zurück nach Pankow-Niederschönhausen.

# Streit um Prioritäten

Bürgerforum zu »Öffentlicher Raum und Verkehr« Von Albrecht Molle

»Beim Thema Verkehr haben wir es mit so vielen Experten zu tun wie in keinem anderen Bereich«, konstatierte der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, auf der Bürgerversammlung, zu der die Betroffenenvertretungen (BVen) der fünf Sanierungsgebiete von Prenzlauer

cherheit vor allem Tempo 30-Zonen für sämtliche Straßen innerhalb der fünf Sanierungsgebiete und den Bau weiterer Fußgängerüberwege und Gehwegvorstreckungen in Kreuzungsbereichen sowie vor KiTas, Schulen und öffentlichen Spiel- und Freiflächen vor. Den BVen geht das



©Albrecht Molle

Auch am Helmholtzplatz tragen Gehwegvorstreckungen zu mehr Sicherheit für Fußgänger bei.

Berg am 8. Februar ins Kesselhaus der Kulturbrauerei eingeladen hatten. Es ging um die geplante Anpassung der zwischen 1993 und 1995 konzipierten verkehrlichen Sanierungsziele an heutige, stark veränderte Gegebenheiten. Zumindest in Bezug auf die »Vielzahl der Experten« konnte sich der Stadtrat vom Verlauf der Veranstaltung bestätigt sehen. Denn welche Prioritäten bei der Reduzierung der vielfältigen Belastungen gesetzt werden sollten, die der gewachsene Verkehr den rund 50.000 Bewohnern dieser fünf Quartiere beschert, war erwartungsgemäß heiß umstritten.

## BVen fordern Spielstraßen

Der vom Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. GmbH erarbeitete Entwurf sieht zur Erhöhung der Verkehrssi-

jedoch nicht weit genug. Gleich zu Beginn der Versammlung monierte Andreas Brückner, Mitglied der von den BVen gebildeten Arbeitsgruppe Verkehr, dass der Entwurf außer in der Wörther Straße am Kollwitzplatz keine verkehrsberuhigten, von Schleichverkehren weitgehend befreiten Straßenabschnitte mehr vorsieht. Dies sei eine gravierende Abkehr von den ursprünglichen Zielen. Rückmeldung erhielt er u. a. von Andreas Otto, dem Vorsitzenden der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der BVV Pankow: »Ich verstehe nicht, warum es nicht möglich sein soll, zum Beispiel in der Rykestraße einen solchen Bereich einzurichten, wo Fußgänger Vorrang vor anderen Verkehrsteilnehmern haben und Kinder ungefährdet spielen können«, sagte Otto. Autofahrern riet er, freie, wenn auch kostenpflichtige

Stellplätze in den inzwischen zahlreich vorhandenen Tiefgaragen anzumieten.

## Bezirksamt befürchtet Chaos

Der Leiter des Tiefbauamts, Peter Lexen, erinnerte daran, dass das ursprüngliche Ziel, möglichst viele verkehrsberuhigte Bereiche zu schaffen, vom Senat nie mitgetragen und somit auch nie beschlossen wurde. »Das inzwischen größte Problem ist doch das Überparken des Straßenlandes. Würden wir jetzt eine größere Zahl verkehrsberuhigter Bereiche schaffen, fiel die Hälfte der legalen Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenland weg, das Chaos wäre perfekt«, gab er zu bedenken. Stadtrat Federlein erinnerte daran, dass dank der zusätzlichen Mittel, die in die Sanierungsgebiete fließen, bereits viel zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geschehen ist. Als Beispiele führte er die zumeist auf Anregung der BVen angelegten Gehwegvorstreckungen in bislang 30 Kreuzungsbereichen und die zahlreichen Maßnahmen zur Schulwegsicherung an. Für weitere solche Maßnahmen in den Gebieten Helmholtzplatz, Kollwitzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße und Bötzowstraße ist bis zur Aufhebung der letzten Sanierungssatzungen im Jahr 2010 beim Senat ein Finanzbedarf von insgesamt 18,7 Millionen Euro angemeldet.

Als Moderator Heinrich Pieper abschließend die Frage an die Betroffenenvertretungen richtete, was sie denn nun zu tun gedenken, erhielt er gleich zwei Antworten. Martyn Sorge von der BV Kollwitzplatz erklärte: »Die bereits realisierten Maßnahmen sind ja nicht unsinnig, sie reichen aber nicht aus. Allerdings lassen sich auch verkehrsberuhigte Bereiche nicht ohne Ende einrichten«. Jens Lambert von der BV Helmholtzplatz gab zu Protokoll: »Die Planung ist aus unserer Sicht viel zu autolastig. Wir werden dem Amt unsere Stellungnahme übermitteln«. Offen blieb, wann genau das geschehen soll. Was das von der BVV unterstützte Anliegen betrifft, die Präzisierung der verkehrlichen Sanierungsziele zu beschließen, verzeichnet das Bezirksamt schon jetzt einen Zeitverzug von drei Monaten.



© Hartmut Seefeld

Christiane und Corinna in guter Hoffnung auf einen schönen Sommer vor ihrem Balkon.

## Sommer auf dem Dach

Zu Besuch in Berlins bekanntester Balkonwohnung Von Hartmut Seefeld

Eben noch saßen Nike und Katrin frohgemut im sommerlichen Abendwind auf ihrem Balkon am Helmholtzplatz, wo Wodka und Rotwein nun doch einem Kännchen Tee gewichen waren. Der Filmzuschauer lehnt sich leicht entspannt zurück, guckt schon mal, ob seine Jacke greifbar ist, als es noch einen Schnitt gibt. Überraschend taucht als Schlusssequenz von »Sommer vorm Balkon« der morbide Charme des Balkonhauses am Helmholtzplatz im trüben Herbstlicht auf, bereits eingerüstet für die anstehende Sanierung und untersetzt mit der Abschiedszeile »...und so weiter«.

»Nix ist mit einem und so weiter« protestiert Corinna Smolny. Sie sitzt mit ihrer Freundin Christiane Thoms auf dem berühmten Balkon an der Ecke Dunckerstraße/Raumerstraße mit Blick auf den wintertrüben Stadtplatz. Beide finden, dass ihr Kiez längst nicht mehr das Flair hat, das der Film suggeriert. Nach dem Ende der Sanierung im November 2005 sind sie gemeinsam in die nunmehr berühmte Eckwohnung in der vierten Etage gezogen. »Ich bin aber schon seit 1988 Mieterin in diesem Haus, 1993 ist Christiane zugezogen«, erinnert sich Corinna. »Damals war das Haus noch

bis unters Dach voll vermietet«, ergänzt ihre Freundin.

Ihre heutige Wohnung hatte den einzigen Balkon des gesamten Hauses, da war es naheliegend, dass sich die Hausbewohner andere grüne Oasen geschaffen haben. »Im Sommer haben wir sehr viel Zeit auf dem Dach verbracht. Da standen zahllose Grünpflanzen und auch eine Zinkwanne, und Du hattest einen fantastischen Blick über die Dächer vor bis zu Dimi«, schwärmt Corinna. Auch der kleine Hof war eine viel genutzte grüne Insel im Häusermeer. »Dort wurden großartige Feste gefeiert, der Hof war längst nicht so steril wie heute, wo die wichtigste Verhaltensregel »Rasen betreten verboten!« lautet«, winken die beiden verächtlich ab.

In den 90er Jahren vollzogen sich die Verwalterwechsel in hoher Frequenz. Nur getan hatte sich nichts. Immer mehr Mieter verließen aufgrund der Stagnation das Haus, ihre Wohnungen wurden dann bald nicht mehr neu vermietet. »Als wir im November 2002 die erste Mieterversammlung organisierten, waren nur noch 15 der 34 Wohnungen belegt«, berichtet Bernd Scherbarth von der Mieterberatung Prenzlauer Berg. Bis

zum Beginn der Sanierung im Herbst 2004, unmittelbar nach den Dreharbeiten zu »Sommer vorm Balkon«, suchten weitere Bewohner das Weite. »Mancher bekam 1.500 Euro für die Preisgabe seines Mietvertrags, die höchste Abstandsanzahlung, von der wir wissen, waren kurz vor Baubeginn 5.000 Euro«, erzählt Corinna. Lediglich sechs Mietparteien wurden dann noch mit Hilfe des Bezirksamts für die Dauer der Sanierung umgesetzt und konnten anschließend in ihr Haus zurückkehren. Corinna und Christiane gelang es dabei, ihre beiden vorherigen Wohnungen gegen die heute so berühmte Eckwohnung zu tauschen. »Wir kannten die ganze Vorgeschichte nicht, es war einfach eine pragmatische Entscheidung auch aufgrund der Kosten«, erklären die beiden Frauen. »Sie zahlen heute als Bestandsmieter auf Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung eine Warmmiete von ca. 6,20 Euro/m<sup>2</sup> und haben einen zehnjährigen Kündigungsschutz«, sagt Mieterberater Scherbarth. Neumieter würden bis zum Dreifachen dieses Mietpreises zahlen müssen erfährt man in dem sehr aufwändig und wohl auch teuer sanierten Haus. Schon während der Bauarbeiten wurden alle Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Auch die Wohnung von Corinna und Christiane hat einen Besitzer. »Der stand vor wenigen Wochen plötzlich vor der Tür und wollte hier einziehen«, berichtet Corinna. »Von Mietern mit einem zehnjährigen Kündigungsschutz gegen Eigenbedarf hat der nichts gewusst. Nun will er die Verkäufer verklagen«, zucken die beiden unisono mit der Schulter. Die anderen Mitbewohner im Haus kenne man kaum. »Es ist schon erstaunlich, wie jung viele sind und über wie viel Geld sie offenbar verfügen können«, staunt Corinna, die sich als Pianistin ihre Brötchen verdient. »Aber sicher werden auch die Eltern als Sponsoren auftreten«, spekuliert sie.

Corinna und Christiane haben mindestens genauso aufregende Zeiten hinter sich wie Nike und Katrin aus dem Film. Und auch ihre Geschichte ist längst noch nicht zu Ende. Kirre machen lassen sie sich aber auch nicht. Sie freuen sich erst einmal auf den Sommer. Vor ihrem Balkon.

# Ausstieg mit Fragezeichen

Abstriche bei Umsetzung von Sanierungszielen sind eingeplant Von A. Mollé

Seit Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer vor Jahresfrist bekannt gab, dass die 22 Berliner Sanierungsgebiete, die zwischen 1993 und 1995 vom Senat festgelegt wurden, bis spätestens 2010 aufgehoben werden, diskutieren auch in unserem Bezirk die am Stadterneuerungsprozess beteiligten Akteure über die zahlreichen damit verbundenen Fragen. Was soll in den sieben Sanierungsgebieten des Bezirks Pankow beim Ausbau der sozialen Infrastruktur in den verbleibenden drei bis vier Jahren unbedingt noch erreicht werden? Welche finanziellen Mittel stehen dafür zur Verfügung? Und wie können wichtige Ziele, die sich im Sanierungszeitraum nicht mehr umsetzen lassen, zwecks späterer Realisierung wenigstens planungsrechtlich gesichert werden? »Auf diese und andere Fragen schlüssige Antworten zu finden, wird die Aufgabe des Jahres 2006 sein«, erklärte der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, in der Dezember-Sitzung der BVV und legte dazu auch einen ersten Sachstandsbericht vor.

## Zeitplan bestätigt

Die Stadtentwicklungssentorin hatte schon im Mai 2005 im Interview mit Vor Ort mitgeteilt, dass im Bezirk Pankow nach Ablauf des auf 15 Jahre bemessenen Sanierungszeitraums im Jahr 2008 als erstes das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz aufgehoben werden kann, da es einen hinreichenden Sanierungsfortschritt verzeichne. Dagegen sei in den anderen sechs Gebieten -Helmholtzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße, Bötzowstraße, Komponistenviertel und Wollankstraße- »der nach wie vor relativ hohe Erneuerungsbedarf im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur noch so weit abzarbeiten, dass am Ende wenigstens 60 Prozent der festgelegten Ziele umgesetzt sind«. Deshalb ist die Aufhebung dieser Sanierungsgebiete erst für die Jahre

2009/2010 vorgesehen. Dieser Zeitplan ist inzwischen auch in einem Schreiben an Stadtrat Federlein bestätigt worden. Dieter Geffers, Leiter des Referats Stadterneuerung im Hause Junge-Reyer, führt darin u. a. aus, dass eine Aufhebung von Sanierungsgebieten vor Erreichen der dringendsten Sanierungsziele, wie sie angesichts der akuten Finanzprobleme Berlins zunächst erwogen worden war, keineswegs zu Spareffekten, sondern zu finanziellen Nachteilen führen würde. Denn fielen die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung weg, wären die Kosten der Infrastrukturerneuerung und der Wohnumfeldverbesserung in den Sanierungsgebieten allein vom Land Berlin zu tragen. Ein vorzeitiger Ausstieg wirke sich auch negativ auf die Höhe der Ausgleichsbeträge aus, die Eigentümer für die mit öffentlichen Mitteln finanzierte Gebiets- bzw. Grundstücksaufwertung zu entrichten haben und die im jeweiligen Gebiet reinvestiert werden können. Den Bezirken wird deshalb auch empfohlen, diese Ausgleichsbeträge durch vertragliche Vereinbarungen mit Eigentümern möglichst vor-

zeitig zu erheben, um damit Projekte zu realisieren, deren Finanzierung im Sanierungszeitraum sonst nicht mehr möglich wäre.

## Infrastruktur hat Vorrang

Nachdem sich der Senat bis 2002 im Rahmen diverser Förderprogramme mit 880 Millionen Euro an der Modernisierung von ca. 41.000 Wohnungen in den 22 Sanierungsgebieten beteiligt hat, fließen die seitdem immer knapper gewordenen Stadterneuerungsmittel nunmehr ausschließlich in die Erneuerung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur. Denn hier sind bislang noch nicht einmal 40 Prozent des geplanten Investitionsvolumens realisiert worden. Um innerhalb des Sanierungszeitraums wenigstens die unbedingt erforderlichen Maßnahmen realisieren zu können, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einen Finanzbedarf von insgesamt noch 142 Millionen Euro ermittelt. Bei dessen Deckung erweisen sich Bundes- bzw. EU-Mittel aus Förderprogrammen wie Stadtumbau-Ost, Soziale Stadt und dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) als ausgesprochen hilfreich. Die Bezirke sind gehalten, für jedes Sanierungsgebiet die Maßnahmen und Projekte zu benennen, mit denen sich besonders hohe Effekte erzielen

Finanzierungsbedarf für Infrastrukturmaßnahmen in den Sanierungsgebieten des Bezirks Pankow (bis 2010)

Gebiete/Zeitpunkt der Festlegung	Angemeldeter Finanzierungsbedarf	Im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar
Helmholtzplatz 9/93	21,0 Mio. Euro	1,4 Mio. Euro
Kollwitzplatz 9/93	15,5 Mio. Euro	0,5 Mio. Euro
Teutoburger Platz 10/94	11,4 Mio. Euro	–
Winsstraße 10/94	4,7 Mio. Euro	–
Bötzowstraße 9/95	11,1 Mio. Euro	0,8 Mio. Euro
Wollankstraße 10/94	27,1 Mio. Euro	12,6 Mio. Euro
Komponistenviertel 10/94	7,2 Mio. Euro	2,5 Mio. Euro

lassen. Zu diesem Zweck werden schon seit mehreren Jahren von den in den Gebieten tätigen Sanierungsbeauftragten des Landes Berlin in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, den Bezirksämtern und zum Teil auch mit den gewählten Betroffenenvertretungen abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersichten erstellt, die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln sind.

## Abgeschmolzener Kostenumfang

Die Listen der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierungsgebiete unseres Bezirks, die seit September 2005 dem Abgeordnetenhaus vorliegen, weisen einen Bedarf von insgesamt 117 Millionen Euro aus, von denen nach derzeitigem Stand im Sanierungszeitraum bestenfalls rund 98 Millionen zur Verfügung stehen werden. Zu den Projekten, die damit noch finanziert werden sollen, gehören im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, wo die Infrastrukturdefizite nach wie vor am größten sind, der weitere Ausbau des Jugendkulturzentrums »Eliashof« in der Senefelderstraße 6 und der Abschluss der Sanierung der Thomas-Mann-Grundschule in der Greifenhagener Straße sowie des Käthe-Kollwitz- und des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums in der Dunkerstraße. Im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz sind u. a. für Straßen- und Kreuzungsumbauten sowie die Erneuerung von Gehwegen 4,2 Millionen und für den Ausbau der beiden Speicher am Wasserturm als Musik- bzw. Kulturhaus je 500.000 Euro veranschlagt. Die Sanierung des Praters als kommunale Kultureinrichtung und der Sonderschule in der Schönhäuser Allee 165 sowie die Gestaltung einer an den »Hirschhof« grenzenden öffentlichen Grünfläche in der Oderberger Straße 19 gehören zu den vorrangigen Vorhaben im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz. Im Sanierungsgebiet Winsstraße stellen die 1,6 Millionen Euro, die für bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenland beantragt sind, die größte noch zu tätige öffentliche Investition dar. Im Sanierungsgebiet Bötzowstraße sind für die Sanierung der beiden Gebäude der Kurt-Schwitters-Ober-



©Albrecht Molle

In den sieben Sanierungsgebieten unseres Bezirks sind inzwischen zwei Drittel der Altbausubstanz saniert.

schule und die Neugestaltung des Schulhofs an der Greifswalder Straße insgesamt 4,2 Millionen Euro angemeldet, während für die Instandsetzung der Homer-Grundschule in der Pasteurstraße eine Million vorgesehen ist. Umfangreichstes Erneuerungsvorhaben im Sanierungsgebiet Komponistenviertel im Kerngebiet Weißensees ist der Umbau des direkt an die neue Stadtteilbibliothek anschließenden Bestandsgebäudes in der Bizetstraße 27 zu einem Bildungs- und Begegnungszentrum (siehe Seite 16), während im Sanierungsgebiet Wollankstraße im Zentrum Alt-Pankows 2,7 Millionen Euro für die Instandsetzung der Grundschule in der Wollankstraße 131 beantragt worden sind. Dagegen kann der Bau einer Sporthalle für die Hauptschule in der Schönholzer Straße 32, für den 5,2 Millionen Euro veranschlagt sind, im Sanierungszeitraum nicht mehr realisiert werden.

## Bedarfsplanung ohne Gewähr

Die in den Kosten- und Finanzierungsübersichten angemeldeten Fördergelder unterliegen keinen Beschränkungen durch die Bezirkshaushalte. Das ist auch gut so, denn der Pankower Etat weist zurzeit ein Defizit von über 30 Millionen Euro auf, das in den nächsten Jahren im Rahmen eines rigorosen Sparprogramms auf ein vertretbares Maß reduziert werden soll. Das letzte Wort zu Umfang und

Verfügbarkeit der Stadterneuerungsmittel hat das Abgeordnetenhaus. Natürlich sind auch da böse Überraschungen nicht ausgeschlossen, und sollte Berlin vor dem Bundesverfassungsgericht mit seiner Klage auf umfangreiche Beteiligung des Bundes am Abbau seines inzwischen auf fast 60 Milliarden Euro angewachsenen Schuldenbergs scheitern, wären wohl auch weitere deftige Kürzungen der Sanierungsmittel unvermeidlich. Insofern besteht keinerlei Gewähr, dass die in den Kosten- und Finanzierungsübersichten angemeldeten Gelder zum jeweils vorgesehenen Zeitpunkt in vollem Umfang zur Verfügung stehen werden. Deshalb ist die Frage nur allzu berechtigt, wie wichtige Sanierungsziele zwecks späterer Realisierung zumindest planungsrechtlich rechtzeitig gesichert werden können. Als dafür geeignete Instrumente bieten sich sowohl Bebauungsplanverfahren als auch der Erlass von Erhaltungsverordnungen an. Zu prüfen wäre aber auch die Möglichkeit, städtebauliche Verträge mit kooperationswilligen Eigentümern bzw. Investoren abzuschließen, denen aus Gründen der wirtschaftlichen Wertbarkeit ihrer Immobilien an einer fortgesetzten Gebietsaufwertung gelegen sein müsste. Stadtrat Federlein versichert in seinem der BVV übergebenen ersten Bericht zu diesem Thema jedenfalls, dass »geeignete Verfahren werden zum erforderlichen Zeitpunkt eingeleitet werden«.

# GSW steht unter Druck

BVV initiiert Maßnahmen zum Mieterschutz in der »Grünen Stadt«  
 Von Albrecht Molle

Die von der ehemals landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW verunsicherten Bewohner der »Grünen Stadt« in Prenzlauer Berg haben jetzt Unterstützung durch das Bezirksparlament erhalten. Die GSW, die Mitte 2004 vom Senat an die US-Finanzgruppe Cerberus verkauft worden war, hatte zahlreiche Mieter in der 1938/39 an der Greifswalder Straße errichteten Wohnsiedlung im vorigen Herbst mit der Mitteilung geschockt, sie müssten infolge geplanter Aufwertungsmaßnahmen mit Mieterhöhungen um bis zu 3,15 Euro/m<sup>2</sup> rechnen. In den Modernisierungsankündigungen, die viele Haushalte inzwischen erhalten haben, fehlen jedoch konkrete Aussagen zu Umfang und Dauer der Maßnahmen sowie die notwendigen Angaben zur nachvollziehbaren Berechnung der Modernisierungsumlage. Sie sind somit zwar nicht rechtswirksam, tragen aber zur allgemeinen Verunsicherung bei. Im Bauausschuss der BVV klagten Betroffene zudem über die von der GSW beauftragten »Modernisierungsberater«, die durchs Quartier ziehen und Mieter nicht selten auch zum Wegzug drängen.

## Gebietssozialplan

Um das Sanierungsvorhaben in geordnete Bahnen zu lenken, hat sich die BVV Pankow in einer Sondersitzung am 15. Februar auf Antrag der Fraktionen von SPD, Linkspartei.PDS und Bündnis 90/Die Grünen mit großer Mehrheit für den Erlass einer Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 BauGB ausgesprochen. Das Bezirksamt wurde aufgefordert, umgehend einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Auf dessen Grundlage ist ein Gebietssozialplan für das Quartier zu

erstellen, der u. a. folgende Festlegungen enthalten soll: Die sanierungsbedingten Mieter werden für die Dauer der Bauarbeiten in ihren Wohnungen umgesetzt und können nach deren Abschluss dorthin zurückkehren. Im Ergebnis der Modernisierung werden die aktuellen Mietspiegelwerte und die für ALG II- und Sozialhilfeempfänger geltenden Wohnkostenrichtlinien nicht überschritten. Diese und andere Zusagen hatte GSW-Geschäftsführer Hermann Winkler unter dem Eindruck der vehementen Mieterproteste zwar schon Anfang Dezember auf einer Mieterversammlung gemacht (s. Vor Ort 1/2 2006), doch waren sie nicht schriftlich fixiert worden. Mit der Erstellung des Gebietssozialplans, deren Kosten die GSW zu tragen hätte, soll das Bezirksamt nun eine eigentümerunabhängige Mieterberatung beauftragen. Dies liege auch im Interesse des Investors und habe sich bei größeren Sanierungsvorhaben wie z. B. dem der GSW im Kissingenviertel und dem der BauBeCon in der Wohnstadt »Carl Legien« bereits bewährt.

## Genehmigungsvorbehalt

Mit dem Beschluss zur Aufstellung der Umstrukturierungsverordnung wird in deren Geltungsbereich die Pflicht zur Beantragung sämtlicher Baumaßnahmen wirksam. Die Entscheidung

über deren Zulässigkeit kann für ein Jahr ausgesetzt werden, wenn es zu keiner Einigung über einen sozialverträglichen Sanierungsablauf kommt. In der Begründung ihres Antrags verwiesen die drei Fraktionen darauf, dass die meisten Gebäude in der »Grünen Stadt« erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Der Ausstattungszustand der Wohnungen, von denen viele noch mit Kohleöfen beheizt werden, liege deutlich unter dem zeitgemäßen Niveau. 63 Prozent der insgesamt 1.800 Wohneinheiten sind Zweiraumwohnungen und somit für Familien mit Kindern, die die GSW ins Gebiet holen will, nicht geeignet. Insofern sei das GSW-Vorhaben zu begrüßen. Die zu seiner Realisierung erforderlichen Umbaumaßnahmen rechtfertigten den Erlass einer Umstrukturierungssatzung.

In der Debatte versicherte CDU-Fraktionsvorsitzender Dieter Stenger, seine Partei unterstütze das Anliegen, die soziale Durchmischung in der »Grünen Stadt« zu erhalten. Der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein (CDU), erklärte, es gehe darum, »die betroffenen Mieter als schwächstes Glied in der Kette vor sozialen Härten zu schützen«. Eine Rechtsprechung zum Thema Umstrukturierungsverordnung sei ihm allerdings nicht bekannt. Deziert gegen den Erlass der Satzung argumentierte lediglich der Sprecher der FDP-Fraktion, Frank Emrich.



© Albrecht Molle

Balkonanbauten sind Bestandteil der umstrittenen Sanierung in der »Grünen Stadt«.

# Wechsel als Konstante

Aus der Geschichte der Schönhauser Allee 22 Von Hartmut Seefeld

Am 2. Dezember 1880, dem Tag seiner Silberhochzeit, hatte das wohlhabende Ehepaar Bertha und Moritz Manheimer eine bemerkenswerte Idee. Angesichts der Enge im einzigen jüdischen Altersheim Berlins in Mitte entschlossen sie sich, einen großen Teil ihres Vermögens für den Bau einer zweiten derartigen Einrichtung zu stiften. In der Schönhauser Allee 22,

waren die ersten Bewohner. Die Insassen der neuen Einrichtung mit 30 Zimmern mussten in jedem Fall 60 Jahre alt und jüdischen Glaubens sein sowie seit mindestens 15 Jahren in Berlin leben. In den ersten Jahrzehnten bot das Altenheim seinen nicht unbedingt wohlhabenden Insassen einen überdurchschnittlichen Komfort, finanziert aus-



©Hartmut Seefeld

Ein Haus mit sehr wechselhafter Geschichte ist das frühere Jüdische Altenheim in der Schönhauser Allee 22.

neben dem wegen Auslastung kurz zuvor geschlossenen Friedhof, ließ die Jüdische Gemeinde den Entschluss Wirklichkeit werden. Unter Leitung des Professors an der Berliner Bauakademie, Carl Schwatlo, entstand die »2. Altersversorgungsanstalt der Jüdischen Gemeinde«. Das Haus wurde am 11. November 1883 feierlich eingeweiht. Zwar gab es sogar ein kaiserliches Gemäldegewand, allerdings fehlte das Sponsorenehepaar Manheimer. Sie zogen es vor, an diesem Tag am väterlichen Grab in Gommern dem Allmächtigen dafür zu danken, dass man sich für andere nützlich machen konnte.

Sieben Männer und fünf Frauen

schließlich aus Spenden. Erst 1919 gab die Jüdische Gemeinde eine erste Zuwendung in Höhe von 55.160 Mark.

Nach der Machtergreifung der Nazis 1933 verschlechterten sich die Bedingungen zusehends. Über 100 Heimbewohner wurden 1935 gezählt, man war eng zusammengedrückt. Ende 1941 begannen die Deportationen. Am 17. August 1942 wurde der Großteil der Heiminsassen und des Pflegepersonals nach Theresienstadt deportiert. Die Immobilie gelangte im Rahmen eines ab 1939 betriebenen perfiden Enteignungssystems am 29. April 1944 auch formell in den Besitz der Reichshauptstadt. Genutzt wurde das Haus bis zum Kriegsende von der

Organisation »Todt«. Im Kellergeschoss waren von 1942/43 bis Mai 1945 ukrainische Zwangsarbeiterinnen untergebracht, die in den Tiefkellern der Schultheißbrauerei Nachrichtengeräte für die Telefunken AG montierten.

In dem nach Kriegsende leer stehenden, zentral gelegenen Haus am U-Bahnhof Senefelderplatz richtete die im Juli 1945 gegründete Deutsche Volkspolizei eine Inspektion für Prenzlauer Berg ein. Umfangreiche Umbauarbeiten folgten bald. Eine Waffenkammer wurde eingerichtet, und im Kellertrakt entstanden Fotolabore, Archivräume und acht Einzelzellen. Doch der Wandel vom Altenheim zur Polizeiwache stand unter keinem guten Stern. 1947 starben acht Menschen, als in dem Gebäude unsachgemäß gelagerte Kriegsmunition explodierte. Als Anfang 1988 Jugendliche mehrmals auf dem Friedhof randalierten und antisemitische Parolen grölten, war die Wache mit Blindheit und Taubheit geschlagen. Auch die ersten Hausbesetzungen im August 1989 in den Nachbarhäusern 20/21 blieben ohne erkennbare Reaktion der Staatsmacht vor Ort.

Nach der Wende blieb die Polizei noch etliche Jahre im Haus. 1997 lehnte das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen den jüdischen Restitutionsanspruch mit der Begründung ab, dass für die Umbauten zu einer Polizeistation durch Berlin 2,4 Millionen Mark investiert worden seien und die Stadt die Immobilie deshalb behalten könne. Lediglich eine Entschädigung in Höhe des vierfachen Verkehrswerts von 1935 wurde der Jüdischen Gemeinde zugewilligt. Dagegen legte man Widerspruch ein, doch bis heute ist das Gebäude, das die DDR 1968 im Grundbuch als »Eigentum des Volkes« deklarierte, im Besitz der Stadt. Immerhin hat die Polizei zur Jahrtausendwende den Standort geräumt und residiert jetzt in der ehemaligen Post in der Eberswalder Straße. In diesem Jahr nun soll das Haus doch noch an die Jüdische Gemeinde übergehen. Ein Mieter steht schon bereit. Der Geschäftsführer des gegenüberliegenden Medienhauses, Christoph Klemke, will hier ein privat betriebenes Kulturhaus etablieren.



©Kristina Rahe

Willkommen im Medienklub an der Sonnenburger Straße 69 im Falkplatzquartier.

## Neuanfang im SO 69

Von Kristina Rahe, Projektleiterin im Jugendklub SO 69

Seit Jahresbeginn ist die Jugendfreizeiteinrichtung in der Sonnenburger Straße 69 in der Trägerschaft der Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH und hat ihre Arbeit unter dem Namen SO 69 mit neuer Ausrichtung aufgenommen. Nach der Insolvenz des bisherigen Betreibers, des Kulturvereins Prenzlauer Berg, fand unser im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens des Pankower Bezirksamts eingereichtes Konzept mit medienpädagogischem Schwerpunkt im Kinder- und Jugendhilfeausschuss der BVV wie auch beim Jugendamt Zustimmung. Ende Januar gingen wir im ehemaligen Transformatorenhäuschen im Quartier am Falkplatz mit einem breiten Medienangebot an den Start.

Das Konzept des SO 69 lässt sich am besten als »Experimentalbox für Neue Medien, Kunst und Ideen« beschreiben. Hier entsteht ein freier Gestaltungsraum für Wünsche und Projekte von Jugendlichen ab 13 Jahren. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der pädagogischen Arbeit im Bereich Multimedia. Hierbei werden Video und digitale Fotografie, Grafik und Layout, Musik, Radio sowie

journalistische Recherche miteinander verbunden. Die Jugendlichen sollen mit medienpädagogischem Know-how ausgestattet werden, um sich und den medialen Alltag auf kreative Weise reflektieren zu können und zu lernen, eigene Ansichten selbstbewusst zu vertreten. Dabei wird Medienarbeit nicht als nüchterne Auseinandersetzung mit dem Computer verstanden, sondern als Mittel, etwas gemeinsam mit anderen zu gestalten und dabei Freude an der Fertigstellung eines gemeinsamen Produktes zu entwickeln. Im offenen

Bereich des Klubs mit Internetzugang können interessierte Jugendliche das Haus und seine Möglichkeiten kennen lernen. Die Jugendlichen finden hier neben dem offenen Surfen und Chatten auch diverse Angebote zur kreativen Nutzung des Computers. Das »S.O.S.- SO-Spezial« bietet jeden Samstag wechselnde, von Jugendlichen geplante Veranstaltungen.

Die Gründung und Begleitung einer kontinuierlichen Jugendredaktion, die je nach Interessen der Jugendlichen die Ergebnisse als Videoclip, Radiobeitrag oder Webseite gestaltet und veröffentlicht, wird den roten Faden zwischen allen Angeboten des SO 69 bilden.

Im Mittelpunkt des Angebots des SO 69 stehen die Jugendlichen aus dem Kiez. Ein Klubrat diskutiert in regelmäßigen Sitzungen die Anregungen und Erwartungen der Jugendlichen und greift ihre Ideen auf. Aus diesem Grund hoffen wir auf zahlreiche Rückmeldungen und Kooperationen. Die kleine Außenbühne und der Veranstaltungsraum bieten viele Möglichkeiten für Events, Konzerte und Präsentationen vor Publikum. Das Angebot soll in Schulen, Jugendeinrichtungen sowie über Internet, Aushänge und Flyer bekannt gemacht werden. Das Wichtigste aber ist die Mund-zu-Mund-Propaganda: Ein lebendiges Haus kann nur dann entstehen, wenn die Bedürfnisse der Jugendlichen und Anwohner/innen angesprochen werden.

Ein erstes Kennenlernen bietet das Frühlingsfest am 25. März, bei dem wir offiziell den Auftakt feiern und uns und unsere Angebote vorstellen. Von 14 bis 18 Uhr wird es ein buntes Programm mit Internet-Café, Trickfilm-Studio, Theater, Jonglage und einem kleinen Flohmarkt geben. Die im SO 69 aktiven Jugendlichen präsentieren auf großer Leinwand ihre Ergebnisse aus den vorhergehenden Aktionswochen. In einem digitalen Gästebuch und natürlich im direkten Gespräch können Projekte und Aktionen vorgeschlagen werden. Für das leibliche Wohl gibt es Gegartes, Gegrilltes und eine alkoholfreie Cocktailbar. Ab 18 Uhr spielt eine Jugendband, danach gibt es bis 22 Uhr eine von den Jugendlichen organisierte Disko.

### Kontakt

SO 69  
Sonnenburger Straße 69, 10437 Berlin  
☎ 44 59 566  
so69@pfefferwerk.de

### Öffnungszeiten

mittwochs bis samstags 15 bis 21 Uhr  
freitags 14.30 bis 21.30 Uhr  
ab April auch dienstags

# Neue Hoffnung

Stiftung Denkmalschutz ist interessiert am Stadtbad **Von A. Molle**

Nach der Enttäuschung über die Streichung eines vom Senat in Aussicht gestellten Baukostenzuschusses von 5,1 Millionen Euro für die Sanierung und Wiederinbetriebnahme des über 100 Jahre alten Stadtbads in der Oderberger Straße kann die Genossenschaft, die das Baudenkmal Anfang 2002 vom Land Berlin erworben hatte, jetzt wieder Hoffnung schöpfen. Die gemeinnützige Stiftung Denkmalschutz Berlin, die seit ihrer Gründung vor fünfzehn

Jahren bereits 22 Millionen Euro für denkmalpflegerische Projekte in der Stadt akquiriert hat, will sich an der denkmalgerechten Instandsetzung des vom Verfall bedrohten Ludwig-Hoffmann-Baus beteiligen. Auf der zweiten Tagung des von Bezirksbürgermeister Burkhard Kleinert moderierten Runden Tisches zur Zukunft des Stadtbads, die am 2. Februar im Rathaus Pankow stattfand, gab Reinhard Müller, Vorstandsmitglied und Schatzmeister der Stiftung, folgende Erklärung ab: »Im Vorstand haben wir uns grundsätzlich darauf verständigt, etwas für den Erhalt dieses architektonischen Kleinods zu tun, noch dazu da die Genossenschaft bereits viel geleistet hat, um das Projekt zum Laufen zu bringen«.

Über Details und Konditionen spricht die Stiftung zurzeit mit dem Genossenschaftsvorstand, der deshalb zunächst von seiner Absicht

abgerückt ist, das Grundstück an das Land Berlin zurückzugeben. Prinzipielle Voraussetzungen für das finanzielle Engagement der Stiftung nannte Schatzmeister Müller schon am Runden Tisch: »Auch wir wollen, dass wieder Wasser ins Schwimmbecken kommt, und sicher muss es auch noch andere Nutzungen wie Wellness, Fitness und Gastronomie geben. Doch eine Ausgrenzung der breiten Öffentlichkeit über den Eintrittspreis, der bislang mit 12 Euro veranschlagt ist, darf nicht stattfinden«. Die inzwischen mehr als 1.200 Mitglieder zählende Genossenschaft will sich den von der Stiftung aufgeworfenen Fragen stellen. In die Gespräche ist auch der potenzielle Betreiber des Bads, der schweizer Ingenieur Harald Kannewischer, einbezogen. Mit ihm hatte sich die Genossenschaft schon frühzeitig auf einen langfristigen Pachtvertrag geeinigt.

# Verzicht auf ein Denkmal

Schlachthallen weichen Wohnungsneubau **Von Hartmut Seefeld**

Auf dem ehemaligen Schlachthof in Prenzlauer Berg sind erneut die Abrissbagger im Gange. Über ein Jahrzehnt trotzten zwei Rinderschlachthallen aus dem Jahre 1912 bzw. 1930 mit einer denkmalgeschützten Fassade des Architekten Richard Ermisch allen Abrissbegehrlichkeiten. Doch nun gab es grünes Licht von Bezirksamt und Senat für die Beseitigung des Komplexes, in dem auch ein Kühlhaus und diverse Büros und Aufenthaltsräume untergebracht waren. »Wir hatten viele Gespräche mit Interessenten geführt, aber es hat sich immer wieder herausgestellt, dass diese Hallen nach der notwendigen umfangreichen Sanierung gewinnbringend betrieben werden kann«, erklärt Hans-Jörg Schmidt von der Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße (SES), die den Schlachthof seit 1994 im Auftrag des Senats zu einem neuen Stadtquartier entwickelt. An der Stelle der Hallen sollen jetzt 140 Wohnungen gebaut werden. Ein Berliner Unternehmen will den vier- bis fünfstöckigen

Wohnblock privat finanzieren.

Auch in unmittelbarer Nachbarschaft stehen Projekte des Wohnungsbaus im Mittelpunkt. Eine »Hausburgkiez Baugemeinschaft GbR mbH« will hier elf Reihenhäuser sowie ein Apartmenthaus errichten. Seit einem Jahr sucht die Projektentwicklerin Eva-Catrin Reinhardt solvente Interessenten für die in Berlin populärer werdende Idee einer innerstädtischen Reihenhaussiedlung. Bis zum Frühjahr haben sie das Grundstück an der Otto-Ostrowski-Straße optional gesichert. Bis dahin müssen ausreichend Mitstreiter gewonnen worden sein, die für ihr 130 bis 180 m<sup>2</sup> großes Domizil aus der Feder des Architektenduos Knerer & Lang ca. 1.850 Euro/m<sup>2</sup> bezahlen wollen und können. »Wir haben drei verbindliche Anmeldungen und zwei weitere ernsthafte Interessenten«, erklärt Reinhardt. Sie ist zurzeit bemüht, ein Bauunternehmen als Generalauftragnehmer mit Maximalpreisbindung zu gewinnen. »Mit fünf, sechs Häusern könnten wir noch vor dem Sommer mit dem

Bauen beginnen. Townhouses sind eine sehr interessante Alternative für Familien mit Kindern, die in der Stadt bleiben wollen«, meint die Projektentwicklerin.



©Steffen Plett

Hallenabriss auf dem Schlachthofgelände.



© Albrecht Mollé

In der Bizetstraße 27 soll direkt neben der neuen Stadtteilbibliothek die Volkshochschule einen neuen Standort erhalten.

## Chance für eine Ruine

Senat will Bildungszentrum am Antonplatz fördern Von Albrecht Mollé

Ein wichtiges, bislang jedoch nur ansatzweise realisiertes Sanierungsziel im Weißenseer Komponistenviertel ist die städtebauliche Aufwertung des südlichen Bereichs des Antonplatzes zwischen Berliner Allee und Bizetstraße. Ein Bebauungsplan sieht auf den an diese Platzhälfte grenzenden, größtenteils brachliegenden Grundstücken die Errichtung von Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden vor. Mangels privater Investoren ist daraus bislang nichts geworden. Erst Ende 2005 konnten mit der Jugendfreizeitstätte »Nische« in der Mahlerstraße 6 und dem neuen Bildungszentrum in der Bizetstraße 41, das nun die Weißenseer Stadtteilbibliothek und Teile der Volkshochschule (VHS) beherbergt, zwei wichtige Schritte zur Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur des Sanierungsgebiets abgeschlossen werden. Nächster Schritt zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs soll die im Spätsommer beginnende Neugestaltung des südlichen Teils des Antonplatzes sein. Dazu wird jetzt vom Bezirksamt ein Gutachterwettbewerb ausgeschrieben, auf dessen Grundlage die Planung erfolgen soll.

### Neuer VHS-Standort

Im Kulturausschuss der BVV hat die Bezirksstadträtin für Kultur und Bildung, Almuth Nehring-Venus, jetzt jedoch ein weiteres kommunales Projekt vorgestellt, dessen Realisierung spürbar zur Verbesserung des Stadtbilds im Kernbereich Weißensees beitragen würde. Ihr Konzept »Bildungs- und Begegnungszentrum am Antonplatz« sieht vor, das unmittelbar an den Bibliotheksneubau anschließende, stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude in der Bizetstraße 27, einst Verwaltungssitz der Polymant-Gummiwerke, aus Privathand zu erwerben und bis 2008 zu einem Volkshochschulstandort umzubauen. »Die VHS erhielte damit den im bezirklichen Kultur- und Bildungsentwicklungsplan an der Grenze zwischen den Ortsteilen Weißensee und Prenzlauer Berg vorgesehenen zweiten Hauptstandort«, sagt die Stadträtin. Zu den daraus resultierenden positiven Effekten zählt sie den dann möglichen Ganztagsbetrieb der VHS, den Wegfall von Mietkosten, die inhaltliche und organisatorische Zusammenarbeit zwischen VHS und

Stadtteilbibliothek sowie die Möglichkeit, durch die Vermietung des in der Bizetstraße 27 vorgesehenen Veranstaltungssaals und die Aufnahme anderer Träger zusätzliche Einnahmen zu erzielen.

### Finanzierungskonzept

Der Erwerb des Grundstücks und die Sanierung des Gebäudes, das mit seinen vier Ober- und zwei Untergeschossen ca. 2.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet, kann ohne Belastung des Bezirkshaushalts ausschließlich mit Stadterneuerungsmitteln erfolgen. Für den Grundstückskauf, dessen Kosten bei ca. 268.000 Euro liegen, stehen bezirkliche Sanierungsfördermittel bereit, und für die Gebäudereparatur sind in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits mehr als 1,2 Millionen Euro eingeplant. Auch die vom Bezirk zu leistende Kofinanzierung in Höhe von ca. 193.000 Euro lässt sich mit Sanierungsfördermitteln bestreiten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält die zügige Umsetzung noch nicht realisierter Sanierungsziele im Komponistenviertel für dringlich, macht aber auch für das Projekt Bizetstraße 27 die Bereitstellung der zum Teil bereits abrufbereiten Städtebaufördermittel von einem Beschluss des Bezirksamts abhängig. Der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, erklärte gegenüber Vor Ort, auch er halte das Vorhaben unter stadterneuerungspolitischen Aspekten für wünschenswert, frage sich aber, ob es nicht ökonomischer sei, bezirkliche Projekte vorzugsweise auf bezirkseigenen Flächen zu realisieren. Deshalb lasse er prüfen, ob sich das ehemalige, allerdings außerhalb des Sanierungsgebiets liegende Schulgebäude in der Parkstraße 15, das zwecks Veräußerung in den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin überführt werden soll, nicht ebenso gut als VHS-Standort eignet. Dagegen drängt Stadträtin Nehring-Venus nicht zuletzt angesichts der Gefahr, dass die Bizetstraße 27 wegen der Insolvenz des derzeitigen Eigentümers zur Konkursmasse wird, auf ein baldiges Bekenntnis des Bezirksamts, damit der Erwerb des Grundstücks zügig erfolgen kann.

# Keine Angst vorm Ersteher

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

In letzter Zeit häuft sich auch in unseren Beratungsbüros die Zahl beorgter Mieter, die um Rat und Auskunft bitten, weil das Haus, in dem sie wohnen, zwangsversteigert worden ist bzw. werden soll. Der Begriff »Zwangsversteigerung« ist durchaus dazu angetan, Mieter zunächst erst einmal erheblich zu verunsichern, denn es tun sich Fragen auf: Bleibt mein Mietvertrag gültig oder muss ich ausziehen? Kann der Ersteher -so heißt im Juristendeutsch derjenige, der bei der Versteigerung den Zuschlag erhalten hat- mit mir verfahren, wie es ihm beliebt? Wir wollen Sie im Folgenden darüber informieren, was Sie als Mieter in einem solchen Fall unbedingt wissen und beachten sollten.

Wird Ihr Wohnhaus oder eine vermietete Eigentumswohnung im Haus zwangsversteigert, was ja in der Regel geschieht, wenn der bisherige Eigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen konnte, ist es durchaus möglich, dass der Ersteher den Mietern dann Kündigungsschreiben zustellt und eine Kopie des Zuschlagsbeschlusses beifügt. Damit beginnt die Verunsicherung der Mieter.

Zunächst sollten Sie wissen, dass der Ersteher nicht erst mit der Eintragung seines Namens im Grundbuch neuer Eigentümer wird, sondern dass das Eigentum an der Immobilie bereits mit dem Zuschlag bei der Versteigerung erworben wird. Gängige Praxis ist, dass der Ersteher eine Kündigung des Mietverhältnisses, wenn er sie denn ausspricht, ausschließlich mit § 57a Zwangsversteigerungsgesetz begründet. Nach dieser Vorschrift gilt: wird ein Wohnhaus/Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben, kann der Ersteher ein bestehendes Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Doch als Wohnungsmieter, der seinen aus dem Mietvertrag erwachsenden Pflichten nachkommt, sollten Sie sich davon

nicht beeindrucken lassen. Denn diese Bestimmung hat für Wohnraummietverhältnisse so keine Gültigkeit. Der Ersteher kann von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 57a Zwangsversteigerungsgesetz gegenüber dem Mieter nämlich nur dann Gebrauch machen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 573 BGB nachweisen und dies im Kündigungsschreiben auch ausrei-

Grundstücks gehindert wird. Aber auch hier ist ein lückenloser Nachweis erforderlich. Wichtig für den Wohnungsmieter ist also, dass der Ersteher das Mietverhältnis auf gar keinen Fall allein unter Berufung auf das durch § 57a Zwangsversteigerungsgesetz begründete Sonderkündigungsrecht kündigen darf. Geht Ihnen dennoch eine solche nicht rechtskonforme Kündigung zu, ist Folgendes zu beachten: Es muss zunächst die Schriftform eingehalten werden. Ein nur mündlich ausgesprochenes Kündigungsbegehren ist schon rein formal in keiner Weise rechtskonform. Gleiches gilt für den so genannten Begründungszwang. Der Ersteher muss sein Interesse an der Beendi-



© Alexej Brykowski

Das Haus Kollwitzstraße 42 ist Mitte Februar zwangsversteigert worden.

chend begründen kann. Was sagt § 573 BGB im Einzelnen dazu aus? Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung eines Mietverhältnisses liegt nur dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft in nicht unerheblichem Maße verletzt, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder ein Mitglied seines Haushaltes benötigt oder wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des

Mietverhältnisses nachweisen. Liegt ein Härtefall vor, kann der Mieter der Kündigung widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, selbst wenn ein berechtigtes Eigenbedarfsinteresse des Vermieters vorliegt.

Generell gilt: wie bei jedem Eigentümerwechsel behalten die Mietverträge von Wohnungsmietern auch nach einer Zwangsversteigerung ihre Gültigkeit. An der mietrechtlichen Situation des Mieters ändert sich nichts.

## Eingeschränktes Bürgerbegehren

Das erste Bürgerbegehren von Prenzlauer Berg, Ende Januar von einigen Anwohnern zur Verhinderung von Baumfällungen und einer Spielplatzverlegung im Rahmen umfangreicher Sanierungsarbeiten am Wasserturmplatz initiiert, steht offenbar vor dem Aus. Nachdem am 15. Februar, wie schon im Herbst angekündigt, die ausgewählten 16 Bäume gefällt worden sind, hat sich ein wichtiger Teil des Begehrens erübrigt. »Sollte es bei der eingereichten Fragestellung bleiben«, so Umweltstadtrat Matthias Köhne, »müssten wir durch Bezirksamtsbeschluss die Unzulässigkeit des Bürgerbegehrens



©Hartmut Seefeld

Der Wasserturmplatz ist die am meisten umstrittene Baustelle im Bezirk.

feststellen«. Auf einer eilends vom Hauptinitiator des Bürgerbegehrens, dem Filmmacher Matthias Aberle, am 17. Februar in die Ausstellungshalle des Prenzlauer Berg Museums einberufenen Bürgerversammlung diskutierten ca. 15 Anwesende zum Teil sehr konträr das weitere Vorgehen. Ein Bürgerbegehren ausschließlich zur Frage der Spielplatzverlegung zu organisieren, er-

schien auch Gegnern der Umgestaltung als wenig erfolgversprechend. Das Bürgerbegehren wird darum wohl kaum mehr weitergeführt. Die endgültige Entscheidung fällt in diesen Tagen.

## Wichtiges Denkzeichen

Seit dem 27. Januar erinnert an der Fassade der Christburger Straße 48 eine Gedenktafel offiziell an die Vergangenheit der Immobilie als »Judenhaus«. Ab 1941 wurden Berliner Juden zwangsweise in Häuser umgesiedelt, die noch im jüdischen Besitz waren. In der Regel stand hier jeder Familie lediglich ein Zimmer zur

Verfügung. Diese »Judenhäuser« waren oft die letzte Berliner Adresse der Betroffenen vor ihrer Deportation in Vernichtungslager, Ghettos oder Konzentrationslager. Aus der Christburger Straße 48 sind zwischen 1941 und 1943 nachweislich 49 Menschen nach Auschwitz, Riga oder Theresienstadt deportiert worden. Die Gedenktafel aus Acrylglas mit 49 weißen Quadraten

und einer entsprechenden Inschrift wurde von Kulturstadträtin Almuth Nehring-Venus nach einer fast siebenjährigen Diskussion feierlich eingeweiht. Die Kosten für das Werk des Weißenseer Künstlers Jürgen Baumann teilten sich die Eigentümergemeinschaft des sanierten Hauses (2.000 Euro) und das Bezirksamt (1.000 Euro). Der für die Sanierung verantwortliche Architekt, Thomas Neukirch, betonte, dass unter den Eigentümern in der Christburger Straße 48 eine solche Tafel nicht kontrovers diskutiert wurde. »Mancher beteiligte sich mit mehreren Hundert Euro an diesem Vorhaben«.

## Kein Zebrastreifen

Die Verkehrlenkung Berlin verweigert der Einrichtung eines Fußgängerüberweges zur Erhöhung der Schulwegsicherheit in der Weißenseer Pistoriusstraße nach wie vor die Zustimmung. Die Forderung nach einem Zebrastreifen in Höhe der Woelkpromenade für die mehr als 1.000 Schülerinnen und Schüler der kurz vor der Fusion stehenden Wieland-Herzfelde-Oberschule und des Bühring-Gymnasiums, die schon jetzt mehrmals täglich die stark befahrene Pistoriusstraße überqueren müssen, um zu den gemeinsam genutzten Unterrichtsräumen zu gelangen, war sowohl von beiden Schulen als auch von der Linkspartei.PDS in der BVV Pankow erhoben worden. Inzwischen hat die Verkehrlenkung Berlin die Tempo 30-Regelung in der Pistoriusstraße zumindest so ausgeweitet, dass sie für den gesamten Abschnitt zwischen beiden Gymnasien gilt. Um Kraftfahrer rechtzeitig auf das Tempolimit aufmerksam zu machen, will das Tiefbau-

amt nun auch die Markierung großformatiger Piktogramme auf der Fahrbahn veranlassen.

## Verschobene Eröffnung

Aufgrund eines zweimonatigen Baustopps wegen der Fußballweltmeisterschaft in den Monaten Juni und Juli dieses Jahres wird die Eröffnung der Straßenbahntrasse von der Prenzlauer Allee zum Alexanderplatz um ein weiteres halbes Jahr verschoben. Statt am 4. Dezember 2006, so die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, werden erst im Mai 2007 die ersten Fahrgäste der Linie M 2 auf der Neubaustrecke durch die Karl-Liebknecht-Straße unterwegs sein können. Die BVG erwartet auf dieser wichtigen Trasse täglich 20.000 Passagiere.

## Selbsthilfeverein gegründet

Im Bezirk Pankow hat sich im Herbst vergangenen Jahres der »Selbsthilfeverein der Geringverdienenden und Erwerbslosen« gegründet. Der Verein, der sich als überparteiliches und überkonfessionelles Bündnis versteht und zu dessen Mitgliedern ALG II-Empfänger, abhängig Beschäftigte und Selbständige zählen, will dazu beitragen, die Lebenssituation gesellschaftlich Benachteiligter jeglichen Alters, insbesondere von Personen, die von Einkommensarmut und Erwerbslosigkeit bedroht oder bereits betroffen sind, zu verbessern. Aktuelle Veranstaltungstermine und weitere Informationen unter [www.das-leben-wagen.org](http://www.das-leben-wagen.org).

## Mieterberatung Prenzlauer Berg

Lettestraße 5  
Dienstag 14 bis 19 Uhr  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
17 bis 19 Uhr  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
16.30 bis 18.30 Uhr  
Gebiet Humannplatz:  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr  
Gebiet Grellstraße/Ostseestraße:  
Mittwoch 14 bis 16 Uhr  
mit Anwalt/Anwältin  
☎ 4 46 85 90  
Christburger Straße 44  
Montag 10 bis 13 Uhr  
Dienstag 14 bis 19 Uhr  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
16 bis 18 Uhr  
Donnerstag 10 bis 13 Uhr, 14 bis 19 Uhr  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
16 bis 18 Uhr  
☎ 4 43 85 90  
Templiner Straße 17  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
Montag 15 bis 16.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
Montag 17 bis 19 Uhr

Gleimstraße 46  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
Mittwoch 16.30 bis 19 Uhr

## Mieterberatung Weißensee – SPAS

Gürtelstraße 12  
Dienstag 10 bis 13 Uhr, 17 bis 20 Uhr  
Mittwoch 10 bis 13 Uhr, 15 bis 18 Uhr  
Donnerstag 15 bis 18 Uhr  
☎ 91 20 58 13  
Beratung mit Anwalt/Anwältin  
Dienstag 17 bis 20 Uhr

## Mieterberatung Pankow – FSW

Florastraße 72  
Dienstag 10 bis 12 Uhr, 13 bis 18 Uhr  
ab 16 Uhr mit Rechtsanwalt  
Mittwoch 9 bis 13 Uhr  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr  
☎ 4 85 53 08

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

Sanierungsbeauftragter für die  
Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg  
Schwedter Straße 263, ☎ 44 36 36 40

## Planungsgruppe WERKSTADT

Sanierungsbeauftragter für Weißensee  
10245 Berlin, Boxhagener Straße 16  
☎ 29 47 747

## Büro für Stadterneuerung

Sanierungsbeauftragter für Pankow  
10777 Berlin, Motzstraße 60  
☎ 85 75 77 10

## Sanierungs- verwaltungsstelle

10407 Berlin, Storkower Straße 139c,  
☎ 90 295 35 68 (Prenzlauer Berg)  
☎ 90 295 35 81 (Pankow)  
☎ 90 295 35 59 (Weißensee)

## Betroffenen- vertretungen

Helmholtzplatz  
Kiezladen, Dunckerstraße 14  
Mieterberatung Dienstag 18 Uhr,

ab 19 Uhr BV-Treffen;  
e-mail: [bv-helmi@web.de](mailto:bv-helmi@web.de)

Kollwitzplatz  
Spielhaus ASP, Kollwitzstraße 35  
2. und 4. Mittwoch 20 Uhr BV-Treffen

Teutoburger Platz  
Templiner Straße 17  
1. Mittwoch 20 Uhr BV-Treffen

Winsstraße  
Winsstraße 60; ☎ 44 01 06 35  
2. und 4. Mittwoch 19 Uhr BV-Treffen  
Beratung mit Anwältin:  
2. und 4. Freitag 16 bis 18 Uhr

Bötzowstraße  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
☎ 4 25 11 00  
1. und 3. Montag 19.30 Uhr BV-Treffen;  
Mietrechtsberatung mit Anwalt:  
jeden 1. und 3. Dienstag 18 bis 19 Uhr

Komponistenviertel (Weißensee)  
Mahlerstraße 12/14  
3. Donnerstag 19 Uhr BV-Treffen  
☎ 92 30 282; [www.komponistenviertel.de](http://www.komponistenviertel.de)

Wollankstraße (Pankow)  
Florastraße 74, ☎ 43 72 47 25  
letzter Donnerstag ab 19 Uhr BV-Treffen



© Hartmut Seefeld

Am 3. März feiert Fundus die Grundsteinlegung für die Erweiterung des Rathauscenters am Pankower Anger. Der langanhaltende Winter erhöhte den Druck auf den ehrgeizigen Terminplan für die Großbaustelle, denn bereits am 26. Oktober will man die ersten Kunden im neuen Haus begrüßen. Hauptmieter ist die Textilkette C&A. »Dort herrscht großes Interesse, zum Weihnachtsgeschäft 2006 eröffnen zu können«, erklärt Fundus-Chef Helmut Jagdfeld, dessen Unternehmen 17,2 Millionen Euro an diesem Standort investiert. Sollte es zu deutlichen Bauverzögerungen kommen, wird das Center erst im Frühjahr 2007 eröffnet.

### Impressum

Vor Ort wird herausgegeben von der Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung mbH  
Redaktion und V.i.S.d.P.  
Albrecht Molle, ☎ 90 295 31 40  
Hartmut Seefeld, ☎ 90 295 31 42  
Fax 90 295 31 41; e-mail [vorort-berlin@t-online.de](mailto:vorort-berlin@t-online.de)  
Storkower Straße 139c, 10407 Berlin  
Gestaltung Hartmut Seefeld  
Titelfoto Alexej Brykowski  
Vertrieb Agentur Meinicke  
Druck DMP Digitaldruck GmbH  
Redaktionsschluss: 24. Februar 2006