

Stadterneuerung in Prenzlauer Berg,
Weißensee und Pankow



Vor Ort

15. Jahrgang. Oktober 2006



| | | |
|-----------------|--------------------------|----|
| Lokwechsel | SPD-Erfolg bei BVV-Wahl | 03 |
| Weichenstellung | Lösung für Grüne Stadt | 07 |
| Abstellgleis | Streit um Rangierbahnhof | 15 |

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 18. Oktober, von 15 bis 17 Uhr in der Darßer Straße 203 eine Bürgersprechstunde an. Voranmeldung unter ☎ 90 29 58 553 oder per Email martin.federlein@ba-pankow.verwalt-berlin.de.

Kiezbüro Helmholtzplatz

Dienstag 10 bis 13 Uhr
Donnerstag 17 bis 19 Uhr
Senefelderstraße 6: ☎ 74 77 82 21,
Email: kiezbuero@kiez-lebendig.de

Kieztreff Gleimviertel

Kopenhagener Straße 50,
Dienstag und Mittwoch 15 bis 20 Uhr,
Samstag 10 bis 15 Uhr, ☎ 44 12 459,
Email: kieztreff@gleimviertel.de

BSR-Recyclinghof

Prenzlauer Berg: Behmstraße 74
Heinersdorf: Asgardstraße 3
Montag bis Freitag 9 bis 19 Uhr;
Samstag 7 bis 14.30 Uhr

»Vor Ort« im Internet

www.mieterberatungpb.de

Berliner Nachkriegswahlen

Aus Anlass der 60. Wiederkehr der ersten Berliner Nachkriegswahlen finden im Bezirk diverse Veranstaltungen statt.

Am 20. Oktober laden das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung Pankow um 17 Uhr in den BVV-Saal im Haus 7 in der Fröbelstraße 17 zu einer Gedenkveranstaltung ein. Dort hält Dr. Jan Foitzik vom Institut für Zeitgeschichte München/Berlin einen Einführungsvortrag. Des Weiteren wird eine Bild-Ton-Collage zu den Ereignissen und Orten vor 60

Jahren im Nordosten Berlins präsentiert. Die Referentin Ulrike Huhn bietet historische Spaziergänge durch den Prenzlauer Berg. Sie führen zu Orten der politischen Auseinandersetzungen um die Wahlen im Oktober 1946 und dauern ca. zwei Stunden. Jeweils samstags am 7. Oktober, 21. Oktober und 4. November sowie am Freitag, den 13. Oktober, treffen sich Interessierte vor dem ehemaligen »Haus der Einheit« an der Ecke Prenzlauer Allee/Torstraße.

B-Planverfahren wurden eingestellt

Das Bezirksamt Pankow hat im Sommer dieses Jahres weitere fünf Bebauungsplanverfahren im Ortsteil Prenzlauer Berg eingestellt.

So wurden im Gebiet Winsstraße für die Grundstücke Marienburger Straße 30 a - 32 a die Planungsziele »Jugendfreizeitstätte« und »Spielplatz« aufgegeben, da der dafür erforderliche Grunderwerb vom Bezirk nicht mehr leistbar ist. Die Flächen sind nunmehr nach § 34 BauGB bebaubar. Gleiches gilt für die ebenfalls im Winsviertel gelegenen Grundstücke Jablonskistraße 7 - 9, die für die Erweiterung eines bereits bestehenden Spielplatzes gesichert werden sollten. Angesichts der angespannten Haushaltsslage des Bezirks sieht sich das Amt für Umwelt und Natur gezwungen, auf den dafür erforderlichen Grunderwerb zu verzichten.

Ebenfalls eingestellt wurde das B-Planverfahren für die Grundstücke Am Friedrichshain 16 - 18 und

18 a im Sanierungsgebiet Bötzowstraße, da die hier verfolgten B-Planziele »Allgemeines Wohngebiet mit Gehrechten für die Allgemeinheit« inzwischen auf der Grundlage des § 34 BauGB verwirklicht worden sind.

Im Gebiet Falkplatz hat das Bezirksamt auf den Erwerb des Grundstücks Sonnenburger Straße 61 und eines Teils des Grundstücks Gleimstraße 46 zur Sicherung einer bestehenden Kindertagesstätte mit Freifläche verzichtet. Die Freifläche wurde durch den Bund in kommunales Eigentum übertragen, während die KiTa in freie Trägerschaft überführt und als kommunaler Standort aufgegeben worden ist. Für die Grundstücke Czarnikauer Straße 9 - 10 im Gebiet Arnimplatz ist das Planungserfordernis »Spielplatz« entfallen, nachdem eine nahe gelegene Schulfreifläche seit 2005 als öffentlicher Spielplatz mitgenutzt werden kann.

Treppenhäuser

Das Panke Museum in der Heynstraße 8 in Pankow zeigt seit dem 24. September in der Sonderausstellung »Zwischen Drinnen und Draußen« die Entstehung von Treppenhäusern und Fluren in Mietshäusern aus der Zeit um 1900. Sie galten als wichtige Bindeglieder zwischen dem öffentlichen Raum und der privaten Sphäre. Mit Hilfe von Fotos werden besonders die Vielseitigkeit und die Entwicklungsetappen dieses Gebäudebereichs anschaulich dargestellt. Da es zu jener Zeit sehr modern war, ein Haus auch innen zu dekorieren, wird stellvertretend für die zahlreichen Gewerke, die für die Ausgestaltung der Treppenhäuser zuständig waren, das fast schon vergessene Handwerk eines Dekorationsmalers gezeigt. Die Ausstellung ist dienstags, mittwochs und sonntags von 10 bis 18 Uhr geöffnet und noch bis zum 6. Mai 2007 zu besichtigen. Der Eintritt ist kostenlos.

Radlerkontrollen

In der Zeit vom 1. Januar bis 21. August 2006 führte das Ordnungsamt Pankow insgesamt sechs Schwerpunktkontrollen im Bezirk durch. Insgesamt wurden 373 Verwarnungen mit Verwarnungsgeld ausgesprochen. Die Kontrollen werden fortgesetzt.

Berichtigung

Der Rücktitel in der Vor Ort von September 2006 wurde nicht, wie angegeben, von Steffen Pletl fotografiert, sondern von Alexej Brykowski.

Wechsel an der Spitze

SPD gewinnt BVV-Wahlen und will Bürgermeister stellen **Von Albrecht Molle**

Die Auguren lagen richtig. Ihre Prognose, mit den BVV-Wahlen vom 17. September würden sich die politischen Gewichte im bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins weiter verschieben, und zwar weg von der PDS und hin zu SPD und Bündnis 90/Die Grünen, hat sich bestätigt. Trotz des Verlustes von ca. 5.000 Stimmen im Vergleich zu den Wahlen vor fünf Jahren haben die Pankower Sozialdemokraten die Linke.PDS, die nahezu 29.000 Stimmen einbüßte, als stärkste Partei im Bezirk und in dessen Parlament abgelöst. Die Positionen tauschten auch Bündnis 90/Die Grünen und die CDU. Während die Grünen dank eines Stimmenzuwachses von rund 7.600 nun drittstärkste politische Kraft im Bezirk sind, rutschte die CDU mit einem Minus von 4.000 auf Rang vier ab. Besonders augenscheinlich wird der politische Wandel, der sich schon bei den vorgezogenen Bundestagswahlen im September 2005 abgezeichnet hatte, beim Blick auf die Gewinner der Pankower Direktmandate im neu gewählten Berliner Abgeordnetenhaus. Während die PDS vor fünf Jahren alle acht gewann, ging sie diesmal völlig leer aus. Sieben der inzwischen neun Direktmandate holten Susann Engert, Christa Müller, Sandra Scheeres, Ralf

Hillenberg, Torsten Hilde, Peter Treichel und Torsten Schneider für die SPD, die beiden anderen gingen an Volker Ratzmann, Grünen-Fraktionschef im Abgeordnetenhaus, und an Andreas Otto, den bisherigen Fraktionsvorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen in der BVV Pankow. Zu den unterlegenen PDS-Direktkandidaten im Bezirk gehören der Landesvorsitzende Klaus Lederer, Fraktionschef Stefan Liebich und Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner, die jedoch über die Landesliste Einzug ins neue Abgeordnetenhaus hielten.

In der nach wie vor 55 Mitglieder zählenden Bezirksverordnetenversammlung Pankow, in der nun acht Parteien vertreten sind, drei mehr als in der vorangegangenen Wahlperiode, sieht die Mandatsverteilung nun so aus: SPD 17 (+/-0), Linke.PDS 14 (-8), Bündnis 90/Die Grünen 10 (+4), CDU 7 (-1), FDP 2 (-1), WASG 2, Graue 2 und Republikaner 1. Zu seiner konstituierenden Sitzung tritt das neu gewählte Bezirksparlament am 26. Oktober im BVV-Saal in der Fröbelstraße 17 zusammen. Im danach von der BVV zu wählenden sechsköpfigen Bezirksamt werden die SPD und die Linke.PDS mit je zwei Mitgliedern und die Grünen sowie die CDU mit je einem vertreten sein. Als Favorit für den Posten des

Bezirksbürgermeisters gilt der SPD-Spitzenkandidat und bisherige Stadtrat für Umwelt, Wohnen und Bürgerdienste Matthias Köhne, der seinen Anspruch auf den Chefsessel im Pankower Rathaus noch in der Wahlnacht bekräftigt hatte. Seine Wahl könnte durch ein sich abzeichnendes Zusammengehen von SPD und PDS gesichert werden. Er würde dann die Nachfolge des bisherigen PDS-Bürgermeisters Burkhard Klei- nert antreten.

In der letzten Tagung der bisherigen BVV am 27. September hatte Köhne noch einmal kritische Fragen zu den Wahlpannen zu beantworten, derentwegen Pankow ein weiteres Mal negative Schlagzeilen gemacht hat und für die er als Stadtrat, dem auch das Bezirkswahlamt untersteht, die politische Verantwortung trägt. Er bestätigte, dass am 17. September rund 300 der 2.950 Wahlhelfer im Bezirk nicht erschienen waren, darunter auch mehrere Wahlvorstände, so dass sich die Bekanntgabe des amtlichen Wahlergebnisses um Stunden verzögerte. Gegen Mitarbeiter des Bezirksamts Pankow, die unentschuldig fehlten, sollen nun auf der Grundlage des Landeswahlgesetzes Bußgeldverfahren eingeleitet werden. Während Landeswahlleiter Andreas Schmidt von Puskás am Tag nach der Wahl mit den Worten zitiert worden war, das Ganze sei »einfach schlampig organisiert« gewesen, erklärte Köhne, dieser von den Medien kolportierte Vorwurf entbehre jeder Grundlage.

Ergebnis der Wahl zur Bezirksverordnetenversammlung im Bezirk Pankow 2006

| | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Wahlberechtigte: | 291.201 | Bündnis90/Grüne: | 26.874 (17,3) | Bildung: | 839 (0,5 %) |
| Wahlbeteiligung: | 159.305 (54,7 %) | FDP: | 7.020 (4,5 %) | Eltern: | 1.766 (1,1 %) |
| Gültige Stimmen: | 155.688 | Die Grauen: | 5.373 (3,5 %) | Tierschutz: | 1.998 (1,3 %) |
| Ungültig: | 2.820 | Republikaner: | 4.822 (3,1 %) | Offensive D: | 307 (0,2 %) |
| SPD: | 44.054 (28,3 %) | BüSo: | 398 (0,3 %) | Kulturpartei: | 486 (0,3 %) |
| CDU: | 19.672 (12,6 %) | HP: | 331 (0,2 %) | ÜPD: | 181 (0,1 %) |
| Linkspartei.PDS: | 35.460 (22,8 %) | WASG: | 5.531 (3,6 %) | UWP: | 576 (0,4 %) |

Gute Lagen werden besser

Hargen M. Bartels: »Mit seinem Mietobergrenzenurteil hat das Bundesverwaltungsgericht der nicht rechtskonformen Anmaßung einer BVV, gesetzgeberische Kompetenz zu beanspruchen, ein Ende bereitet.«



Zur Person

Hargen M. Bartels (49), Geschäftsführer der R.E.M.M.-Gruppe; geboren in Heide/Schleswig-Holstein, Studium der Betriebswirtschaftslehre an der TU Berlin sowie ein Management Science Studium an der Technischen Universität Atlanta/Georgia; Geschäftsführer bei Thurn und Taxis in Regensburg und in dieser Funktion zuständig für das internationale Immobilienportfolio; seit 1990 in Berlin, Gründung der R.E.M.M.-Immobiliengruppe.

In den letzten Monaten hörte man förmlich die Wackersteine von lokalen Investorenherzen purzeln. Die TLG vermeldet aus ihrer Kulturbrauerei einen Vermietungsstand von über 90 Prozent, Ihre Backfabrik an der Prenzlauer Allee ist mit über 70 Prozent ausgelastet, Tendenz steigend. Wie kommt es nach Jahren der Stagnation zu dieser Entwicklung?

Diese Erfolge haben meiner Meinung nach zwei Gründe. Zum einen sind Objekte wie die Backfabrik oder die Kulturbrauerei durch eine außergewöhnliche Architektur geprägt. In Berlin gibt es eine große Auswahl an freien Flächen zu marktgängigen Preisen, so dass der allgemeine Mietinteressent es sich leisten kann, sein Augenmerk auch auf besondere Immobilien zu richten. Der zweite Grund für diese Entwicklung ist die wachsende Aufwertung von Prenzlauer Berg auch als Firmenstandort. Wie

in jeder großen Metropole, egal ob sie Paris oder New York heißt, entwickelt sich auch der Immobilienmarkt in Berlin nach einem klaren Prinzip – die guten Lagen werden immer besser und die schlechten Lagen immer schlechter. Prenzlauer Berg gehört in jedem Fall zur ersten Kategorie. Dabei profitieren wir auch von der Situation, dass Prenzlauer Berg nicht nur als Wohnstandort, sondern auch aufgrund seiner Infrastruktur zu den besten Lagen der Stadt zählt.

Als Sie Anfang 2002 die Sanierung der Backfabrik beendeten, waren viele Ihrer potenziellen Mieter aus dem Bereich der »New Economy« längst vom Markt verschwunden. Ihre Idee vom Multimediazentrum musste überarbeitet werden. Jetzt bestimmen auch Möbelverkäufer und Brillenhersteller das Geschäftsgeschehen. War das Umdenken sehr schwierig?

Die Konzentration auf das IT-Geschäft hat sich damals tatsächlich als nicht sehr erfolgreich herausgestellt. Wir haben darum eine Neupositionierung vorgenommen, indem wir nunmehr Kreativschaffenden im umfassenden Sinn eine Adresse geben. Ob diese Kreativunternehmer nun tolle Brillen produzieren oder coole Möbel verkaufen, mit den richtigen Weinen handeln oder als Anwälte und Steuerberater in der Filmindustrie wirken, ist insofern nur von Belang, als von hier aus vor allem eine ganz bestimmte Klientel bedient wird, die diesen Standort und seine besondere Atmosphäre auch zu schätzen weiß. So haben wir auch schon einige lukrative Bewerbungen von Lebensmitteldiscountern für unseren Neubau an der Prenzlauer Allee abgelehnt, weil ein solcher Anbieter nicht in unser exklusives Konzept passt.

Dieser Neubau ist ja doch eine kleine Überraschung. Was entsteht denn nun dort unmittelbar an der Prenzlauer Allee?

Der Bau hat eine Vorgeschichte. Ursprünglich sollte an dieser Stelle im Rahmen der Sanierung der alten Backfabrik ein Bürohaus für Start up-Unternehmen mit acht Etagen und 7.000 m² Nutzfläche gebaut werden. Der Crash in der Branche bewog uns, diese Idee zunächst auf Eis zu legen. Die R.E.M.M.-Gruppe brauchte dann auch zwei bis drei Jahre, um mit der sanierten Backfabrik einen nachhaltigen Überschuss zu realisieren. Im Oktober 2005 hatten wir aber das Geld zusammen, um an der Prenzlauer Allee bauen zu können, denn die bisherige Situation dort war natürlich in keiner Weise befriedigend. Innerhalb unserer Firmengruppe wurde sehr intensiv über die Art der Bebauung diskutiert. Auch die alten Pläne von 2000 standen wieder zur Diskussion, zumal sich ein Hotelbetreiber für diesen Standort interessierte. Aber am Ende haben wir uns für eine völlig andere Art der Bebauung entschieden. Jetzt entsteht hier ein Lichtgaden-Haus. Es erinnert in seinem Grundriss an eine norditalienische Basilika und hat nur eine Etage. Diese Lösung hat den Vorteil, dass wir nicht den Blick auf die alte Backfabrik verbauen, der von vielen als sehr attraktiv empfunden wird.

Unser Architekt Marc Kocher hat sich in seinen Entwürfen für den Neubau vor allem an der Kirche Santa Croce in Florenz orientiert. Es gibt ein Mittelschiff und zwei Seitenschiffe und über den Dächern der Seitenschiffe zieht sich eine von zahllosen Fenstern durchbrochene Wand rings um das Mittelschiff – eben der Lichtgaden. Die Gesamtfläche umfasst mehr als 1.200 m² netto. Die Deckenhöhe der Seitenschiffe beträgt 3,55 Meter, die des Mittelschiffs 5,90 Meter. Als Mieter hoffen wir auf Unternehmen aus den Bereichen Werbung und Medien oder aus der Film- und Fotoproduktion. Auch eine Perspektive als Showroom kann ich mir vorstellen, oder gar als repräsentative Dependence eines großen Unternehmens. Es wäre sogar möglich, eine Konferenzetage freistehend in diese Halle zu bauen, ich denke es wird ein sehr attraktives Objekt.

Wie viel Geld investieren Sie in das Projekt, und haben Sie schon Interessenten?

Wir geben für das Gesamtprojekt eine Summe aus, die im niedrigen Millionenbereich liegt. Im Sommer bekamen wir die Baugenehmigung, am 15. September konnten wir Richtfest feiern, und zu Weihnachten wollen wir das Haus dicht haben. Ab Januar halten wir das Gebäude für vorzeigbar, und nach dem Innenausbau wird im späten Frühjahr 2007 das Haus für Interessenten zur Verfügung stehen. Ich glaube, dass sich durch die Besonderheit des Gebäudes die gewünschte Nachfrage erst nach der Fertigstellung einstellen wird. Der Preis wird sich deutlich oberhalb der

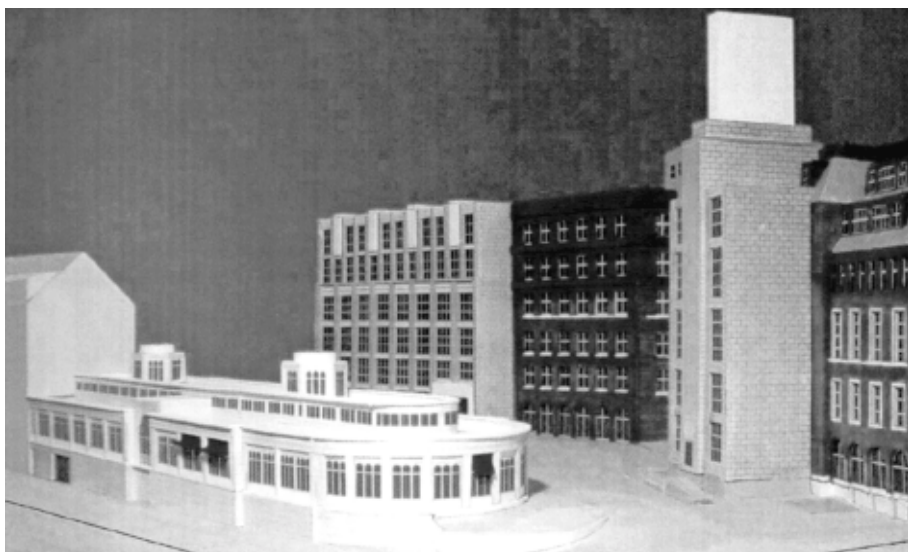
Kaufangebot unterbreiten, ein Vorkaufsrecht eingeräumt bekommen. Auf diese Art sind etliche der 46 Immobilien bei uns nur als Durchlaufposten in Erscheinung getreten. Gegenwärtig befinden sich zwei Dutzend Wohnhäuser im Eigentum der R.E.M.M.-Gruppe. Alle unsere Häuser sind mit einer Ausnahme saniert worden. Diese Sanierung erfolgte, ebenfalls mit einer Ausnahme, ausschließlich mit privatem Geld. Lediglich bei einem Haus in der Dunckerstraße im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz haben wir Geld aus dem im Jahre 2001 vom Senat eingestellten

auch von der Wohnungsgröße, im Schnitt deutlich mehr als fünf Euro.

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat vor einigen Wochen in einem Grundsatzurteil endgültig das Ende der Mietobergrenzen verkündet. Bislang hatten manche Bezirke nach privatfinanzierter Modernisierung die Miete bei einer bestimmten Höhe gekappt, wobei die Differenz zur Kostenmiete der Investor zu tragen hatte. Sind Sie zufrieden?

Ja, natürlich. Der Beschluss des Bezirksamts Prenzlauer Berg, solche Mietobergrenzen für die Dauer eines Jahres in Anwendung zu bringen, war noch wirtschaftlich darstellbar. Als aber vor sechs, sieben Jahren die Frist auf fünf Jahre verlängert wurde, habe ich alle entsprechenden Sanierungsarbeiten eingestellt. Diese Mietobergrenzen waren der nicht rechtskonforme Ausflug einer BVV in ein Gesetzgebungsverfahren. Eine Gemeinde kann sich nicht einfach so über das Bürgerliche Gesetzbuch hinwegsetzen.

Auf der anderen Seite hat das Bundesverwaltungsgericht den Kommunen ausdrücklich zugebilligt, den Umfang der Sanierung in den Wohnungen auf einen zeitgemäßen Ausstattungszustand zu begrenzen, um eben auch soziale Sanierungsziele durchzusetzen. Befürchten Sie jetzt wieder, in Ihrer Handlungs- und Verwertungsfreiheit eingeschränkt zu werden?



© R.E.M.M.-Gruppe

Der Neubau an der Backfabrik orientiert sich in seinem Grundriss an norditalienische Kirchen der Renaissance.

normalen Mieten an diesem Standort bewegen.

Ihre R.E.M.M.-Gruppe ist kurz nach dem Mauerfall mit dem Erwerb von einem Dutzend Wohnhäusern auf dem Immobilienmarkt in Prenzlauer Berg aktiv geworden. Der Durchbruch zum zeitweise größten Privatvermieter in diesem Bezirk gelang Ihnen 1993, als Sie von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WIP 46 sanierungsbedürftige Mietshäuser kauften. Wie sieht Ihr hiesiges Immobilienportfolio heute aus, und wie ist der Stand der Sanierung?

Als wir damals mit der WIP ins Geschäft kamen, wurden die Kaufverträge mit der Bedingung versehen, dass die betroffenen Mieter, wenn Sie innerhalb eines festgelegten Zeitraums nach Bildung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein äquivalentes

Förderprogramm Soziale Stadterneuerung in Anspruch genommen.

Gab es eine starke Fluktuation in Ihren Häusern?

Ich schätze, dass heute zehn, maximal zwanzig Prozent jener Mieter, die bei unserem Erwerb in den Häusern wohnten, noch darin leben. Dabei habe ich aber auch beobachtet, dass die Mieter in großen Wohnungen vielfach geblieben sind, während in den kleineren Wohnungen ein reges Kommen und Gehen herrscht.

Wie hoch ist denn die Miete in Ihren sanierten Häusern?

Die Nettokaltmiete ist in den letzten ein, zwei Jahren doch deutlich gestiegen und beträgt jetzt, abhängig

Wir haben unsere Häuser grundsätzlich mit dem Ziel saniert, ihnen einen normalen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu geben. Luxussanierung mit Teppichen im Flur und goldenen Wasserhähnen im Bad gibt es bei uns nicht. Solche Investitionen sind vielleicht wichtig für jene, die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Die könnten ein Problem bekommen. Umwandlung ist aber nicht mein Geschäftsfeld und wird es auch nicht werden. Insofern kann ich mit dem Urteil ausgesprochen gut leben. Ohnehin halte ich die Versuche im Bezirksamt, die demografische Entwicklung aufzuhalten, für wenig erfolgreich. Der Prozess, dass Prenzlauer Berg sich zum Edelbezirk entwickelt, lässt sich durch Mietobergrenzen oder Mietschwellenwerte nicht aufhalten.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.

Unabhängig und selbstbestimmt

Von Manfred Wrubel, Leiter des Vereins Unabhängiges Jugendzentrum Pankow, JUP e. V.

Der Verein Unabhängiges Jugendzentrum Pankow JUP e.V., kurz JUP genannt, hat seinen Sitz in der Florastraße 84 in Pankow. Er arbeitet konfessionell und politisch unabhängig von Parteien, anderen Vereinen und Verbänden. Im Jahre 1990 wurde

Nachbarschaft. Das 1890 erbaute Wohnhaus in der Florastraße 84 wurde im Rahmen einer dringend notwendigen Sanierung zu einer modernen Jugendfreizeiteinrichtung umgebaut. Die Räume wurden den Anforderungen des Projektbetriebs angepasst und multifunktional nutzbar gemacht. Die gesamten Arbeiten konnten nach zweijähriger Bauzeit im Sommer 2004 abgeschlossen werden. Ermöglicht wurde die Sanierung durch das Engagement der Stiftung SPI (Sozialpädagogisches Institut/ Geschäftsbereich Stadtentwicklung) unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel aus dem Programm »Wohnungspolitische Selbsthilfe«.

Das JUP nutzt insgesamt 530 m² im Erdgeschoss, der ersten und zweiten Etage für seine Kurse und Projekte. Die Räumlichkeiten des Jugendcafés »Stilbruch« werden an fünf Tagen in der Woche von 9.30 bis 15.30 Uhr als Schülercafé genutzt. Dienstags, donnerstags und sonntags hat das Café auch am Abend geöffnet.

Betreutes Wohnen

In der dritten und vierten Etage befinden sich Gemeinschaftsräume und Wohnungen, die vom JUP-Kooperationspartner »Independent Living« für betreutes Jugendwohnen sowie ambulante Erziehungshilfen genutzt werden.

Die Hauptzielgruppe sind 15- bis 27jährige junge Frauen und Männer, hauptsächlich SchülerInnen, StudentInnen und Auszubildende. Zu den kreativen Angeboten gehören eine Keramikwerkstatt, eine Siebdruckwerkstatt und ein Fotolabor. In diesem Jahr konnten wir aus Mitteln der »Aktion Mensch – 5000xZukunft« ein kleines Tonstudio einrichten. Im sportlichen Bereich werden Nin Jutsu-Kurse zur Selbstverteidigung und Tango-Kurse angeboten. Die Räumlichkeiten des Cafés werden regelmäßig für Informationsveranstaltungen,

Diskussionsrunden und Feiern genutzt. Seit Beendigung der Sanierungsarbeiten verzeichnen wir ein erhöhtes Interesse unseres Umfelds an unserem Haus, so dass wir im Rahmen unserer Möglichkeiten und Kapazitäten Räume für Kinderläden zum Turnen und Toben oder für junge Mütter für PEKiP-Kurse zur Verfügung stellen. Die Akzeptanz unseres Hauses und der damit verbundenen Aktivitäten hat sich erheblich verbessert.

Selbstverwaltetes Jugendzentrum

Das JUP bietet seit 16 Jahren kontinuierlich kreative Projekte und Kurse im Jugendfreizeitbereich an. Die Arbeit des Jugendzentrums Pankow basiert auf dem Prinzip der Selbstverwaltung. Entscheidungen und Beschlüsse werden in Gremien wie dem SprecherInnenrat oder der Mitgliederversammlung basisdemokratisch getroffen. Viele Projekte werden von den Jugendlichen selbst initiiert oder von Mitarbeitern bzw. Honorarkräften angeregt und betreut. Dadurch wird eine große Vielfalt erreicht. Die Jugendlichen können selbstbestimmt und selbstorganisiert arbeiten und ihre Umwelt aktiv gestalten. Es werden Toleranz, soziales Handeln und Engagement gefördert. Basis für den Umgang miteinander ist die Gleichberechtigung der Geschlechter.

In der politischen Bildungsarbeit geht es darum, Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, sich über gesellschaftlich relevante Themen auszutauschen und sich den allgegenwärtigen Herausforderungen in ihrem Wohn- und Lebensraum zu stellen. Interessierte Jugendliche erhalten im JUP die Chance, sich für eine demokratische Gesellschaft und gegen Rassismus, Rechtsextremismus, Antisemitismus einsetzen zu können. Sie sollen das JUP als einen Ort wahrnehmen können, in welchem sie sich vor alltäglicher Ausgrenzung, aber auch vor Bedrohung und vor körperlichen Angriffen sicher fühlen können.



© JUP

Das JUP war kürzlich Ziel eines rechtsradikalen Anschlags.

der eingetragene Verein mit dem Ziel gegründet, ein selbstverwaltetes Jugendzentrum aufzubauen und auszugestalten, in dem Jugendlichen Freiräume für eine selbstbestimmte und sinnvolle Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Das Projekt wird seit 1991 als Freier Träger der Jugendhilfe vom Bezirksamt Pankow gefördert. Im nahen Umfeld des Hauses befinden sich fünf Schulen, eine davon, das Ossitzky-Gymnasium, in direkter



© Albrecht Molle

Martin Federlein (l.) und Jörg Schwagenscheidt (r.) bei der Vertragsunterzeichnung in der Vorstandsetage der GSW.

Weichen sind gestellt

Bezirk und GSW einigen sich über Sanierung in »Grüner Stadt« Von A. Molle

Einkommensschwache Mieter, die das Gros der Bewohnerschaft der »Grünen Stadt« in Prenzlauer Berg bilden, können erst einmal aufatmen. Zwischen dem Bezirksamt und der Mitte 2004 vom Senat privatisierten Wohnungsbaugesellschaft GSW, die in dem Quartier zwischen Greifswalder Straße und Kniprodestraße umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in einem weiteren Block beantragt hat, ist es jetzt zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gekommen. Auf seiner Grundlage sollen »negative Auswirkungen auf die betroffene Mieterschaft möglichst vermieden werden«. Der Unterzeichnung durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, und GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt am 8. September waren monatelange Gespräche vorausgegangen. Begonnen hatten sie, nachdem die BVV Pankow das Bezirksamt im Februar angesichts vehementer Mieterproteste gegen zunächst angekündigte drastische Mieterhöhungen veranlasst hatte, für das Gebiet »Grüne Stadt« die Aufstellung einer Umstrukturierungssatzung gemäß § 172 BauGB zu beschließen, um auf der Grundlage eines Sozialplans einen möglichst sozialverträglichen Sanierungsablauf zu gewährleisten.

Verpflichtungen der GSW

Der vorliegende Vertrag, an dessen Zustandekommen auch die vom Bezirk mit der Durchführung des Sozialplanverfahrens beauftragte Mieterberatung Prenzlauer Berg mitgewirkt hat, entspricht weitgehend den von der BVV vorgegebenen Zielen. So ist die GSW folgende Verpflichtungen eingegangen:

- Jenen Haushalten, für die im Ergebnis der von der Mieterberatung zu führenden Einzelgespräche eine besondere Härte ermittelt wird, werden Modernisierungsvereinbarungen angeboten. Sie werden mit dem Bezirk abgestimmt, und in sie fließen die haushalts- und einzelfallbezogenen Sozialpläne ein. Neben Maßnahmenumfang und Durchführungszeitraum wird darin auch die Miete nach Modernisierung festgelegt.

- Die Mietkosten von ALG II- und Sozialhilfeempfängern werden nach Modernisierung die Werte der jeweiligen Wohnkostenrichtlinie für die Dauer von zwei Jahren nicht überschreiten. Für den gleichen Zeitraum sind auch weitere, nach §§ 558 und 560 BGB mögliche Mieterhöhungen ausgeschlossen.

- Bei allen anderen wohngeldberechtigten geringverdienenden Haushalten wird die Bruttowarmmiete nach Modernisierung auf höchstens 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens begrenzt. Für weitere Mieterhöhungen innerhalb der nächsten zwei Jahre wird der Mietspiegelwert ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen angewandt.

- Die Kosten für die Aufstellung der haushalts- und einzelfallbezogenen Sozialpläne erlegt der Bezirk der GSW als Verursacherin auf.

Verpflichtungen des Bezirks

- Um die Versorgung sanierungsbezogener Haushalte mit Ersatzwohnraum (Umsetzung für die Dauer der Sanierung) zu ermöglichen, stellt der Bezirk belegungsgebundene Wohnungen aus seinem Bestand zur Verfügung.

- Nimmt die GSW Ersatzwohnraum in Anspruch, den der Bezirk ihr für Endumsetzungen andient, gesteht sie dem Bezirk im Gegenzug ein in Bezug auf Wohnungsgröße und Miethöhe gleichartiges einmaliges Belegungsrecht aus ihrem Bestand zu.

- Mit Abschluss der Vereinbarung verpflichtet sich das Bezirksamt, die Aussetzung der Entscheidung über die von der GSW gestellten Bauanträge aufzuheben und die Genehmigung zügig zu erteilen.

Übertragbares Verfahren

Im Ergebnis der mit dem Bezirk geführten Gespräche zieht die GSW, die in der »Grünen Stadt« als Verwalter aller 1.800 Wohnungen fungiert, in Betracht, das vereinbarte Verfahren auch für jene noch unsanierten Häuser im Quartier anzuwenden, die inzwischen an andere Unternehmen weiterverkauft worden sind. Die Mieterberatung hat ihre Tätigkeit in der »Grünen Stadt« aufgenommen. Im Oktober finden zunächst Versammlungen mit den betroffenen Mietern statt, und gleichzeitig beginnen die Einzelgespräche zur Vorbereitung von Modernisierungsvereinbarungen.

Klare Forderungen

Bewohner diskutieren verkehrliche Sanierungsziele **Von A. Molle**

Mit einem Workshop am 13. September im Kiezladen in der Dunckerstraße 14, zu dem die Betroffenenvertretung Helmholtzplatz eingeladen hatte, fand jetzt die vor Jahresfrist begonnene öffentliche Debatte über die Präzisierung der verkehrlichen Sanierungsziele in den fünf Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg ihre Fortsetzung. Mehr als drei Stunden lang rangen die ca. 20 Teilnehmer um gemeinsame Positionen zu Themen wie verkehrberuhigte Bereiche und Parkraumbewirtschaftung. Dass dies weitgehend gelang, war nicht zuletzt Siegfried Zoels, dem ehemaligen Leiter des Runden Tisches Prenzlauer Berg, zu danken, der sich als Moderator zur Verfügung gestellt hatte. Vertreter des Bezirksamts und des Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. waren nicht anwesend. Ausgangspunkt der Diskussion war die von den Betroffenenvertretungen Helmholtzplatz und Winsstraße wiederholt geäußerte Kritik an einem mit dem Tiefbauamt abgestimmten Beschlussentwurf des Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N., der vor allem auf Tempo 30-Zonen und den Bau von Gehwegvorstreckungen orientiert, jedoch ursprünglich vorgesehene Ziele wie verkehrsberuhigte Bereiche und Spielstraßen nicht mehr enthält.

In einem Forderungskatalog, über den am Schluss abgestimmt wurde und der dem neuen Bezirksamt zugehen soll, steht deshalb die Ausweisung von Spielstraßen in der Göhrener Straße, der Gethsemanstraße und der Lettestraße ganz oben an. Verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche mit Tempo 10-Limit sollen u. a. in der Raumer-, Gneist-, Senefelder- und Dunckerstraße eingerichtet werden. Und in der BVV will man das Bezirksamt per Bürgerantrag veranlassen zu prüfen, wo im Gebiet zum Zweck der Verkehrsberuhigung Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden sollte.



© Albrecht Molle

Die umfassende Restaurierung des Stierbrunnens findet in mehreren Bauabschnitten statt.

Stierbrunnen wird saniert

Bauarbeiten beginnen im Oktober **Von Albrecht Molle**

Der Fruchtbarkeitsbrunnen auf dem Arnswalder Platz am östlichen Rand des Sanierungsgebiets Bötzowstraße gehört zweifellos zu den herausragenden Werken der Bildhauerkunst in Prenzlauer Berg. Zwischen 1927 und 1934 von dem bekannten Bildhauer Hugo Lederer geschaffen, ist die über sechs Meter hohe monumentale Anlage aus rotem Porphyrtwegen wegen der beiden kraftstrotzenden, neben einem Wasserbecken stehenden und von Fruchtbarkeitssymbolen flankierten Stiere im Volksmund auch als »Stierbrunnen« bekannt. Dass der Zahn der Zeit dem Denkmal arg zugesetzt hat, ist nicht zu übersehen. Während an anderen Stellen auf dem Arnswalder Platz zur Freude der Anwohner in Gestalt zweier Spielplätze in den letzten Jahren durchaus Neues entstand, ist der historische Brunnen längst nicht mehr in Betrieb und wegen der Ebbe in den öffentlichen Kassen, die bislang bestenfalls Teilinstandsetzungen zuließ, zunehmend vom Verfall bedroht. Doch das soll sich nun ändern.

Nachdem die vorläufige Haushaltswirtschaft, unter die der Bezirk Pankow wegen seines Schuldenberges von rund 30 Millionen EUR zu

Jahresbeginn vom Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses gestellt worden war, Ende Juni aufgehoben wurde, sind jetzt auch die für die Komplettsanierung des »Stierbrunnens« eingeplanten Mittel entsperret worden. »Die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten ist bereits erfolgt, der erste Bauabschnitt beginnt Anfang Oktober«, sagt Gerrit Deutschmann, Referent von Umweltstadtrat Matthias Köhne. Anwohner und Besucher des Arnswalder Platzes werden davon zunächst aber noch nicht viel zu sehen bekommen, denn die Instandsetzung beginnt im Inneren der Anlage. Dort werden in den nächsten Monaten die Brunnenstreben und der Brunnengang saniert, und im kommenden Jahr sollen, ebenfalls im Brunnenninneren, die Pumpen, die Wasserleitungen und die Elektrik erneuert werden. Erst 2008, wenn zum Abschluss der Maßnahme die Außenanlage gestaltet wird, dürfte der Sanierungsfortschritt auch für die interessierte Öffentlichkeit sichtbar werden. Denn dann werden neben den beiden Stieren auch die anderen Brunnenfiguren soweit restauriert, dass sie in neuem Glanz erstrahlen.



© Josephine Lauterbach

Die Nutzung als Tanzstudio ist offenbar die letzte Chance, im Kulturhaus Pankow weiterhin Kultur stattfinden zu lassen.

Neue Chance für Kulturhaus

Tanzstudio aus Prenzlauer Berg bekundet Interesse Von Josephine Lauterbach

Das Bezirksamt verhandelt zurzeit erneut um die Verpachtung des Pankower Kulturhauses in der Breite Straße 43a. Verhandlungspartner ist das Tanzstudio Dock 11 aus der Kastanienallee 79 in Prenzlauer Berg. »Wir wollen dort neue Tanzkurse für Kinder anbieten, unsere Wartelisten sind sehr lang«, erklären die Betreiber der Tanzschule, Wibke Janssen und Kirsten Seeligmüller.

Bereits Ende 2003 hatte der Bezirk die Nutzung des Gebäudes aus Geldmangel aufgegeben. Aus einem ersten Interessenbekundungsverfahren Anfang 2004 ging der Wirt des benachbarten Cafés Garbáty, Wolfgang Spors, als Sieger hervor. Nach langwierigen Gesprächen erklärte im August 2005 Pankows Kulturstadträtin Almuth Nehring-Venus die Verhandlungen jedoch für gescheitert. »Herr Spors hatte uns mitgeteilt, dass er sich auf Grund einer ungünstigen Geschäftsentwicklung nicht in der Lage sehe, das Gebäude zu übernehmen und Investitionen in die Sanierung des Hauses zu leisten«, erklärte die Stadträtin. Nach diesem Rückzug unternahm das Bezirksamt im November 2005 einen zweiten Anlauf, um einen privaten Betreiber für das

Haus zu finden. Dazu wurden die Konditionen geändert. Jetzt war auch der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags möglich, der dem künftigen Nutzer eigentumsähnliche Rechte einräumt. Schon frühzeitig werden ein Nutzungs- und auch ein Finanzkonzept eingefordert. In diesem Stadium befinden sich die Gespräche mit Dock 11. Das Tanzstudio hatte schon während der Verhandlungen mit Spors Interesse bekundet.

Die zu verpachtende Immobilie umfasst auch das Café Garbáty. Über dessen Zukunft herrscht noch Unklarheit, da zu Beginn der Verhandlungen vereinbart worden war, dass Spors sein Café auch unter einem neuem Besitzer weiter betreiben darf. Stadträtin Nehring-Venus erklärte dazu: »Diese Verabredung ist obsolet, nachdem Herr Spors Mitte Mai sein Gewerbe abmelden musste«. Bis jetzt liegt aber von Dock 11 noch kein Konzept zur Nutzung des Cafés vor. Trotzdem sieht Nehring-Venus im Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit dem Tanzstudio eine große Chance, »da es einen dritten Anlauf zur Verpachtung des Kulturhauses mit dem Ziel einer kulturellen Nutzung wohl nicht geben wird«.

Gut für Image und Jobs

Kultur ist wichtiger Wirtschaftsfaktor im Bezirk Von Hartmut Seefeld

Mitte Oktober wird die Pankower Stadträtin für Kultur und Wirtschaft, Almuth Nehring-Venus, eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zur »Bedeutung der Kulturwirtschaft für den Wirtschaftsstandort Pankow« der Öffentlichkeit präsentieren. Für den Preis von 108.000 EUR, weitgehend über das europäische Förderprogramm EFRE finanziert, erwartet die Stadträtin von der Studie vor allem Handlungsempfehlungen zur Stärkung dieser Branche. Immerhin ist jeder vierte der 5.700 Berliner Kreativ-Unternehmer im Handelsregister unter einer Pankower Adresse registriert. Von denen kommen 85 Prozent aus Prenzlauer Berg. Die Kulturwirtschaft, oder nach Lesart des Berliner Wirtschaftssenators Harald Wolf die Kreativwirtschaft, gilt in der deutschen Hauptstadt als Jobmotor. Mehr als 21.000 Unternehmen aus diesem Bereich, von Film- und Fernsehproduktionen über Designateliers, Musiklabels und Werbeunternehmen bis hin zu Softwareanbietern, erwirtschafteten in Berlin 2004 einen Umsatz von über acht Milliarden EUR. »Mit mehr als 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gehört die Kreativwirtschaft zu den Branchen mit Zukunftspotenzial«, freut sich Wolf. Neben diesen regulären Arbeitsplätzen gibt es noch zahllose Mikrofirmen mit ein bis zwei Beschäftigten, die nicht selten in Selbstausbeutung ihrer eigenen Arbeitskraft wacker das Image von Prenzlauer Berg als Hochburg der Kreativen aufrecht erhalten. »Die Kleinen bilden zudem wichtiges soziales Kapital«, lobt Stadträtin Nehring-Venus. Im Rahmen einer vom Senat 2004 etablierten »Kulturwirtschaftsinitiative« werden entsprechende Existenzgründungen und der Aufbau von Netzwerken gefördert und die internationale Präsentation der Werke und Produkte unterstützt.

Auf der Suche nach Alternativen

Bezirk prüft neue Möglichkeiten zur Durchsetzung sozialer Sanierungsziele *Von Albrecht Molle*

Eindeutiger hätte die höchstrichterliche Antwort auf die Frage, ob behördliche Auflagen zur Einhaltung von Mietobergrenzen nach frei finanziertem Modernisierung rechtskonform sind, kaum ausfallen können: »Das Instrument der pauschalen Mietobergrenzen ist systemwidrig. Erfüllt ein Eigentümer das Ziel, bauliche und funktionale Mängel zu beheben, knüpft das Bürgerliche Gesetzbuch hieran die rechtliche Folge, dass er über die zulässige Vergleichsmiete hinaus eine um elf Prozent der Modernisierungskosten erhöhte Nettokaltmiete verlangen kann. Diese Regelung beansprucht unabhängig davon Geltung, ob die Mietwohnung in einem Sanierungsgebiet liegt oder nicht«. Mit diesem am 24. Mai 2006 verkündeten Grundsatzurteil hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig die vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beantragte Revision einer bereits Anfang 2004 getroffenen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin abgelehnt, das der Klage einer Eigentümerin im Friedrichshainer Sanierungsgebiet Samariterviertel gegen die bezirklichen Mietobergrenzen stattgegeben hatte.

Kein Grund zur Resignation

So sehr man bedauern kann, dass in dieser von Beginn an strittigen Frage nun in höchster Instanz zum Nachteil der im noch unsanierten Bestand lebenden Mieter entschieden worden ist, so wenig Anlass sehen die betroffenen Bezirke zu resignieren und ihre Bemühungen um einen möglichst sozialverträglichen Ablauf der Stadterneuerung einzustellen. Denn das Bundesverwaltungsgericht räumt den Gemeinden -und damit auch den Berliner Bezirken- ausdrücklich das Recht ein, neben baulichen auch soziale Sanierungsziele zu verfolgen. Wörtlich heißt es im Urteil: »Die Gemeinde darf mit ihrem Sanierungskonzept insbesondere auch das Ziel verfolgen, die ange-

stammte Wohnbevölkerung vor Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen zu schützen«.

Debatte hat begonnen

Was das Bezirksamt Pankow betrifft, hat es sich nach Vorliegen des Richterspruchs nicht darauf beschränkt, Beschlüsse, mit denen in den sieben Sanierungs- und elf Milieuschutzgebieten des Bezirks die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Miethöhe nach Modernisierung modifiziert worden waren, nicht mehr anzuwenden (s. Vor Ort 9/2006). Am 6. September fand in der Abteilung Stadtentwicklung gemeinsam mit Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N GmbH und der vom Bezirk beauftragten Mieterberatung Prenzlauer Berg eine erste verwaltungsinterne Beratung statt, bei der grundsätzliche Einvernehmen erzielt wurde, die vom Bezirk verfolgten sozialen Sanierungsziele im Lichte des Urteils zu präzisieren. »Die Frage ist, welche Instrumente uns noch zur Verfügung stehen, um vor allem einkommensschwache Bestandsmieter so gut wie möglich zu schützen. Aus dem Ärmel lässt sich da nichts schütteln, und wie lange es dauern wird, bis praktikable, rechtskonforme Lösungen auf dem Tisch liegen, kann ich nicht sagen«, erklärte tags darauf der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Martin Federlein, im BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung. Dennoch zeichnen sich bereits im Anfangsstadium dieser Diskussion durchaus Fortschritte bei der Suche nach Alternativen ab.

Verträge auf freiwilliger Basis

Eine ausgesprochen erfolgversprechende Möglichkeit, negative Sanierungseffekte für Bestandsmieter auch künftig zu vermeiden oder zu mildern, ist die Modifizierung des Ende 2003 in den fünf Sanierungsgebieten von

Prenzlauer Berg eingeführten Verfahrens, das die bis dahin praktizierte Mietobergrenzenregelung ablöste und bei dem städtebauliche Verträge zwischen dem Bezirk und sanierungswilligen Eigentümern nicht nur einen zügigen, sondern auch einen weitgehend sozialverträglichen Sanierungsablauf gewährleisten. Solche Verträge sind inzwischen für 58 Häuser mit insgesamt 1.431 Wohnungen abgeschlossen worden, wobei im Rahmen des vom Bezirk finanzierten Umsetzungsmanagements 206 Mieterhaushalte zwischenumgesetzt und 494 Haushalte innerhalb von Prenzlauer Berg mit bereits sanierten Wohnungen zu moderaten Mieten endversorgt werden konnten.

Bislang hat das Stadtplanungsamt die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung vom Abschluss eines solchen Vertrags und -zumindest für einen Teil der modernisierten Wohnungen- von der Einhaltung von Mietschwellenwerten mit einer Geltungsdauer von drei Jahren abhängig gemacht. »Dieser behördliche Eingriff in die Miethöhe nach Modernisierung ist nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nun nicht mehr statthaft, doch das Interesse vieler Investoren am Abschluss solcher auch für sie vorteilhaften Verträge ist ungebrochen. Und wenn dies, wie sich zeigt, ihr freier Wille ist, kann sie niemand daran hindern, sich mit dem Bezirk über Modalitäten der Sanierung zu verständigen«, konstatiert Theo Winters von der S.T.E.R.N. GmbH, die seit 1993 als Sanierungsbeauftragte des Senats in Prenzlauer Berg agiert und als Initiator des auf vertraglichen Regelungen beruhenden Verfahrens gilt. Der Bezirk habe da nach wie vor auch einiges zu bieten, so zum Beispiel die Betreuung und Umsetzung sanierungsrelevanter Mieter durch die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung im Tausch gegen ein befristetes bezirkliches Belegungsrecht für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen.

»Der Abschluss solcher Verträge, die einen zügigen und störungsfreien Sanierungsablauf gewährleisten und damit auch dem Eigentümerinteresse entsprechen, könnte sich als Königsweg erweisen«, glaubt Winters.

Maßnahmenumfang regeln

»Es sollte auch geprüft werden, inwieweit die Sozialverträglichkeit geplanter Modernisierungsmaßnahmen künftig in stärkerem Maße durch eine Begrenzung des Maßnahmenumfangs gewährleistet werden kann«, gibt Uli Lautenschläger, Geschäftsführer der Mieterberatung Prenzlauer Berg, zu bedenken. Er verweist dazu auf folgende Passage im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: »Die Gemeinde kann als Ziel der Sanierung insbesondere Art und Umfang der zulässigen Modernisierungen regeln. In diesem Zusammenhang können auch die statistisch ermittelten durchschnittlichen Haushaltseinkommen gewisse Anhaltspunkte für einen Regelungsbedarf geben. Denn führen Modernisierungen zu einer die durchschnittliche Belastungsgrenze der Gebietsbevölkerung überschreitenden Miete und damit zu einer Verdrängungsgefahr, kann das Ziel, die Gebietsbevölkerung vor dieser Gefahr zu schützen, es rechtfertigen, Art und Umfang der zulässigen Modernisierungen zu begrenzen. In einem Sanierungsgebiet mit überwiegend einkommensschwacher Bevölkerung ist insoweit der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung, wie sie von dieser Bevölkerung beansprucht wird, maßgebend«. Auch wenn das Gericht einschränkend anmerkt, dass die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung nicht nur in Milieuschutz-, sondern auch in Sanierungsgebieten genehmigt werden muss, obwohl die Erfahrungen zeigen, dass schon dieser einfache Standard viele Mieter finanziell überfordert, wird die Variante »Begrenzung des Maßnahmenumfangs« in der laufenden Debatte nicht von vornherein ausgeschlossen.

»Wir müssten zunächst feststellen, bei welchem Schwellenwert im Sanierungsgebiet Verdrängung ein-

setzt, und das könnte dann der Maßstab für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung sein, ohne dass dabei allerdings das vom Bundesverwaltungsgericht bekräftigte Gebot der Verhältnismäßigkeit verletzt wird, meint der stellvertretende Leiter des Stadtplanungsamts Pankow, Heinz Krause. Insofern treffen die Auswirkungen des Urteils auch sanierungswillige Eigentümer, müssen sie doch davon ausgehen, dass die Genehmigungsbehörden den rechtli-

den Sozialplan und gegebenenfalls durch die Gewährung eines Härteausgleichs vermieden oder gemildert werden können. In einer bereits vor vier Jahren getroffenen Entscheidung hatte das Verwaltungsgericht Berlin festgestellt, dass die Festlegungen der Sozialpläne einzuhalten und den betroffenen Mietern Modernisierungs- bzw. Umsetzvereinbarungen anzubieten sind. »Damit gewinnen Sozialpläne, aus denen sich die Inhalte solcher Vereinbarungen ablei-



© Josephine Lauterbach

Der Schutz von Bestandsmietern vor Verdrängung soll vorrangiges soziales Sanierungsziel bleiben.

chen Spielraum zur Begrenzung des Maßnahmenumfangs nun stärker ausschöpfen. Das erklärt auch, dass die Eigentümerseite bei aller Genugtuung über das Verbot pauschaler Mietobergrenzen mit dem Leipziger Richterspruch offenbar nur bedingt zufrieden ist.

Sozialplan und Härteausgleich

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht bekräftigt, dass individuelle Härten, die sich für sanierungsbedingte Mieter aus dem Zusammenhang zwischen Modernisierungsmaßnahmen und dem Mietrecht ergeben, auch weiterhin durch einen von der Gemeinde aufzustellen-

ten, eine noch größere Bedeutung«, schätzt Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin der Mieterberatung Prenzlauer Berg, ein.

Noch läuft die Debatte über notwendige Schlussfolgerungen aus dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts auf Verwaltungsebene. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich daran schon bald auch die neu gewählte Bezirksverordnetenversammlung als politischer Entscheidungsträger im Bezirk sowie die Betroffenenvertretungen in den Sanierungsgebieten beteiligen werden. Konkrete Beschlüsse zur Präzisierung der sozialen Sanierungsziele könnten demnach schon mit Beginn der neuen Wahlperiode gefasst werden.

Alles paletti

Umbau der Pistoriusstraße
verläuft planmäßig Von A. Molle

Bei der Erneuerung der Pistoriusstraße, einer der verkehrsreichsten Verbindungsstraßen Weißensees, deren erster Bauabschnitt zwischen Berliner Allee und Mirbachplatz im Frühjahr 2006 termingerecht abgeschlossen wurde, ist es auch im zweiten Abschnitt zwischen Mirbachplatz und Hamburger Platz bislang zu keinen Verzögerungen gekommen. Nach dem Umbau der Kreuzung Pistorius-/Roelckestraße mit neuer Lichtsignalanlage ist nun auch die südliche Straßenhälfte zwischen Roelckestraße und Hamburger Platz fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben worden. Erneuert wurden Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, Stromkabel, Wasserleitungen, Regenwasserkanäle sowie Anlagen der Gasag und der Telekom. Gleichzeitig entstanden Parkhäfen für das Längsparken. Die anteiligen Baukosten für diesen Teilabschnitt belaufen sich auf ca. 250.000 EUR. Inzwischen sind die Arbeiten zur Erneuerung der nördlichen Straßenhälfte zwischen Hamburger Platz und Roelckestraße angelaufen, und zwischen Roelckestraße und Mirbachplatz hat im südlichen Gehwegabschnitt die Erneuerung der Wasserleitung begonnen.

Nach Angaben des Tiefbauamts wird der zweite Bauabschnitt Mitte nächsten Jahres fertiggestellt sein. Der dritte Abschnitt zwischen Hamburger Platz und der Straße Am Steinberg soll 2009 abgeschlossen werden. Für den Umbau der ca. zwei Kilometer langen Pistoriusstraße einschließlich der Sanierung der Leitungssysteme, einer neuen Straßenbeleuchtung sowie der Ergänzung des Straßenbaumbestands sind im Rahmen der von der EU und der Bundesrepublik Deutschland finanzierten Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« insgesamt fünf Millionen EUR vorgesehen.

Häuser voller Energie

Studie bietet energetische Analyse von Mehrfamilienhäusern Von H. Seefeld

Mit einiger Verzögerung wird im kommenden Jahr in Deutschland ein Energiepass für Immobilien eingeführt. Er geht auf eine Initiative der EU zurück und bietet Miet- wie auch Kaufinteressenten wesentliche Informationen über den Energiehaushalt einer Wohnung. Vor diesem Hintergrund hatte die Berliner Architektin Elke Duda zwischen Februar und Juni 2006 im Rahmen des Bundesförderprogramms LOS eine energetische Bestands- und Potenzialanalyse von drei Wohnhäusern im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz erarbeitet, die sie Anfang September im MachMitMuseum öffentlich präsentierte. Die drei ausgewählten Objekte Raumerstraße 11 (GEWOBAG), Raumerstraße 3 (privat) und Stargarder Straße 4 (Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1982) sind jeweils über 100 Jahre alt. Im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Gebäuden, die noch nicht saniert sind, hatte die Genossenschaft ihr unter Denkmalschutz stehendes Objekt vor sieben Jahren erneuert.

»Die Energiewerte der drei Häuser sind eher mittelmäßig«, fasst Duda ihre Ergebnisse zusammen.



©Elke Duda

Energiebewußte Sanierung lohnt sich langfristig.

Infos

»Studie zum Energiebedarf von Gründerzeitbauten«
Dipl.-Ing. Architektin Elke Duda: ☎ 44 06 730
Email info@duda-architekten.de
Unter dieser Adresse kann die Studie als Pdf-Datei angefordert werden.

Während in der Stargarder Straße aufgrund der Denkmalschutzaufgaben nicht alle Einsparmöglichkeiten Berücksichtigung fanden, hofft Duda, dass die Eigentümer der beiden anderen Häuser die aufgezeigten Potenziale nutzen werden. »Der Energiehaushalt, so wie er im Energiepass dokumentiert sein wird, ist sicher sehr bald ein anerkanntes Qualitätsmerkmal, vergleichbar mit der Ausstattung oder der Lage einer Wohnung«, meint die Architektin. Kauf- oder Mietinteressenten würden in Zukunft auch danach entscheiden, wie hoch die Nebenkosten sind. Allerdings seien Investitionen in energiesparende Maßnahmen nicht unbedingt preiswert. »Unterstellen wir eine jährliche Energiepreissteigerung von fünf bis sieben Prozent, rechnen sich die in meiner Studie empfohlenen Sanierungsmaßnahmen nach zehn bis 15 Jahren«, erklärt Duda. Bei ihrer Suche nach geeigneten Immobilien für ihre Studie hatte sie auch Kontakt mit einem Bauherrn aus der Lychener Straße. Dieser hatte sein Haus gerade in der Sanierung und wollte es danach als hochwertigen Wohnraum vermarkten. »Dort wurde ernsthaft erwogen, auf die Wärmedämmung an der Hoffassade zu verzichten, weil es sich nicht rechnen würde«, berichtet Duda. Für Investoren wie ihn kann es ein böses Erwachen geben, wenn 2007 der Energiepass kommt, der mit seinen bereits von Elektrogeräten bekannten Energieeffizienzklassen (A bis F) auch für den Laien verständlich sein soll.

Versuchte Demokratie

Von Ulrike Huhn, Freie Mitarbeiterin des Museumsverbundes Pankow

»Frauen und Mütter vom Prenzlauer Berg! Ihr habt zu wählen: Bestrafung der Kriegsverbrecher, Übereignung ihrer Betriebe, Bodenreform – Schulreform (...) Friede – Freiheit – Fortschritt! Wähle richtig: Liste 2«. Hinter diesem Wahlaufruf aus dem Herbst 1946, der sich gezielt an die kriegsbedingt weibliche Bevölkerungsmehrheit des Bezirks richtete, stand die

legitimieren. Mit diesem Ziel wurden im Zeitraum zwischen Januar 1946 und Frühjahr 1947 auch in den drei westlichen Besatzungszonen Kommunal- und Landtagswahlen durchgeführt.

Die Berliner Wahlen hatten aufgrund der unterschiedlichen deutschlandpolitischen Interessen der einzelnen Besatzungsmächte, die

»Demokratie oder Diktatur« zuspitzte. Die SED versuchte, die Leistungen des SED-dominierten Berliner Magistrats beim Wiederaufbau der Stadt in den Vordergrund zu stellen.

Die Wähler entschieden sich in ganz Berlin für die SPD (47 Prozent) als wichtigste politische Kraft. Während die SED im sowjetischen Sektor noch zweitstärkste Kraft (knapp 30 Prozent) wurde, lag sie in der gesamten Stadt mit knapp 20 Prozent noch nach der CDU (22 Prozent) nur an dritter Stelle und enttäuschte die Erwartungen der Parteifunktionäre wie der sowjetischen Verantwortlichen tief. In der Folge übernahmen im Gesamtberliner Magistrat und in den Bezirksämtern gemäß dem Wählerauftrag viele SPD-Mitglieder wichtige Funktionen. An der Ausübung ihrer Ämter, bei der die Volksvertreter im sowjetischen Sektor auf die Kooperation mit den Kommandanten und Politoffizieren angewiesen waren, wurden sie jedoch gezielt gehindert. Spektakulär war die Absetzung der gewählten SPD-Bürgermeisterin von Prenzlauer Berg, Ella Kay, durch den sowjetischen Militärkommandanten nach nur einem Jahr Amtszeit im Dezember 1947. Für viele Kommunalpolitiker der ersten Stunde stellte sich angesichts der schwindenden Spielräume die Frage nach Gehen oder Bleiben immer drängender.

Die Berliner Wahlen vom Oktober 1946, die in Westberlin als Neubeginn der parlamentarischen Demokratie gewürdigt werden können, markieren daher für Ostberlin nur einen kurzen Moment einer zugestandenen demokratischen Möglichkeit. Da das Wahlergebnis den Vorstellungen der sowjetischen und deutschen Machthaber nicht entsprach, waren sie, wenn auch unter Besatzungsregime, die einzigen freien Wahlen auf dem Gebiet der späteren DDR bis 1990.

Aus Anlass der 60. Wiederkehr der ersten Berliner Nachkriegswahlen vom 20. Oktober 1946 organisiert der Museumsverbund Pankow mit Unterstützung durch die BVV Pankow und den Berliner Geschichtsverein Nordost e.V. eine Veranstaltungsreihe, in der das Engagement der Kommunalpolitiker unter den schwierigen Bedingungen der Nachkriegsjahre gewürdigt werden soll (Siehe auch S. 2).



©Landesarchiv Berlin

Wahlplakate vor dem Bezirksamt Prenzlauer Berg in der Schönhauser Allee im Oktober 1946.

gerade ein halbes Jahr zuvor gegründete SED. Sie hatte sich zum Ziel gesetzt, in den ersten Berliner Nachkriegswahlen mit einem breiten Aufbauprogramm die Mehrheit der Wähler auf sich zu vereinen. Das Wahlergebnis musste sie dann maßlos enttäuschen.

Die im Herbst 1946 in der gesamten Sowjetischen Besatzungszone und in Berlin stattfindenden Wahlen hatten die Aufgabe, die von der Besatzungsmacht unmittelbar nach Kriegsende eingesetzten Bürgermeister und Magistratsmitglieder bzw. Stadträte auf städtischer und bezirklicher Ebene demokratisch zu

in der Viermächtestadt besonders konzentriert aufeinander trafen, eine besondere Bedeutung und Brisanz. Hinzu kam, dass es der SPD in Berlin, anders als in der Sowjetischen Besatzungszone, gelang, ihre Weiterexistenz zu sichern und neben den als »bürgerliche Parteien« bezeichneten Christdemokraten (CDU) und Liberalen (LDP) gegen die im Frühjahr 1946 gegründete SED anzutreten. Erklärtes Ziel der sowjetischen Seite war jedoch der Sieg der SED. In der Folge entbrannte in Berlin ein Wahlkampf, in dem die SPD ihre Erfahrungen während der Abwehr der Vereinigung von KPD und SPD auf die Schlagworte

Platz für Sport und Spaß

Jugendzentrum Lychi lockt mit vielen Angeboten *Von Josephine Lauterbach*

Täglich ab 14 Uhr kommt Leben in den Bullenwinkel, einem eher verschlafenen Sackgassenabschnitt der Lychener Straße gleich hinter dem Bahngarten. Dann öffnet das SportJugendZentrum Lychi für sechs Stunden seine Pforten. Seit dem Ende der Renovierungsarbeiten im Jahre 2003 bietet das SJZ seinen Besuchern viele sportliche Angebote wie Fußballkurse und Volleyball in der eigenen Turnhalle, zu der auch ein Duschtrakt und mehrere Umkleieräume gehören. Dazu gibt es Kurse in den Kampfsport-



© Albrecht Molle

Die acht Meter hohe Kletterwand im Dachgeschoss des früheren Schulhauses ist die Attraktion des Klubs.

arten Tai-Chi, Capoeira und Kung-Fu. Weiterhin werden in gut ausgestatteten Räumlichkeiten spezielle Angebote für Mädchen unterbreitet. Im offenen Bereich bieten ein Kicker, eine Tischtennisplatte und auch ein Fern-

Kontakt

SportJugendZentrum Lychi
Lychener Straße 75, 10437 Berlin
☎ 44 73 88 33
www.sjz-lychi.de
sjz-lychi@web.de

Öffnungszeiten

montags bis freitags 14 Uhr bis 20 Uhr
samstags, sonntags: Angebote auf Nachfrage

seher vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen. Man kann Billard spielen oder Video/DVD-Nachmittage veranstalten. Außerdem stehen mehrere Computer mit Internetanschlüssen zur Verfügung, welche auch für Lan Partys genutzt werden. Auch einen Probenraum für Bands und ein Fitnessbereich findet man im SportJugendZentrum Lychi.

Kletterwand im Dachgeschoss

Vor allem der offene Bereich wird von den Kindern und Jugendlichen besonders gern und lange genutzt. Dank eines Lifts können auch Besucher im Rollstuhl die Turnhalle und den offenen Bereich mit dem Computerraum und den diversen anderen Kursräumen nutzen. Die Ausstattung mit dem notwendigen Mobiliar und der Technik war vor allem auch durch die pragmatische Unterstützung der Stammesbesucher möglich. Das Juwel des Hauses ist aber ohne Zweifel die acht Meter hohe Kletterwand im Dachgeschoss, die sowohl für Anfänger als auch für Fortgeschrittene geeignet ist.

Betrieben wird das Zentrum vom Verein für Sport und Jugendsozialarbeit e.V.. Das Projekt wird vom Bezirksamt Pankow finanziell gefördert. Angebote wie der offene Bereich und das Benutzen der Computer zum Erledigen von Hausaufgaben oder

dem Suchen eines Ausbildungs- bzw. Studienplatzes sind kostenlos. Kurse kann man in der Regel für einen Unkostenbeitrag von fünf EUR im Monat belegen. Der Bandraum wird ebenfalls für fünf EUR pro Bandmitglied vermietet. Klettern darf man nur unter Aufsicht der Betreuer und mit entsprechender Sicherung. Kinder und Anfänger haben ihre eigenen Klettertage. Es gibt außerdem die Möglichkeit für Schulklassen, einen Wandertag zum Beispiel im attraktiven Hochseilgarten zu verbringen, man kann hier auch Kindergeburtstage feiern oder Räume für Veranstaltungen oder Partys mieten. Des Weiteren organisieren die Mitarbeiter Reisen für Kinder und Jugendliche.

Trotzdem ist in dem seit acht Jahren bestehenden Zentrum noch einiges zu tun. Die neue Projektleiterin Christina Thiel plant für das nächste Jahr den Ausbau des Gartens. Außerdem sollen verstärkt Beratungen und Sozialtraining für Eltern und Jugendliche in Konfliktsituationen angeboten werden. Um solche Ideen umzusetzen, braucht das SJZ nach Aussage der Chefin noch mehr Besucher, also mehr sportbegeisterte Kinder, Jugendliche und Lehrer, welche die bestehenden Angebote verstärkt nutzen. Denn obwohl das Zentrum so vielfältige Möglichkeiten bietet, ist es nicht voll ausgelastet.

Die Einrichtung des SportJugendzentrums in der Lychener Straße 75 hat Vor- und Nachteile. »Besonders positiv ist, dass wir auf bereits vorhandene sehr interessante Gebäude wie das frühere Schulhaus und die Turnhalle zurückgreifen können. Die bereitgestellten finanziellen Mittel wurden deshalb vor allem zur Verbesserung der Räume eingesetzt, so dass diese sich heute überwiegend freundlich, hell und farbenfroh präsentieren können«, erklärt Christina Thiel.

»Auf der anderen Seite ist der Standort unseres Hauses für die öffentliche Wahrnehmung eher ungünstig, weil das SJZ etwas abgelegen in einer Sackgasse liegt«, findet der ehrenamtliche Mitarbeiter Daniel Biermann. Die Türen des SportJugendzentrums Lychi bleiben auch in Zukunft für alle zehn bis neunzehnjährigen Kinder und Jugendliche weit geöffnet.

Auf dem Abstellgleis

Umstrittene Perspektiven für den Rangierbahnhof Pankow Von Hartmut Seefeld

Zum wiederholten Mal hatte Anfang September die Immobiliengesellschaft der Deutschen Bahn AG, die Aurelis Real Estate Management GmbH & Co. KG, eine Einladung des Pankower BVV-Ausschusses für Stadtentwicklung ausgeschlagen, dem Gremium ihre Pläne für das Areal des stillgelegten Rangierbahnhofs Pankow zwischen Berliner Straße und Prenzlauer Promenade zu präsentieren. Nach dieser Brüskierung zog der Ausschuss zum Ende der Wahlperiode Konsequenzen. »Ursprünglich wollten wir das Thema für die neue BVV offen lassen, aber nun haben wir doch mehrheitlich den Beschluss gefasst, dem seit März dieses Jahres vorliegenden Antrag der Linkspartei.PDS-Fraktion zuzustimmen«, erklärte der Ausschussvorsitzende Thomas Götzke. In diesem wird das Bezirksamt dazu aufgefordert, seinen Einfluss geltend zu machen, damit der bahneigene Immobilienentwickler als erstes ein Konzept zur verkehrlichen Erschließung des gesamten Terrains vorlegt. Damit erhielt das Vorhaben von Aurelis einen deutlichen Dämpfer, auf dem Rangierbahnhof an der Ecke Berliner Straße/Granitzstraße als vorerst einziges Vorhaben ein Einzelhandelszentrum mit 20.000 m² Verkaufsfläche als Solitär zu entwickeln.

Die Erschließungsfrage für die gesamte ca. 243.000 m² große Brache ist tatsächlich brisant und kompliziert. Zunächst will die Deutsche Bahn AG bis Ende dieses Jahres das Schienennetz des Rangierbahnhofs mit einer Gesamtlänge von 37 Kilometern, die letzten Züge waren hier 1994 unterwegs, beseitigt haben. Neben 81 Weichen sind es insgesamt 5.000 Tonnen Schrott, 55.000 Schwellen sowie 120.000 Tonnen Schotter, die einer neuen Verwendung zugeführt werden. Parallel dazu erfolgen erste Vermarktungsbemühungen für die beräumten Flächen, um »hier in einigen Jahren ein Wohn- und Gewerbegebiet zu entwickeln« bzw. »ein Wohn- und Geschäftsviertel zu

bauen«, wie der unternehmenseigene Spartensender Bahn TV im Juli dieses Jahres vermeldete. Darüber, wie die Areale auf dem Rangierbahnhof einmal an das öffentliche Straßennetz angebunden werden, gibt es jedoch sehr unterschiedliche Auffassungen. Aurelis präsentierte auf einer Projektzeichnung drei Zufahrten zu diesem Gelände: an der Berliner Straße, neben der Aral-Tankstelle in der Prenzlauer Promenade sowie in der Granitzstraße gegenüber der Einmündung des Retzbacher Wegs. Pankows Stadtrat

Straße vom ständig wachsenden Transitverkehr zwischen Wedding und dem Autobahnzubringer, sondern auch ein Fernhalten jenes Verkehrs, der durch das künftige Einkaufszentrum erzeugt wird.

Eine weitere Hürde für eine zügige Umsetzung der Aurelis-Planungen –neben dem Einkaufszentrum sollen ein Wohngebiet, ein Stadtpark und nahe der Prenzlauer Promenade ein Fachmarktzentrum mit einem Möbelmarkt und einem Baumarkt entstehen– bildet das Planungsrecht. »Der Senat muss für diesen Bereich als erstes den Flächennutzungsplan ändern, bislang ist da nichts passiert,« moniert Federlein. Und dann sei auf jeden Fall auch ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren in Regie des Bezirksamts



©Hartmut Seefeld

Auf dem beräumten Rangierbahnhof Pankow möchte die Aurelis zunächst ein Einkaufszentrum bauen.

für Stadtentwicklung, Martin Federlein, und mit ihm die Mehrzahl der Bezirksverordneten, favorisiert eine übergreifende Lösung: »Wir wollen, dass eine Straße gebaut wird, die das gesamte Areal erschließt. Dabei wollen wir auch, dass an der Stelle, wo jetzt noch die zum Abriss freigegebenen Bahnbrücken über die Berliner Straße führen, eine Straßenbrücke errichtet wird«. Die neue Erschließungsstraße soll so bis zur Mühlenstraße verlängert werden. Federlein erhofft sich dadurch nicht nur eine Entlastung des Nadelöhrs Berliner

notwendig, in dessen Verlauf nicht nur die genauen Nutzungen festgelegt werden, sondern auch eine Bürgerbeteiligung vorgeschrieben ist. So ein Verfahren kann mehrere Jahre beanspruchen, gibt es Komplikationen, kann durch Veränderungssperren weitere Zeit ins Land gehen. Weil solche langwierigen, auf Einvernehmlichkeit orientierten Prozesse eher nicht im Interesse eines Immobilienentwicklers wie Aurelis liegen, erscheint ein baldiger Besuch der Projektentwickler in der BVV doch noch vorstellbar.

Im Zeichen des Hahns

Aufschwung im ehemaligen Abspannwerk Marienburg Von Hartmut Seefeld

Trutzig thront der gewaltige Klinkerbau ein wenig versteckt inmitten des Karrees Marienburger Straße, Greifswalder Straße, Immanuelkirchstraße und Winsstraße in Prenzlauer Berg. Als Abspannwerk Marienburg im Oktober 1928 durch die Bewag in Betrieb genommen, wurde der Komplex 66 Jahre später, im September 1994, endgültig vom Netz genommen. Danach herrschte dort zunächst weitgehend Ruhe, bis vor einigen Monaten etwas überraschend hektisches Treiben auf dem Areal zu beobachten war. »Wir haben nach über zweijähriger Suche die Marienburg Ende 2004 von der Bewag/Vattenfall übernommen, erst als Mieter und bald darauf als Käufer«, erklärt Alexander Mende, Geschäftsführer von Pinguindruck. Wir, das sind neben Pinguindruck noch die Unternehmen Primeline-Werbemedien, Graco Werbeagentur, Gutendruck GmbH und Mediabogen. Die fünf Firmen aus der Medienbranche haben sich in der »Marienburg Grundstückverwaltung GmbH & Co KG« zusammengefunden, um gemeinsam mit »orange Architekten« den markanten Standort zu entwickeln. »Eigentlich haben wir nur etwa 3.000 m² Fläche gebraucht«, erklärt Christian Dabbert, Geschäftsführer von Waco. »Da hier aber in zwei Gebäuden mit jeweils fünf Etagen über 7.600 m² Bruttogeschossfläche zur Verfügung stehen, haben wir noch weitere Mieter mit ins Boot genommen«. Es hat sie alle überrascht, wie schnell die restliche Fläche nur durch Mundpropaganda vermietet wurde. Kleine Interessenten wie ein Fotostudio und raumgreifende Partner wie ein Großhändler für Künstlerbedarf, sind jetzt mit dabei. Der Mietpreis von 6,50 EUR nettokalt ist für diese exponierte Lage durchaus günstig.

Der denkmalgeschützte Stahlskelettbau wurde von der Bewag weitgehend geräumt übergeben. Die Transformatoren, die früher den Kraftwerksstrom von 30.000 Volt auf 6.000 Volt »abspannten«, und die gewalti-



gen ölgekühlten Schalter, die für die Verteilung des Stroms zuständig waren, sind längst entsorgt worden. Geblieben ist ein beeindruckendes Raumerlebnis. »Wir wollen und müssen beim Umbau sehr behutsam vorgehen, der Charakter der beiden Gebäude soll unbedingt erhalten bleiben«, meint Mende, der zugleich auch Geschäftsführer der Eigentümergesellschaft ist. Nur für das Werk und das Freigelände haben die lokalen Investoren – alle fünf Eigentümerunternehmen hatten zuvor ihren Firmensitz in Mitte und Prenzlauer Berg – 1,7 Millionen EUR auf den Tisch der Bewag gelegt. Im Gegenzug haben sie das mit dunklem Backstein verkleidete Servicegebäude auf dem Hof für 150.000 EUR an einen Spezialverlag aus Köln verkauft, der nun mit Sack und Pack in die

Hauptstadt kommt. Fünf Millionen EUR wollen sie insgesamt für die Sanierung und einen neuen Erweiterungsbau aufbringen. Über 100 Arbeitsplätze, »Festanstellungen, keine Praktikanten oder Aushilfen«, so Mende, wird es dann hier geben.

Aber auch Wohnungen sind vorgesehen. »In den beiden oberen Etagen des zweiten Riegels haben wir fünf Maisonettewohnungen geplant«, erklärt der Chef der Marienburg. Auch ohne diese Lofts großartig auf dem Markt anzubieten, sind die künftigen Bewohner längst gefunden. Zugänglich ist die Marienburg über die Zufahrt Marienburger Straße 16, direkt neben der Kaiserkaufhalle im Winsviertel. Das von der TLG als Eigentümer des Supermarktgrundstücks eingeräumte Wegerecht war Grundvoraussetzung für die Entwicklung der ehemaligen Bewag-Immobilie. An der großen Brandwand neben der Zufahrt soll dann auch noch das Markenzeichen der Marienburg, ein stilisierter Hahn, der einen Wurm fängt, von der wiederbelebten Immobilie auf dem Hinterhof künden. Im Sommer 2007, dann feiern Waco und Pinguindruck ihre fünfjährigen Firmenjubiläen, soll alles fertig sein und mit einer Party den großen Helfern und kleinen Unterstützern gedankt werden. Spätestens dann kann auch jeder sehen, was für ein dicker Wurm da gefangen wurde.



©Hartmut Seefeld

Ganz oben entstehen Lofts, deren künftige Bewohner allerdings längst schon gefunden wurden.

Sozialpläne für Grüne Stadt

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Das Bezirksamt Pankow hat die Mieterberatung Prenzlauer Berg jetzt damit beauftragt, ca. 130 Mietparteien im Quartier »Grüne Stadt«, in deren Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen geplant sind, während des Sanierungsverfahrens zu beraten und zu betreuen. Dem waren langwierige Verhandlungen zwischen dem Bezirk und dem Wohnungsunternehmen GSW vorangegangen, das in der »Grünen Stadt« als Verwalter tätig ist. Sie fanden am 8. September mit der Unterzeichnung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ein gutes Ende.

Ohne die Bereitschaft der GSW, zumindest bei den Mietern auf Mieterhöhungen zu verzichten, die sonst die Miete nach Modernisierung nicht mehr hätten zahlen können, wäre das Vorhaben, individuelle Regelungen für einkommensschwache Mieterhaushalte zu vereinbaren, nicht realisierbar gewesen.

So wurde u. a. eine Modernisierungsvereinbarung abgestimmt, die Bestandteil des Vertrags ist. Sie enthält konkrete Absprachen zum künftigen Grundriss und der Ausstattung der Wohnung, zur Entwicklung der Miete nach Modernisierung sowie zu der für die Dauer der Bauarbeiten notwendigen Versorgung mit Ersatzwohnraum. Nach ihrer Unterzeichnung durch die GSW und den jeweiligen Mieter wird sie als Anlage zum Mietvertrag zivilrechtlich verbindlich.

Bekanntlich gehen die Interessen von Eigentümern und Mietern in Bezug auf Art und Umfang geplanter Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich ihrer Kosten und deren Umlage auf die Miete meist weit auseinander. Genau da setzt die Tätigkeit der Mieterberatung an, gilt es doch, eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

Die zwischen der GSW und der Mieterberatung Prenzlauer Berg vereinbarten Konditionen ermöglichen eine für die betroffenen Haushalte sozialverträgliche Sanierung. Eine we-

sentliche Rolle spielt dabei, dass das Bezirksamt die Mieterberatung beauftragt hat, ein Sozialplanverfahren durchzuführen. Die nun aufzustellenden haushaltsbezogenen Sozialpläne werden in die jeweiligen Modernisierungsvereinbarungen einfließen.

Um über die Ergebnisse der Verhandlungen mit dem Bezirk und die nun in den Häusern Bötzowstra-

erhält jeder Mieter eine gesonderte Einladung. Auf diesen Versammlungen werden die Mieter über alle Details der in ihrem Haus bzw. ihrer Wohnung geplanten Maßnahmen sowie über das Verfahren informiert.

Im Anschluss werden Mitarbeiter der Mieterberatung alle betroffenen Haushalte aufsuchen, um festzustellen, ob -und wenn ja- welche soziale Härten zu berücksichtigen sind. Es folgen dann weitere Abstimmungsgespräche, die der Vorbereitung von Modernisierungsvereinbarungen für alle bleibewilligen Mieter dienen. Diese Vereinbarungen werden dann von der GSW und dem



© Alexej Brykowski

In Teilen der Grünen Stadt besteht noch ein hoher Sanierungsbedarf.

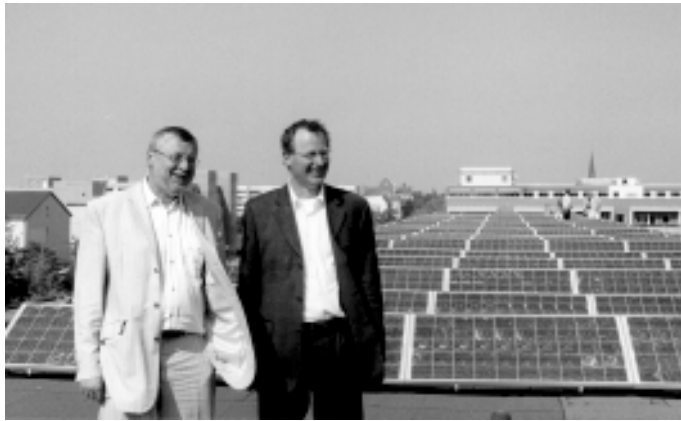
ße78/88, Anton-Saefkow-Straße 38/52, Werner-Kube-Straße 13/15 und Rudolf-Schwarz-Straße 1/15 anstehenden Erneuerungsmaßnahmen zu informieren, lud die GSW die Bewohner am 23. September zu einem Hoffest ein. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg beteiligte sich daran mit einem eigenen Stand und hatte somit schon Gelegenheit, mit betroffenen Mietern zu sprechen. Dabei wurden auch Informationen zum weiteren Verfahren vermittelt. So ist geplant, dass die Mieter im Oktober ein erstes Informationsschreiben erhalten. Dann folgen sechs Mieterversammlungen mit jeweils ca. 20 Mietparteien. Hierzu

jeweiligen Mieter unterschrieben.

Die GSW hat zugesagt, der Mieterberatung für ihre Arbeit während des gesamten Verfahrens ein Büro in der Grünen Stadt zur Verfügung zu stellen. Damit wird der direkte Kontakt zu den Mietern wie auch zur GSW gesichert, so dass Probleme auf kürzestem Weg geklärt werden können. Falls Mieter noch vor Eröffnung unseres Vor-Ort-Büros dringende Fragen im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung klären müssen, können sie sich an Frau Klitzing, die Projektleiterin der Mieterberatung Prenzlauer Berg, wenden (☎ 44 33 81 22).

Erste Solaranlage

Erstmals gibt es jetzt auch in Pankow eine Photovoltaikanlage auf einem öffentlichen Gebäude. In Anwesenheit von Bezirksbürgermeister Burkhard Kleinert und BVV-Vorsteher Jens-Holger Kirchner wurde am 15. September eine Solaranlage auf dem Dach der Kurt-Tucholsky-Oberschule in der Neumannstraße 9 bis 11 in Pankow Süd in Betrieb genommen. Die Firma Techno Solar hatte die beiden Schuldächer mit einer Gesamtfläche von 1.450 m² vor drei Monaten



© Josephine Lauterbach

Am Tag der Inbetriebnahme des ersten öffentlichen Pankower Solardaches strahlten Bürgermeister Kleinert und BVV-Vorsteher Kirchner mit der Sonne um die Wette.

gemietet und dort anschließend entsprechende Anlagen installiert. In Spitzenzeiten werden je Dach 19 Kilowatt Strom produziert, welcher direkt in das Netz der Vattenfall AG eingespeist wird. Damit nimmt ein weiteres europäisches Gemeinschaftsprojekt seine Arbeit auf, da die Module der Solaranlage in Schweden hergestellt und später mit Solarzellen »Made in Germany« bestückt wurden. Durch die Montage der Module auf besonderen Flachdachwannen werden Schäden an der Dachhaut ausgeschlossen. Umweltinteressierte Schüler

und Lehrer der Oberschule können sich jederzeit mit Hilfe eines Displays im Eingangsbereich über die momentane Leistung der Anlage, die erzeugten Kilowattstunden seit der Inbetriebnahme und die Einsparungen an Kohlenstoffdioxid informieren.

Anderes Schulhaus

Die Evangelische Schule Pankow ist von der Hadlichstraße in die Galenusstraße 60 umgezogen. Das Haus wurde am 3. September eingeweiht. Der Umzug an den ehemali-

gen Klinikstandort der Caritas war nötig, da die Anmeldungen für die erste Klasse die Kapazitäten in der Hadlichstraße weit übertrafen, so dass Schulleiter Gunnar Hermann Räume im benachbarten ehemaligen Jüdischen Waisenhaus anmieten musste. Die Evangelische Schule gilt als Paradebeispiel für den Boom an Berliner Privatschulen. Sie begann vor fünf Jahren mit 25 Kindern, heute sind es bereits 192.

Das neue Schulhaus, das zuvor seit 2001 leer stand, umfasst zwölf Klassenräume und eine Turnhalle. Es gehört dem Projektentwick-

ler Dimitris Papageorgiu, der 2003 den gesamten Klinikkomplex erwarb. Das Gelände wurde von Papageorgiu in drei Bereiche eingeteilt. Einer umfasst das ehemalige Bettenhaus, das abgerissen werden soll. An seiner Stelle werden drei neue Häuser mit 36 Wohnungen und ein Kinderspielplatz gebaut. Der denkmalgeschützte Mittelteil steht der Evangelischen Schule zur Verfügung. Und im ehemaligen Verwaltungsgebäude könnten acht Wohnungen und einige Geschäfte entstehen.

Neue Wartehalle

Im Bereich der Bus- und Straßenbahnhaltstelle »Pankow Kirche« können sich die Fahrgäste seit Ende August über ein neues Wartehäuschen freuen. Die Unterstellmöglichkeit befindet sich direkt vor dem Autohaus in der Berliner Straße, ist 4,50 Meter breit und mit drei Sitzen ausgestattet. Die BVG besteht darauf, dass diese Maßnahme zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit möglichst lange Bestand hat, obwohl ab Ende 2007 ein komplexer Umbau der nördlichen Berliner Straße geplant ist. Martin Federlein, Stadtrat für Stadtentwicklung, versichert aber, dass das Wartehäuschen während des Bauens so lange wie möglich stehen bleibe. »Nur wenn die unmittelbar unter dem Wartehäuschen befindliche Gehwegfläche gebaut wird, steht es vorübergehend nicht zur Verfügung«, erklärt der Stadtrat.

Keine Freizeitstätte

Das Bezirksamt hat beschlossen, das Sanierungsziel »Jugendfreizeitstätte« und »Besondere Wohnform« auf dem

Grundstück Pappelallee 25 im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz aufzugeben und stattdessen die künftige Nutzung der unbebauten Fläche im Rahmenplan des Gebiets als »Wohnen« und die Bebauung als Blockrandschließung darzustellen. Zur Begründung heißt es in einer der BVV zur Kenntnis gegebenen Vorlage, dass der Standort kein Bestandteil der bezirklichen Freizeitstättenentwicklungsplanung und auch die Finanzierung besonderer Wohnformen ohne öffentliche Förderung nicht mehr möglich sei. Mit der Genehmigung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück soll die Realisierung eines möglichst hohen Anteils nutzbarer Freifläche gesichert werden. Der Stadtentwicklungsausschuss der BVV hat der Sanierungszieländerung zugestimmt, und auch die Betroffenenvertretung Helmholtzplatz hat keine Einwände erhoben.

Ungewisse Zukunft

In diesen Tagen will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Straßenbahnlinie M 1 zwischen Pastor-Niemöller-Platz und Rosenthal in Pankow präsentieren. Im Rahmen des radikalen Umbaus der Friedrich-Engels-Straße ab 2007 soll dort auch die Straßenbahntrasse erneuert werden. Nach Angaben der BVG erfordert allein diese Arbeit ein Investitionsvolumen von 6,8 Millionen EUR, die nunmehr hinterfragt werden. Eigentlich stehe diese Trasse erst für 2018 in der BVG-Sanierungsplanung. Zugleich wird auch die Strecke Pastor-Niemöller-Platz bis Schillerstraße der M 1 geprüft. Die Linie 50 nach Französisch Buchholz ist nicht betroffen.

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 43 38 10
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 38 10
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 49/Eing. Kopenhagener Straße
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 30

Planungsgruppe WERKSTADT

Sanierungsbeauftragter für Weißensee
13086 Berlin, Gürtelstraße 13
Donnerstag 9 bis 18 Uhr, ☎ 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

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

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



© Josephine Lauterbach

Knapp ein Jahr nach der Kündigung der Hamburger CinemaXX AG für ihr Kino Colosseum in der Schönhauser Allee wegen gravierender baulicher Mängel, Eigentümer ist Filmproduzent Artur Brauner, übernahm die Kinokette UCI das traditionelle Haus mit 2.814 Zuschauerplätzen in zehn Sälen. Zwar hatte Brauner die Mängel in Reaktion auf die Kündigung zum Jahresende 2005 beseitigen lassen, doch konnte er CinemaXX-Chef Hans-Joachim Flebbe nicht für eine Weiterführung des bis 2017 vereinbarten Vertrags gewinnen, zumal die Kündigung vor mehreren Gerichtsinstanzen Bestand hatte.

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
Storkower Straße 139c, 10407 Berlin
Gestaltung Hartmut Seefeld
Titelfoto Alexej Brykowski
Vertrieb Agentur Meinicke
Druck DMP Digitaldruck GmbH
Redaktionsschluss: 29. September 2006