



# Vor Ort

19. Jahrgang, September 2010



Schultheiss  
Bötzow  
Sternecker

Alte Ansprüche  
Neuer Investor  
Konkrete Pläne

03  
08  
12

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.

## Energieberatung Prenzlauer Berg

Schönhauser Allee 63; ☎ 44 04 25 68  
www.energieberatung-pb.de  
Email: info@energieberatung-pb.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  
Montag bis Freitag 9 bis 19 Uhr;  
Samstag 7 bis 14.30 Uhr

Heinersdorf: Asgardstraße 3  
Montag bis Mittwoch u. Freitag 7 bis 17  
Uhr; Donnerstag 9.30 bis 19.30 Uhr;  
Sonnabend 7 bis 15.30 Uhr

## »Vor Ort« im Internet

www.mieterberatungpb.de

## Leserbriefe

Zu »Wildwuchs bei Gästebetten«,  
Vor Ort Juli/August 2010

Sascha Hilliger schreibt in seinem Artikel viel Wahres, dass er selbst Hotelchef ist, sollte aber auch Erwähnung finden.

In unserem Haus haben zwei Eigentümer vor einigen Jahren zwei kleine Ferienwohnungen eingerichtet, die gern von Gästen, auch der Hausbewohner, genutzt werden und wegen der Berührung mit dem Alltag der Bewohner eine Art der Beher-

Zu »Bauboom am Weißen See«, Vor Ort 7/8 2010 und »Gegen Vorfestlegungen«, Vor Ort 6/2010

Die beiden Beiträge zeigen, dass das Bezirksamt jetzt ein weiteres Mal versucht hat, Flächen, die schon vor mehr als 100 Jahren durch die Gemeinde erworben und für das Gemeinwohl gesichert wurden, der öffentlichen Nutzung zu entziehen und sie privaten Interessen zu überlassen. Die Sportstätte am Weißen See war

## »Tag der Stadtteilökologie«

Wie würden Sie Ihren Kiez verändern? Wären Parkplätze von Blumen umringt? Dass sich eine Nachbarschaft gestalten lässt, ist eine Erfahrung, die in Berlin durch viele Projekte immer wieder neu bestätigt wird. Derzeit sind es KünstlerInnen, die den öffentlichen Raum gestalten. Das Stadtteilzentrum am Teutoburger Platz macht aus Wünschen Einzelner eine konzertierte Aktion. Am »Tag der Stadtteilökologie« werden Kinder und

Erwachsene zu Städteplannern oder Umweltaktivisten. Mit eigenen Verkehrsschildern, frischen Gehwegbepflanzungen und einer Ideenwerkstatt zum Thema »Ökologie in der Nachbarschaft« wird zum Mitdenken und Mitmachen angeregt. Ein Fest mit sportlichen Aktivitäten auf gesperrter Straße sorgt für Abwechslung. Dazu gibt es Infos rund um den Stadtteil und Gelegenheit zum Nachbarschafts-plausch. Der Aktionstag

schon in den 1990er Jahren Objekt der Begierde privater Investoren, die hier in unmittelbarer Nähe zum See »hochwertigen Wohnraum« schaffen wollten, ohne Rücksicht darauf, dass das Gebiet immer ungeteilt als Volkspark bestanden hat. Man muss den Bezirksverordneten dankbar sein, die dazu beigetragen haben, diese Entwicklung aufzuhalten und andere Lösungen aufzuzeigen. Ihr Vorwurf, das Bezirksamt habe für die Flä-

berledigt, und wenn die Gäste dann ihren Schlüssel einem Safe entnehmen müssen, sieht das doch eher nach einem Automatenhotel aus. Professionelle Vermarktung sorgt für gute Plätze in den Suchmaschinen und macht den privaten Ferienwohnungen den Garaus. So gesehen wäre es sinnvoll, auch hier zwischen Kleingewerbetreibenden und Großunternehmern zu unterscheiden, etwa bei der Mehrwertsteuerpflicht, wie das in anderen Branchen üblich ist.  
H. S., Kopenhagener Straße

chen am Weißen See kein Konzept und habe versucht, mit dem Verweis auf eine »anhaltende Nachfrage« nach Wohnbebauung des Sportstättengrundstücks offenbar eine Vorfestlegung treffen wollen, ist nicht unberechtigt. Mit der Abtrennung weiterer öffentlicher Flächen vom Park am Weißen See sollte auch im Interesse künftiger Generationen endlich Schluss sein.

J. Bennewitz, Freiwaldter Straße

findet am 12. September von 15 bis 20 Uhr im Stadtteilzentrum in der Fehrbelliner Straße 92 im Rahmen des »Berliner Wochenendes der Stadtteilzentren« statt. Auch das Stadtteilzentrum Pankow in der Schönholzer Straße 10 beteiligt sich. Dort sind die Anwohner eingeladen, sich gemeinsam mit Abgeordneten und anderen Akteuren Gedanken zur Zukunft des Straßenverkehrs in Pankow zu machen. Unter [www.stadtteilzentren.de](http://www.stadtteilzentren.de) findet sich das gesamte Angebot. Daniel Pilgrim

# Prater als Skandalnudel

Baustopp wegen Rückgabeanspruch bremst Volksbühne aus **Von H. Seefeld**

Seit einigen Wochen herrscht Ruhe auf der kommunalen Großbaustelle des Theaterhauses im Prater in der Kastanienallee. Die Stadträtin für Immobilien im Bezirksamt, Christine Keil, hat einen Baustopp verhängt, nachdem ihr im Frühjahr dieses Jahres ein Bescheid des Bundesamts für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (BADV) auf den Tisch flatterte, wonach es nicht beschiedene Rückübertragungsansprüche gibt, die das gesamte Pratergrundstück betreffen.

»Ein Antragsteller ist die Jewish Claims Conference, der Antrag stammt vom 23. Dezember 1992«, bestätigt die Sprecherin des BADV, Dr. Ellen Händler. Die JCC ist eine Organisation, welche in die Rechte nicht mehr zu ermittelnder jüdischer Eigentümer bzw. derer Erben eintritt, damit nicht der Staat oder private Institutionen vom Holocaust profitieren können. Grundsätzlich werden sämtliche Immobiliengeschäfte ab 1933 hinterfragt. Seit der deutschen Einheit sind auch auf dem Gebiet der ehemaligen DDR Negativatteste des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen notwendig. Seit

dem 1. Januar 2004 müssen Auskünfte über Restitutionsansprüche zusätzlich auch bei der Bundesbehörde BADV, die ihren Sitz in einem Bürokomplex in Berlin-Weißensee hat, eingeholt werden.

Der Prater war 1933 im Besitz der Vereinigten Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei AG. Am 8. Februar 1949, noch vor der DDR-Gründung, war er in kommunales Eigentum überführt worden. »Das Bezirksamt hat seit 1991 mehrfach Auskünfte zu Restitutionsansprüchen bei den zuständigen Behörden abgefragt und bestätigt bekommen, dass eine Rückübertragung ausgeschlossen bzw. Anträge abschlägig beschieden wurden«, erklärt Keil. Auf dieser Grundlage wurde 2007 die 5,6 Millionen EUR teure Sanierung begonnen, vier Millionen EUR sind bereits ausgegeben. Sollte nun eine Restitution, in welchem Umfang auch immer, erfolgen, werden entsprechende Anteile der öffentlichen Investition mit privatisiert. Die pünktliche Inbetriebnahme 2011 durch die Volksbühne scheint schon nicht mehr möglich. Es wäre nicht der erste Skandal um den Prater. Bereits 1991 wurden dort 1,6

Millionen EUR unter Verantwortung des Bezirksamts »verbrannt«, und es war anschließend der Volksbühne zu verdanken, dass aus der verbliebenen Prateruine eine Spielstätte wurde. Ein Untersuchungsausschuss der BVV konnte 1997 keine Verantwortlichen mehr benennen, es waren halt »Fehler, die anfänglich im Beitrittsgebiet charakteristisch waren«. Davon kann beim aktuellen Problem nicht mehr die Rede sein. Stattdessen, so Stadträtin Keil, wird »mit Hochdruck gemeinsam mit den zuständigen Stellen an einer Lösung gearbeitet«.

## Listenplatz auch für Kulturbrauerei

Auf das Ergebnis ist man auch anderswo gespannt. Nur wenige Meter vom Prater entfernt steht das einstige Stammhaus der Schultheiss-Brauerei, heute die Kulturbrauerei. »Die Grundstücke Schönhauser Allee 36 bis 39B stehen ebenfalls auf der Liste des noch nicht beschiedenen Restitutionsantrags«, bestätigt das BADV. Beim Eigentümer TLG reagiert man zurückhaltend auf diesen Sachstand. »Als wir das Brauereigelände von der Treuhand 1995 erwarben, hatten wir alle Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung eingeholt, einschließlich des Negativattests«, erklärt TLG-Sprecher Olaf Willuhn. Vor zwölf Jahren hatte die TLG dann umgerechnet 50 Millionen EUR in die Sanierung des populären Areals investiert. Das BADV habe jetzt signalisiert, die Angelegenheit mit Priorität zu bearbeiten. »Uns bleibt nur, die Entscheidung abzuwarten«, meint Willuhn.

Die Nachforschungen des Bundesamtes für offene Vermögensfragen werden sich besonders auf die Eigentümer (Aktionäre) der Vereinigten Schultheiss-Patzenhofer AG um 1933 konzentrieren, denn in ihrem Namen wurden die Rückgabeansprüche gestellt. Hauptaktionär war die Deutsche Bank, die mit Emil Georg von Stauss auch den Aufsichtsratsvorsitzenden stellte. Aber eben auch Angestellte, wie der Generaldirektor des Unternehmens, Walter Sobernheim, und der Brauereidirektor Ludwig Katzenellenbogen, beide jüdischer Herkunft, besaßen größere Aktienpakete.



©Hartmut Seefeld

Seit 1990 entwickelt der Prater ein prächtiges Image als Skandalnudel.

# Schwierige Kommunikation

Rainer Bahr: »Wir halten an unserem Projekt an der Straßburger Straße fest«.

Hat der Vizepräsident des Bundestags, Wolfgang Thierse, Sie in den letzten Tagen angerufen?

Leider nicht.

Er hatte über Ihr Wohnbauvorhaben an der Straßburger Straße gesagt: »Dieses Luxusprojekt passt nicht dorthin«. Auch andere Politiker wie der Pankower Bundestagsabgeordnete Stefan Liebich (Die Linke) und Bezirkspolitiker üben heftige Kritik an Ihrer Idee, einen Wohnbauregel nebst Tiefgarage zwischen Metzger Straße und Belforter Straße zu bauen, zu diesem Zweck 20 Wohnungen abzureißen sowie auf dem verbleibenden Bestand Dachgeschosswohnungen zu errichten.

In der letzten Zeit gab es diverse Veröffentlichungen zu diesem Bauvorhaben, in denen verschiedene Politiker zu Wort kamen, ohne dass diese auch irgendeinen Kontakt zu uns hatten. Das empfand ich als irritierend. Ich hätte mir sehr gewünscht, dass politische Verantwortungsträger auch das Gespräch mit uns suchen, uns fragen, warum wir das machen wollen, was wir dort tatsächlich geplant haben und was aus den Mietern werden soll. Es wurde aber einfach nur mit den Ängsten der Mieter gespielt.

Und, was soll mit den Mietern werden, wenn Sie Ihr Projekt umsetzen?

Den vorhandenen Bestand wollen wir nicht weiter modernisieren, nicht zuletzt um auch die Mieten dort auf dem Niveau zu belassen, wo sie sind. Jene Altmieten, die aus den 20 Wohnungen ausziehen müssten, um den Platz für unseren Neubau zu gewinnen, wollen wir im dort verbleibenden Bestand von 90 Wohnungen unterbringen. Da die Anlage derzeit weitgehend vermietet ist, schreiben wir Neumieten mit Verträgen ab 2005 an, die noch nicht so eine gefestigte Kiezbindung haben und bieten Ihnen 10.000 EUR für einen Auszug an. Einige haben dieses Angebot schon angenommen. Diese bislang sieben

Zur Person



Rainer Bahr (46); Geschäftsführender Gesellschafter der econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH Co.); geboren in Burg Dithmarschen/Schleswig-Holstein, Ausbildung zum Verwaltungsfachangestellten, Mitarbeiter im Finanzamt; 1988 Abitur in Hamburg, anschließend Gründung einer Vermögensberatungsfirma; 1994 Wechsel nach Berlin, Gründung von econcept als Bauträgergesellschaft, Studium der Immobilienwirtschaft; seitdem 23 Wohnprojekte in Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Mitte entwickelt, unter anderem das Neubauvorhaben KolleBelle in der Kollwitzstraße.

Wohnungen werden von uns saniert und dann jenen Mietern angeboten, die in einem der beiden zum Abriss vorgesehenen Aufgänge wohnen. Deren Umzug bezahlt econcept, die Miethöhe bleibt die alte, der Grundriss sollte der gleiche bleiben, und wir garantieren allen Mietern für zehn Jahre den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. Bei über 70jährigen gilt dieser Schutz lebenslang.

Wir wollen also jene, die hier noch nicht verwurzelt sind und ohnehin die höchsten Mieten zahlen, dazu motivieren, den Wohnraum den Leuten zu überlassen, die hier seit vielen Jahren ihr Zuhause haben. Finanziert wird dieses Paket über Quersubventionierung aus der Rendite durch den Vertrieb der neuen Wohnungen. So entsteht eine auf dem gesamten Grundstück vielgewünschte soziale Mischung ohne staatliche Förderung.

Wie sind Sie eigentlich auf die Idee gekommen, hier zu bauen, was sind, außer natürlich die Hoffnung auf Rendite, Ihre Erwartungen?

Die drei Wohnblöcke einschließlich der Freiflächen gehörten zu einem luxemburgischen Immobilienfonds, der dann von einem kanadischen Fonds gekauft wurde und der wiederum von einer amerikanischen Firma betreut wird. Angesichts einer zu erwartenden Ausgleichsabgabe an das Land Berlin in Höhe von ca. 500.000 EUR für das Grundstück im Rahmen der Aufhebung des Sanierungsgebiets Kollwitzplatz, ist die deutsche Dependence der Amerikaner an mich als KolleBelle-Bauherr und damit als »Nachbar« mit einem Verkaufswunsch herangetreten. Beim Erwerb des Grundstücks vor einigen Jahren habe man diese deutsche Besonderheit der Ausgleichsabgabe in der Kalkulation nicht berücksichtigt, und die Zahlung hätte dann wohl den Fonds in einige Schieflage gebracht. Also wollte man sich von dem Grundstück trennen. In diesem Frühjahr haben wir dann einen gültigen Kaufvertrag unterzeichnet, noch in diesem Jahr werden wir auch Eigentümer der Anlage sein.

Das von uns nun im Rahmen einer Bauvoranfrage beim Bezirksamt und auch in Form eines Briefes den Bestandsmietern vorgestellte Bauvorhaben mit einer Blockrandschließung entlang der Straßburger Straße wertet den Standort städtebaulich deutlich auf, da sind sich wohl alle einig. Als das Grundstück noch Teil des Sanierungsgebiets war, sah der bereits 1993 beschlossene und seitdem in dieser Frage nie geänderte Rahmenplan ausdrücklich eine Neuordnung der Bebauung auf diesem Areal vor. Dies wurde sowohl vom Senat als auch vom Bezirk so abgesegnet. Jetzt, wo ich mich faktisch nachträglich an die Umsetzung dieses langjährigen Sanierungsziels machen will, ohne öffentliches Geld aber mit starkem sozialem Engagement, wird das Vorhaben in Verruf gebracht. Dafür fehlt mir jegliches Verständnis.

Wofür hätten Sie denn Verständnis?

Wenn gemeinsam nach einer Konsenslösung gesucht wird. In der

Innenstadt von Berlin, das belegen diverse Untersuchungen, herrscht ein gravierender Wohnungsmangel. Angebot und Nachfrage liegen hier weit auseinander. Besonders Altbauquartiere mit sehr dichter Bebauung ziehen viele Menschen an. Man will dort hin, weil offensichtlich diese Proportion der Stadt mit ihrer Infrastruktur und den sozialen Geflechten eine gute Wohnform darstellt. Es gelang seit Jahrzehnten nicht mehr, eine solche Wohnform zu kreieren, wie wir sie in Prenzlauer Berg und Friedrichshain vorfinden und die sich solcher Beliebtheit erfreut. In Berlin werden zunehmend Stimmen auch unter Fachpolitikern laut, die einen Wohnungsneubau fordern. Und zwar in der Innenstadt, dort wo eine entwickelte Infrastruktur vorhanden ist, und nicht an der Peripherie, wo in eine solche erst noch mit öffentlichen Geldern investiert werden muss. Wenn ich an der Straßburger Straße 10.000 m<sup>2</sup> neuen bedarfsgerechten Wohnraum schaffen will, davon ein Drittel als Mietwohnungsbau, dann komme ich genau diesen Forderungen und Wünschen entgegen. Deshalb wünsche ich mir Aufgeschlossenheit für das Projekt und eine intensive Kommunikation.

Wie ist denn die Kommunikation mit den Mietern?

Schwierig. Wir haben mittlerweile mehrere Briefe an die Mieter geschrieben, unser Vorhaben darin vorgestellt und auch unserer soziales Netz umrissen, das wir spannen wollen, aber die Resonanz war zurückhaltend. Nur einzelne Mietparteien sind auf zugekommen und haben das Gespräch gesucht. Wir hätten uns auch sehr gewünscht, zu einer der diversen Mieterversammlungen im Sommer eingeladen zu werden, aber dazu konnte man sich bei den Mietern offenbar nicht durchringen. Wir haben sowohl vorgeschlagen, mit jedem einzelnen Haushalt ins Gespräch zu kommen, aber auch die 20 Mietparteien aus den abzureißenden Wohnungen zu einer gemeinsamen Versammlung eingeladen, um dem Vorwurf zu begegnen, wir wollten jemanden in

Einzelgesprächen übervorteilen. Doch diese Angebote finden kaum Resonanz. Die Mieter sind misstrauisch, Vertrauen kann jedoch nur durch Gespräche entstehen.

Sie erleben bei Ihren Projekten erstmalig einen so starken Widerstand bei Mietern und in der Politik. Ist es vorstellbar, dass Sie sich von diesen Plänen verabschieden?

Wir halten an diesem Projekt fest, denn wir sind uns sicher, dass wir das Baurecht für das von uns eingereichte Vorhaben bekommen. Allein die von uns angestrebte Bebauungsdichte ist deutlich geringer als auf allen benachbarten Grundstücken. Sollte allerdings der Bezirk versuchen, uns das Baurecht entgegen der bestehenden Gesetze zu verwehren, muss er mit hohen Schadenersatzforderungen rechnen. Wir sehen auch keinen Grund für einen Bebauungsplan, zumal wir uns mit unserer Planung im Rahmen des jetzigen Baurechts bewegen und es aus unserer Sicht kein Planungserfordernis gibt. Die hohen Kosten des Bebauungsplans kann sich der Bezirk sparen. Wir haben das Glück, einen starken Finanzier im Rücken zu haben, so dass wir nicht unter akutem Zeitdruck leiden.

Ein weiteres Projekt ist die Bebauung des Tankstellengrundstücks in der Stargarder Straße. Was ist hier vorgesehen?

Wir hatten bereits 2008 einen Kaufvertrag für das 2000 m<sup>2</sup> große Grundstück abgeschlossen. Da es sich jedoch seit November 2007 in einem Zwangsversteigerungsverfahren befand, dauerte es knapp zwei Jahre bis alle Formalitäten geklärt waren. Jetzt sind wir Eigentümer des Grundstücks. Entsprechend dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, der hier Wohnungsbau vorsieht, wollen wir 42 Mietwohnungen bauen. Zwei entsprechende Bauvoranfragen wurden vom Bezirksamt positiv beschieden. Es entstehen eine Blockrandschließung an der Straßenfront, ein langer Seitenflügel entlang der vorhandenen Brandwände auf der linken Seite, ein kurzer Seitenflügel auf der rechten Seite sowie ein Quergebäude, welches knapp zehn Meter von der hinteren Grundstücksgrenze errichtet wird. Auch eine Tiefgarage wird gebaut. Wir wollen im Herbst mit den Bauarbeiten beginnen, die Bauzeit haben wir mit 18 Monaten veranschlagt. Wenn das Vorhaben fertig ist, wird der gesamte Komplex einem einzigen Investor übereignet. Die Tankstelle haben wir endgültig stillgelegt. Der bisherige Pächter kann sich mit unserer Unterstützung in der Pistoriusstraße in Weißensee eine neue Existenz aufbauen.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.



©Hartmut Seefeld

Seit Anfang August ist die Tankstelle in der Stargarder Straße stillgelegt, sie soll noch in diesem Jahr abgerissen werden.

# Berlins erster Museumshort

Von Marie Lorbeer, Geschäftsführerin MACHmit! Museum

Von Anfang an, also seit über 18 Jahren, versteht sich das MACHmit! Museum für Kinder in der Senefelderstraße 6 unweit des Helmholtzplatzes als ein Lernort. Seit seiner Gründung im Juni 1992 gehört die Klientel »Schule« zur Hauptbesuchergruppe und sind Projektwochen –eine ganze Woche außerhalb von Alltagsschule

Museum als außerschulischen Lernort bietet sich die einmalige Chance der Vernetzung mit einer Schule direkt nebenan. Erste Überlegungen im Museum richteten sich daher auch auf eine Trägerschaft für den zukünftigen Hort der Schule als ein Beitrag zur Entwicklung eines Schulprofils »Kulturschule«. Ein solches Profil wird



©MACHmit! Museum

Begehung auf der Baustelle, um danach den Entspannungsraum einzurichten.

an einer Sache zu arbeiten– seine weitestreichende Kooperationsform mit Schulklassen. Lernen an anderen Orten verschafft Schülern andere Blickwinkel und Betätigungsfelder, vermittelt praktische Erfahrungen als Ergänzung zum theoretischen Lernen und fördert Schlüsselkompetenzen wie Eigeninitiative, Selbstorganisation und Teamarbeit.

Mit der im vergangenen Jahr vom Bezirk getroffenen Entscheidung über die Wiedereröffnung einer zweizügigen Grundschule im Eliashof entsteht jetzt ein Kulturstandort ganz besonderer Art. Für das MACHmit!

seit 2008 im Rahmenplan »Kulturelle Bildung« des Senats ausgewiesen. Integriert werden können die Sparten Museum, Musik, Tanz, Theater, Literatur und Bildende Kunst. Da für das Profil der Kulturschule die Schulkonferenz zuständig ist, konzentrierten wir uns als Museum auf die Trägerschaft des Hortes und schrieben als ersten Schritt eine Hortkonzeption mit der Ausrichtung kulturelle Bildung und mit besonderen Anknüpfungspunkten zum MACHmit! Museum.

Inzwischen wurde der Kooperationsvertrag zwischen der neu gegründeten 46. Schule im Eliashof, in

die jetzt 50 Erstklässler eingeschult wurden, und dem Museum unterzeichnet. Die konkreten Planungen sind angelaufen. Bereits seit dem 1. August sind die ersten Hortkinder tägliche Gäste im MACHmit! Museum, da der Schulumbau noch nicht abgeschlossen war. Sie kennen das KletterRegal von unten bis oben, in der MuseumsDruckerei sind erste Seiten gedruckt, eine Einrichtung für den Entspannungsraum ist erdacht, und auf der Piazza vor Schule und Museum erhielten die neuen Bänke erste Mosaiken.

Über die Besuche einzelner Ausstellungen hinaus sind nun die Voraussetzungen gegeben, mit kontinuierlich aufbauender Arbeit das Potential eines ständigen außerschulischen Lernorts in den Schulalltag zu integrieren. Der Hort bildet dabei das Bindeglied von Schule zu Museum. Die Hort-MitarbeiterInnen sind in der Museumsarbeit geschult und haben die Befähigung zu Projektarbeit. Schulbildung und kulturelle Bildung lassen sich verweben, können aufeinander eingehen und sich ergänzen. Es sind nicht zuletzt die kurzen Wege zwischen »Pädagogen team Schule« und »Pädagogen team Hort«, die den Kindern jetzt vieles ermöglichen. Es wird nun nicht mehr die eine Projektwoche pro Jahr sein, sondern die kontinuierliche Projektarbeit als eine Grundlage des schulischen Unterrichts. Außerdem wirkt sich die intensive Arbeit mit einer Schule besonders positiv auf die Ausstellungen im MACHmit! Museum aus, wovon auch die vielen anderen Schul-, Kindergarten- und Familienbesucher profitieren.

## Anmerkung der Redaktion:

Am 2. Juli 2010 bekam das Museum vom Bezirksamt für seine Büros im Vorderhaus der Schule die Kündigung zum Juni 2011. Die Kündigung erfolgte im Rahmen des Umbaus des Eliashofs von einem Kultur- zu einem Schulstandort. Laut Museum wäre eine Weiterführung des Museumsbetriebs ohne solche museumsnahen Verwaltungsräume nicht mehr möglich. Gesellschafter und Geschäftsführung sind aber noch guter Hoffnung, dass gemeinsam mit dem Bezirksamt eine neue Lösung gefunden wird.



©Hartmut Seefeld

Mit vollem Einsatz auf der Straße.

## Thierse vor Ort

Bundestagsvizepräsident will Projektentwickler ausbremsen Von H. Seefeld

Mit wehendem Haar und von mindestens 40 Menschen umringt steht Bundestagsvizepräsident Wolfgang Thierse an einem der letzten Sommertage im August vor der Traditionskneipe »Metzer Eck« und erklärt den Mieterschutz in Prenzlauer Berg zur aktuellen Priorität seines politischen Handelns. In einer Art Nachbarschaftshilfe, er wohnt selbst keine fünf Gehminuten vom Einsatzort entfernt, bezog er eine überraschende Position zur baulichen Verdichtung und anhaltenden Verdrängung im Kiez rund um den Kollwitzplatz: »Ich habe zwar immer gesagt, dass man den Prenzlauer Berg nicht unter eine Käseglocke stecken darf und den vielfältigen Veränderungen mit Aufgeschlossenheit begegnen soll, hier aber darf einfach nicht passieren, was überall schon passiert ist«. In den Genuss seiner Fürsorge kommen die Mieter von drei 60erJahre-Bauten zwischen Metzer Straße, Straßburger Straße und Belforter Straße. Der Projektentwickler Rainer Bahr (siehe S. 4/5) hatte im Frühjahr das Areal erworben, um es »neu zu ordnen«, wie es im Prinzip schon der Rahmenplan vorsah, als das Quartier noch Sanierungsgebiet war. Bahr will 45

Millionen EUR investieren, um entlang der Straßburger Straße einen Häuserriegel mit sieben Etagen zu bauen und dafür 20 Wohnungen abreißen, den verbleibenden Bestand mit Dachgeschosswohnungen aufstocken und die Grünflächen mit Tiefgaragenplätzen unterwandern. Thierse fordert nun vom Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken, den kürzlich vom Bezirksamt beschlossenen Bebauungsplan für das Grundstück zu verschärfen, um die vorhandene Bebauung zu sichern: »Es gibt keine stadtpolitische Notwendigkeit, hier zu bauen«. Das empfindet Stadtrat Nelken genauso, sagt aber auch, dass es keine planerischen Instrumente gibt, um hier eine Bebauung zu verhindern: »Schließlich haben nicht nur Mieter, sondern auch Eigentümer bestimmte Rechte«. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf schränke bereits die Verwertungsinteressen des Investors ein. Ohnehin geht wohl der beste Mieterschutz von den Mietern selbst aus. »Wenn sich alle einig sind und nicht den Umzugsangeboten und Abfindungsprämien nachgeben, hat der Investor keine Chance, seine Pläne durchzusetzen«, meint eine Anwohnerin.

## Flurbereinigung

Der Kellerklub Icon muss Ende 2010 schließen Von H. Seefeld

Der Wandel Prenzlauer Bergs vom Szeneviertel zur Schlafvorstadt nimmt rasante Züge an. Nach dem Rückzug des Magnetklubs und dem eingeläuteten Ende des Knaack-Klubs wird jetzt einer weiteren Ikone des Berliner Nachtlebens der Garaus gemacht. Am 5. Juli erhielten die Betreiber des Icon in der Milastraße 4 vom Bezirksamt einen »Widerruf der Verlängerung der Nachtragsgenehmigung«. Dahinter verbirgt sich schlicht die Kündigung der Betriebs-erlaubnis. »Ein Klub ist eine Vergnügungsstätte, die darf es in einem überwiegend von Wohnen geprägten Gebiet nicht geben«, begründet der Leiter des Stadtentwicklungsamts, Heinz Liepold, die umstrittene Entscheidung. Als sein Amt die Genehmigung 2003 in eine unbefristete umwandelte, habe auf dem Nachbargrundstück Cantianstraße 15 noch kein Wohnhaus gestanden. Nun ist es da, und ein einziger Bewohner hatte sich im April ein einziges Mal am Rande eines Telefonats zur von ihm beantragten Akteneinsicht beim Amt über Lärmbelastigungen durch Besucher beschwert. Das reichte, um dem 14 Jahre alten Klub die Existenzgrundlage zu entziehen. Dass überhaupt bis Ende des Jahres geöffnet ist, habe laut Betreiber Lars Döring damit zu tun, dass er sich schriftlich verpflichtete, keine rechtlichen Schritte gegen den Entzug der Genehmigung einzuleiten. Sonst, so Döring, sollte schon Ende August die Schließung erfolgen. Amtsleiter Liepold verwahrte sich namens seiner Behörde gegen jegliche Vorwürfe von Nötigung. Im BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung ist man entsetzt über das Vorgehen. »Wir werden alle Möglichkeiten ausnutzen, um das Icon zu retten« erklärt der Vorsitzende Roland Schröder (SPD). Darin ist er sich mit allen einig, sogar mit dem zuständigen Stadtrat Michail Nelken.

# Neustart mit Gehhilfe

Prothesenproduzent erwarb Kaufoption für Bötzow-Brauerei Von H. Seefeld

In der Sat.1-Telenovela »Anna und die Liebe« geht's bald heiß her, denn die Potsdamer Produktionsfirma Producers at Work ließ es erst kürzlich bei Dreharbeiten zu dieser Serie so richtig krachen. »Rauch und Feuereffekte« wurden in Szene gesetzt, ein Löschzug der Feuerwehr stand sicherheitshalber am Drehort bereit.

Zum Einsatz kamen die Spezialeffekte in der ehemaligen Bötzow-Brauerei mitten in Prenzlauer Berg. Das 23.400 m<sup>2</sup> große Areal an der Prenzlauer Allee 242-246 hatte in den vergangenen Jahren immer mal wieder als Filmkulisse von sich reden gemacht, ansonsten schreckten nur die Partys in Klubs wie »Mädcheninternat« oder »deep« den denkmalgeschützten Komplex aus seinem Dornröschenschlaf. Endgültig wach geküsst werden könnte der Schlummernde jetzt durch den Familienunternehmer Hans Georg Näder, Eigentümer der Otto Bock Health Care, einer weltberühmten Prothesenschmiede aus Duderstadt bei Göttingen. »Wir können bestätigen, dass Professor Näder eine Kaufoption für das Areal erworben hat«, erklärt der Sprecher der Berliner Dependence des Familienunternehmens, Sebastian Peichl. Der 49jährige Multimillionär und begeisterte Segler Näder, das Manager-Magazin setzte ihn mit einem geschätzten Vermögen von 750 Millionen EUR im Jahre 2009 auf Rang 115 der reichsten Deutschen, wolle bis Dezember sein Konzept für das gesamte Gelände präsentieren. Sprecher Peichl beschreibt die Zukunft als einen Mix aus Wohnen, Gastronomie und Kultur – ergänzt durch eine Manufaktur für Rollstühle.

Bei solchen Plänen dürfte es den künftigen Besitzer nur wenig berühren, dass schon bald nach dem Erwerb der Kaufoption –Eigentümersin der Bötzow-Brauerei war lange Jahre die Divaco eine Tochtergesellschaft der Metro AG– die äußerst umstrittene Baugenehmigung unwirksam wurde. »Die Baugenehmi-

gung für das Bötzow-Areal ist am 31. Mai dieses Jahres abgelaufen«, bestätigt der Pankower Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken. Nach dem Abriss von knapp der Hälfte der historischen Bausubstanz inklusive eines Großteils der Gärkeller sollten nach Entwürfen des Berliner Architekturbüros Nalbach an der Prenzlauer Allee drei siebengeschos-



©Hartmut Seefeld

Die Bötzow-Brauerei zählt zu den wenigen Arealen in Prenzlauer Berg, wo Investoren noch richtig Geld ausgeben können.

sige Büro- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage entstehen, außerdem ein Wohnhaus mit Kita an der Saarbrücker Straße und vor allem eine Shopping-Mall mit diversen Fachmärkten und 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Doch die Investoren für Alexa und Kaufhof am Alexanderplatz waren schneller und führten auf diese Art solche Pläne für die Bötzow-Brauerei ad absurdum. Ergo blieb die Divaco auf ihrer Spitzen-Immobilie über Jahre hinweg einfach sitzen.

Nun aber ist neue Aufmerksamkeit entfacht. Zunächst erwarb Ende 2009 eine Berliner Investorengruppe, unter ihnen so unterschiedliche Persönlichkeiten wie ein Professor für Design und ein Steuerberater aus

Charlottenburg, für 18 Millionen EUR die Immobilie. Der Preis schien angesichts der notwendigen Investitionen hoch, ist jedoch niedriger als vor 17 Jahren, als im Rahmen einer ersten Privatisierung die Firma Kriegbaum, die bald darauf in der Divaco aufging, noch 45 Millionen DM an die Treuhand bezahlt hatte. Es war schon damals ein sehr optimistisches Geschäft, denn nach der Einstellung des Brauereibetriebs des einst »Königlichen Hoflieferanten« zum Kriegsende 1945 gab es auf dem Terrain fast nur noch Weinkeller, Spirituosenslager und Tabakdepots und nach der Wende ein paar Jahre einen »Mega-

markt«. In die Substanz wurde in den 40 Jahren DDR kaum investiert. Doch das Gruppeneigentümergehen währte nur kurz, denn jetzt bekommt vor allem einer das Sagen – Hans Georg Näder.

In Bezirksamt und BVV ist man vor allem über das Auslaufen der alten Baugenehmigung erleichtert. »In Zusammenarbeit mit den neuen Eigentümern wollen wir nun ein konsensfähiges städtebauliches Konzept erstellen«, sagt Stadtrat Nelken, und auch Familienunternehmer Näder lässt erklären, dass »er sich mit dem neuen Projekt nicht primär als Investor sieht, sondern das Bötzow-Areal verantwortungsvoll unternehmerisch entwickeln« will.



©Hartmut Seefeld

Friedliche Koexistenz zweier Wettbewerber am seit 2008 bestehende CarSharing-Standort in der Diesterwegstraße.

## In den Startlöchern

Stellplatzangebot für CarSharing wird stark ausgeweitet **Von H. Seefeld**

Die zeitgleiche Einführung von Parkraumbewirtschaftung und CarSharing in Prenzlauer Berg am 1. Oktober wird es nicht geben. »Die fünf in einer Arbeitsgemeinschaft vereinten CarSharing-Anbieter hatten es nicht geschafft, rechtzeitig die vereinbarten Konzeptunterlagen beizubringen«, erklärt der Pankower Stadtrat für Öffentliche Ordnung und Verkehr, Jens-Holger Kirchner. Trotzdem ist er optimistisch, dass zumindest ab Anfang kommenden Jahres ein regelrechtes Netz von CarSharing-Stellplätzen in Prenzlauer Berg in Betrieb geht.

Die fünf Anbieter, cambio Berlin, DB Rent, Greenwheels, Sixti und Stadtmobil Berlin, haben sich vor der Sommerpause mit dem Bezirksamt über 83 Stellplätze an 35 Standorten im öffentlichen Straßenland geeinigt. Lediglich zwei Standorte mit vier Stellplätzen soll es in Alt-Pankow (Grunowstraße; Elsa-Brandströmstraße/ Ecke Berliner Straße) geben, der große Rest von 79 Stellplätzen liegt in Prenzlauer Berg. Im Vorfeld hatte der BVV-Ausschuss für Öffentliche Ordnung und Verkehr sich unter anderem auf die Prämisse geeinigt, dass je

Standort mindestens zwei und maximal drei Stellplätze eingerichtet werden. In einer ersten Beantragung im vergangenen Jahr hatten die vereinten CarSharing-Anbieter noch 104 Stellplätze an 50 Standorten im Visier gehabt. Dabei sollten allein am Stadtbad in der Oderberger Straße sechs Stellplätze dauerhaft vom sonstigen ruhenden Verkehr freigehalten werden, auch vor der Stargarder Straße 15 wollte man stolze sechs Parkplätze in Besitz nehmen. Jetzt werden es dort jeweils lediglich drei Stellplätze sein.

Der Vorsitzende des BVV-Ausschusses für Öffentliche Ordnung und Verkehr, Wolfram Kempe, wagt noch keine konkrete Prognose für den Beginn eines flächendeckenden CarSharing-Angebots in Prenzlauer Berg. »Wir warten jetzt darauf, dass uns das fertige Konzept im Ausschuss vorgestellt wird, denn wir haben uns im Vorfeld ausdrücklich vorbehalten, darüber eine Debatte zu führen und die Dinge zu hinterfragen«, erklärt Kempe. Einen expliziten Beschluss werde es allerdings nicht geben, zumal die breite Einführung von CarSharing im Bezirk ohnehin politi-

scher Konsens in der BVV sei. Bereits in den vor wenigen Jahren beschlossenen Sanierungszielen Verkehr bildet CarSharing ein wesentliches Element zur Verkehrsentslastung in den Kiezen.

Das Geschäftsmodell des Car-Sharing gilt vor allem deshalb als besonders unterstützungswürdig, weil hier Anwohner auf den Besitz eines eigenen Wagens verzichten und sich das Car-Sharing-Fahrzeug mit anderen teilen. Nach Einschätzung von Birger Holm, Geschäftsführer von Greenwheels, kommen 25 Nutzer auf ein Auto. Und er hat hochgerechnet, dass ein CarSharing-Auto etwa zehn Privat-Pkw ersetzen würde. Solche Zahlen kommen gut an, nicht nur bei Kirchner und Kempe, sollen sie doch begründen, »warum das Bezirksamt mit einer kostenlosen Bereitstellung von öffentlichen Straßenland ausgerechnet solche Unternehmen wie die Deutsche Bahn oder Sixt subventioniert«, wie sich der CDU-Fraktionsvorsitzende in der BVV, Johannes Kraft, schon vor zwei Jahren wunderte.

### Streit um Stellplätze

Damals hatte die Firma Greenwheels gerade die ersten fünf Stationen mit bescheidenen neun Stellplätzen in Prenzlauer Berg in Betrieb genommen und mit diesem Projekt umgehend Aufmerksamkeit bei den Wettbewerbern erzeugt. Immer fordernder wurden die Auftritte von Sixt und Co. bei der Diskussion um weitere Stellplätze. Da wurden dann auch schon mal gegenseitig die Autos abgeschleppt, denn die von Greenwheels beantragten Parkplätze sollten nur der eigenen Firma zur Verfügung stehen, obwohl das Bezirksamt keinerlei Gebühren erhebt und auch das entsprechende Straßenschild neutralen Charakter hat. »Wir haben die Unternehmen dann aufgefordert, eine Arbeitsgemeinschaft zu bilden und innerhalb dieser arge die Claims abzustecken«, erklärt Ausschussvorsitzender Kempe. Doch dieses Konzept hängt nun in der Warteschleife. »Am Bezirk liegt es ganz bestimmt nicht, dass es derzeit nicht vorwärts geht«, betont Stadtrat Kirchner. Trotz arge bleiben auch CarSharing-Unternehmer vor allem Konkurrenten.



©Floragärten Projektentwicklung GmbH &amp; Co. KG

So soll die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Keramikfabrik an der Gaillardstraße aussehen. Das Haus in der Bildmitte ist das Bestandsgebäude Gaillardstraße 39.

# Fabrikbrache wird Wohnort

Von Dipl.-Ing. Janine Rohde, Architektur & Bauplanung

Im Pankower Florakiez tut sich bald etwas im Blockinnenbereich zwischen der Gaillard- und Görschstraße. Die Fabrikbrache des ehemaligen VEB Elektrokeramik wird nach langjähriger Planungszeit zu neuem Leben erweckt. Ähnlich wie das kurz vor der Fertigstellung stehende Areal der Alten Mälzerei an der Mühlenstraße erhält nun auch dieses seit Mitte der 90er Jahre brachliegende Gelände ein neues Gesicht als Wohnstandort.

## Studentische Idee

Nachdem ich als Studentin das umzäunte Gelände bei einem Spaziergang durch Pankow entdeckt hatte, begeisterte mich der morbide Charme derart, dass ich unabhängig von den realen Entwicklungsprozessen auf dem Areal die Fabrikbrache zur Grundlage meiner Diplomarbeit zum Thema »Bauen im Bestand« machte. Besonders die vier im Inneren verbliebenen Bestandsgebäude, an denen der Zahn der Zeit schon sehr kräftig genagt hatte, zogen mit ihrer dennoch klar ablesbaren architektonischen Formensprache mein Interesse auf sich. Ich entwarf, wie wohl schon mancher vor mir, ein Konzept als Standort für Mehrgenerationenwohnen. Nach Recherchen der Firmenhistorie und Kiezentwicklung blieben in meinem ausschließlich fiktiven Diplom-Entwurf die vier Bestandsgebäude erhalten. Sie wurden von mir in einen großen und grünen Freiraum einge-

bettet, dessen Hauptmerkmale die Isolatoren-Allee und der Stemag-Quartiersplatz waren. Stemag hieß die Fabrik vor dem Krieg. Ins Gebäude der Massenmühle hatte ich eine kleine Badehalle eingefügt, und hinter der Fassade des früheren Brennhauses entstanden familienfreundliche Reihenhäuser mit rückwärtigen Privatgärten, während in den beiden restlichen Gebäuden verschiedene Wohnraumtypologien und Gemeinschaftsräume untergebracht wurden.

## Reale Planung

In Grundzügen finden sich diese Ideen auch in der realen Planung der Eigentümer wieder. Bauherrin auf dem 20.000 m<sup>2</sup> großen Gelände wird die Floragärten Projektentwicklung GmbH mit den Gesellschaftern Kondor Wessels, Reggeborgh und FOM sein. Mit einem Gesamtvolumen von

60 Millionen EUR sollen in den kommenden vier Jahren 300 Wohnungen und Stadthäuser in mehreren Bauphasen entstehen. Die Palette reicht von Loftwohnungen in der alten »Hutformenfabrik Kremener« über Stadthäuser bis zu Mietwohnungen von 60 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach Auskunft des Projektsprechers Willo Göpel soll zunächst die mehrgeschossige Blockrandbebauung entlang der Flora- und Gaillardstraße realisiert werden. Leitmotiv ist hierbei das Einfügen von Neuem in die bestehende Baustruktur. Die Handschrift der drei beteiligten Berliner Architekturbüros ist im Entwurf deutlich zu erkennen, neben Masterplaner Stephan Höhne wurden die Büros Hilmer Sattler Albrecht (HSA) und Krier|Kohl engagiert. In einem späteren Bauabschnitt entsteht im Inneren des Areals eine Wohnanlage rund um die alte Hutformenfabrik. Neben einem großen Quartiersplatz, der in Verlängerung des Rettigwegs für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbar sein wird, soll der Freiraum durch die Privatgärten von Erdgeschosswohnungen und Stadthäusern geprägt werden. Nach Bauabschluss wird das neue Quartier –die Floragärten– durch ruhige Anliegerstraßen, einem Ensemble aus Stadthäusern und einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung bestimmt sein. In der Baulücke an der Görschstraße 17 wird unter Leitung des Projektsteuerers Günter Rose eine Baugemeinschaft ein fünfgeschossiges Vorder- und ein dreigeschossiges Gartenhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten errichten. Neben einer Tiefgarage sind eine große gemeinschaftliche Dachterrasse und ein Gemeinschaftsgarten zwischen den beiden Gebäuden geplant.

### Ausstellung

»Von der Industriebrache zu den Floragärten«

Eröffnung: 11. September, 11 Uhr

Kiezbüro, Florastraße 74

### Öffnungszeiten:

11. September bis 6. Oktober

dienstags-freitags 17 bis 19 Uhr,

sonnabends 11 bis 13 Uhr,

13. Oktober bis 30. November

mittwochs 17 bis 19 Uhr

# Neubau mit Auflagen

Aus der Geschichte der Kunsthochschule in Weißensee Von Albrecht Molle

Die Kunsthochschule Berlin in der Bühringstraße in Weißensee ist nicht nur eine renommierte Ausbildungsstätte, die einen regen Studentenaustausch mit rund 60 Bildungsinstitutionen anderer Länder pflegt. Sie hat ihren Sitz auch in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble, das zurzeit um zwei weitere Häuser ergänzt wird. Doch der Start kurz nach Kriegsende 1946 war nicht unkompliziert. Denn die Idee einer »Kunsthochschule des Nordens« war eine private Initiative von Architekten und Künstlern, die sich getreu der Maxime des 1919 gegründeten Bauhauses der kreativen Zusammenführung von Kunst und Produktion verbunden fühlten und nach ihrer Ächtung während der Nazidiktatur nach neuen Aufgaben suchten. Bei der Realisierung ihrer Gründungspläne waren sie zunächst vor allem vom Wohlwollen der Sowjetischen Militäradministration in Deutschland (SMAD) abhängig. Die wies ihnen das 1935 errichtete Verwaltungsgebäude der nach dem Krieg enteigneten Trumpf-Schokoladenfabrik in der heutigen Bühringstraße als Domizil zu und genehmigte im Mai 1947 den Schulbetrieb als staatliche Hochschule für angewandte Kunst.

Schon bald drängten sich 30 Dozenten und mehr als 500 Studentinnen und Studenten in dem ehemaligen Trumpf-Verwaltungsgebäude, das sich rasch als unzureichend erwies. An einen Erweiterungsbau war aber zunächst nicht zu denken. 1950 plante man vielmehr, die Kunsthochschule in das Stadtzentrum zu verlegen. Doch dieses Vorhaben musste aus Kostengründen auf Eis gelegt werden und wurde auch später nicht umgesetzt. Die Schule verblieb in Weißensee.

Der Durchbruch in der Bühringstraße kam 1955, als der Magistrat zwei Millionen Mark für einen Erweiterungsbau bereitstellte, verbunden mit der Auflage, diese Summe auf keinen Fall zu überschrei-

ten. Eine weitere Vorgabe lautete, den Neubau so auszuführen, dass er nach einer eventuellen späteren Verlegung der Kunsthochschule als Oberschule genutzt werden konnte. Bei der Suche nach einem Architekten fiel die Wahl auf den aus Bosnien stammenden und am Bauhaus Dessau ausgebildeten Professor Selman Selmanagic, der 1930 der KPD beigetreten war



©Museumsverbund Pankow

Mit ihrem 1956 errichteten Neubau bekannte sich die Kunsthochschule zu Funktionalität und Sachlichkeit in der Architektur.

und während der Nazi-Diktatur zusammen mit den Bauhausarchitekten Hans Scharoun und Max Taut einer antifaschistischen Gruppe angehört hatte. Unmittelbar nach Kriegsende war er im Stadtplanungsamt des Magistrats an zahlreichen Genehmigungsverfahren, so zum Beispiel für den Wiederaufbau der Humboldt-Universität, beteiligt gewesen, ehe er 1950 die Leitung der Architekturabteilung an der Weißenseer Hochschule übernahm. Nach seinen Entwürfen entstand, durch einen flachen, verglasten Foyerbau mit dem alten Hauptgebäude verbunden, ein langgestrecktes viergeschossiges Seminargebäude mit streng gegliederter Fassade sowie ein dreigeschossiger

Aula- und Mensabau. Getreu der Bauhausmaxime »Bauen heißt Gestalten von Leben« bezog Selmanagic in ihre Ausstattung auch Lehrkräfte, Diplomanden und Studenten ein. So zieren den Eingangsbereich noch heute ein Wandfries von Toni Mau sowie Reliefs von Jürgen von Woyski mit Szenen aus verschiedenen Bereichen der Bildenden Kunst. Sehenswert sind auch die »sozialistisches Leben« widerspiegelnden Wandbilder in der Mensa und die holzgetäfelte Aula. Von misstrauischen Kulturfunktionären als »Formalist« verunglimpft, aber auch angesichts großer Probleme bei der Materialbeschaf-

fung musste Selmanagic bei der Bauausführung jedoch auch so manchen Kompromiss machen. So konnte er zum Beispiel das von ihm geplante Flachdach auf dem Neubau nicht durchsetzen. Er umging diese Vorgabe, indem er das Walmdach so flach hielt, dass es, aus unmittelbarer Nähe betrachtet, durchaus als Flachdach erscheint. Die vorgegebenen Baukosten von zwei Millionen Mark hielt er dagegen strikt ein. Selmanagics Gebäude auf dem Campus in der Bühringstraße zählen zu den bedeutenden Nachkriegsbauten Berlins. Zum diesjährigen Tag des offenen Denkmals finden dort am 11. und 12. September jeweils 11 Uhr Führungen statt.

# Vom Bier zum Wohnquartier

Die Sternecker-Brauerei wird eine moderne Wohnanlage von Albrecht Molle

In den letzten Jahren sind mehrere Projekte gescheitert, den seit 1990 faktisch leer stehenden Gebäudekomplex der ehemaligen Sternecker-Brauerei in der Berliner Allee 121 von der Gasag zu kaufen und ihn wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Doch jetzt hat das etwas mehr als 12.500 m<sup>2</sup> große, nahe dem Weißen

senten, die besonders die attraktive Wohnlage nahe dem Weißen See und dessen Park schätzen«, bestätigt Rohde.

Der Umbau des als erste Industrieanlage der 1880 gegründeten Gemeinde Neu-Weißensee und als Teil des von dem Unternehmer Joseph Sternecker geschaffenen Ver-

Maisonettewohnungen geben. Bauteil 3 besteht aus dem ehemaligen Gärkeller. Er erhält zwei neue Treppenhäuser und ein neues Dach sowie 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 94 und 126 m<sup>2</sup>, dazu -in Anlehnung an die historischen Dachaufbauten- ein Penthaus. Weitere neun Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 74 und 121 m<sup>2</sup>, darunter ein zweites Penthaus, entstehen im Bauteil 4, einem zweigeschossigen, erst 1922 errichteten Massivbau. Der Bauteil 5, die ehemaligen Bier- und Eiskellergewölbe, werden zu einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Tiefgarage mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie Abstell- und Technikräumen umgebaut.

Besonderes Augenmerk gilt auch den Außenanlagen. So wird es vor den Erdgeschosswohnungen Terrassen mit vorgelagerten Grünflächen geben, während in den Obergeschossen Balkone bzw. Dachterrassen vorgesehen sind. Geplant ist auch eine Freifläche im südöstlichen Teil der neuen Wohnanlage. Dies ist möglich geworden, weil der Investor auch die unmittelbar an das Areal grenzenden und bereits bebauten Grundstücke Berliner Allee 117 und 119 erworben hat. Ein Teil ihrer Hofflächen wird mit dem angrenzenden unbebauten Teil des Brauereigeländes zu einer ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen Erholungsfläche verschmolzen. Auch ein Kinderspielplatz ist auf dem Gelände vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt ausschließlich über die Berliner Allee. Die Zufahrt wird allerdings nur aus nördlicher Richtung möglich sein, denn die Straßenverkehrsbehörde lehnt eine Zufahrt aus südlicher Richtung, die an dieser Stelle ein Linksabbiegen und eine Ampelschaltung erforderlich machen würde, wegen der hohen Verkehrsdichte und des regen Straßenbahnverkehrs nach wie vor ab. Keine Probleme gibt es dagegen mit den Medienanschlüssen von der Berliner Allee aus. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über das Fernwärmenetz der Vattenfall Wärme AG, dessen Leitung auf der anderen Seite der Berliner Allee verläuft. Erneuerungsbedürftig ist lediglich der Trinkwasseranschluss.



©van geisten.marfels architekten

In der alten Sterneckerbrauerei entstehen im kommenden Jahr 36 Eigentumswohnungen.

See gelegene Grundstück in Gestalt der RPINVEST Weißensee GmbH endlich einen neuen Eigentümer gefunden. Elf Millionen EUR will das Unternehmen in den Umbau der zwischen 1885/86 errichteten Brauereigebäude in eine geschlossene Wohnanlage mit insgesamt 36 Eigentumswohnungen, einer Tiefgarage, grünen Vorgärten und Terrassen und einer Freifläche investieren. »Wenn wir die im Juni beantragte Baugenehmigung, wie vom Amt für Stadtentwicklung signalisiert, im September erhalten, können wir Anfang 2011 mit den Bauarbeiten beginnen und sie Ende 2011 abschließen«, sagt Projektbevollmächtigter Alexander Rohde. Der Vertrieb der Wohnungen mit Quadratmeterpreisen zwischen 2.500 und 2850 EUR soll unmittelbar nach Vorliegen der Baugenehmigung beginnen. »Es gibt bereits Kaufinteres-

gnüungsparks »Weltetablissement Schloss Weißensee« errichteten Brauereikomplexes, wo 1921 zum letzten Mal Bierfässer vom Hof rollten, ehe dort bis 1925 Margarine und danach bis 1983 Wurst produziert wurden, erfolgt nach Entwürfen des Potsdamer Architektenbüros vangeisten/marfels in fünf Bauteilen. Der erste ist das ehemalige Sudhaus an der Berliner Allee, an dessen Frontseite ein Uhrturm steht. Es erhält ein neues Treppenhaus, seine Klinkerfassade wird wieder hergestellt, das Dach wird erneuert, und im Inneren entstehen auf vier Etagen acht Zweizimmerwohnungen und ein 130 m<sup>2</sup> großes Fünfraumapartment. Im dahinter liegenden Bauteil 2, der ehemaligen Böttcherei, deren Decken und Holzdach ebenfalls durch massive Konstruktionen ersetzt werden, wird es vier mehr als 100 m<sup>2</sup> große

# Mieten im Anstieg

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Bei nicht mit öffentlichen Fördermitteln, sondern frei finanzierten Wohnungen darf der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben, also auf jenen Mietpreis, der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Mieters durchschnittlich gezahlt wird. Eine solche Mieterhöhung ist aber generell nur gerechtfertigt, wenn Sie bisher weniger Miete gezahlt haben als vergleichsweise ortsüblich.

## Mietspiegel

In den meisten Fällen beruft sich ein Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen auf den qualifizierten Mietspiegel, der eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt, und zieht ihn als Maßstab für die von ihm angekündigte Mieterhöhung heran. Die aktuelle Fassung des Berliner Mietspiegels, der vom Senat gemeinsam mit Interessenvertretern der Vermieter sowie der Mieter nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und veröffentlicht wird, stammt aus dem Jahr 2009.

Nach dem Gesetz (BGB, § 558 a) stehen dem Vermieter aber auch noch weitere Wege offen, sein Mieterhöhungsbegehren zu begründen. Neben dem Mietspiegel kann er sich gegenüber dem Mieter auch auf ein Sachverständigengutachten berufen oder dem Mieter drei vergleichbare Wohnungen benennen, in denen die Mieter schon heute so viel zahlen, wie der Vermieter jetzt von anderen Mietern fordert. Mieterhöhungsbelegungen auf der Basis eines Sachverständigengutachtens spielen in der Praxis eine eher untergeordnete Rolle, denn solche Gutachten sind relativ teuer und müssen in jedem Fall vom Vermieter bezahlt werden. Der Gutachter muss für sein Fach zudem auch bestellt und vereidigt sein. Und

auch im Gutachten muss der aktuelle Mietspiegel berücksichtigt und in die Begründung einbezogen werden. Weicht ein solches Gutachten von der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich ab, sollten Sie prüfen lassen, ob Sie es anzeifeln können. Der Vermieter kann sein Mieterhöhungsverlangen aber auch darauf begründen, dass er dem Mieter mindestens drei Vergleichswohnungen mit höheren Mieten aus dem betreffenden Umfeld benennt. Sie können auch aus dem Bestand des Vermieters stammen, bei dem Sie eine Wohnung angemietet haben. Ob dann auch wirklich eine Ortsüblichkeit gewährleistet ist, sollten Sie prüfen.

Generell gilt: will Ihr Vermieter die Miete Ihrer Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, kann er dies nicht einfach fordern, sondern er muss sich vielmehr an folgende zwei Punkte halten: Das Mieterhöhungsverlangen muss von ihm mit einem der vorher genannten Verfahren begründet sein, und es muss Ihnen schriftlich mitgeteilt werden. Sind sich beide Parteien über die Mieterhöhung einig, genügt auch eine mündliche Absprache.

## Kappungsgrenzen

Mieterhöhungen richten sich jedoch nicht nur nach der Ortsüblichkeit, sondern dürfen auch ein vom Gesetz bestimmtes Limit, die so genannte Kappungsgrenze, nicht überschreiten. Demgemäß darf der Vermieter die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent anheben, auch dann nicht, wenn damit die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht wird. Mieterhöhungen aufgrund gestiegener Betriebskosten oder erfolgter Modernisierungsmaßnahmen bleiben davon jedoch unberührt. Wird dadurch die Kappungsgrenze formal schon erreicht oder überschritten, hat der Vermieter dennoch das Recht, die zwanzigprozentige Mieterhöhung zu

fordern. Wenn Ihre Miete also durch eine Modernisierung von zum Beispiel 250 EUR auf 300 EUR steigt, kann der Vermieter anschließend trotzdem die Forderung nach Mieterhöhung um weitere 20 Prozent geltend machen. Der Mieter kann diese Mieterhöhung also nicht mit der Begründung ablehnen, die Kappungsgrenze sei bereits mit der modernisierungsbedingten Mieterhöhung ausgeschöpft.

## Zustimmung

Der Vermieter kann die Miete aber nicht ohne weiteres einfach erhöhen, sondern ist in jedem Fall auf die Zustimmung des Mieters angewiesen. Allerdings hat er ein Recht auf Zustimmung, falls sein Erhöhungsverlangen berechtigt und formal korrekt erhoben worden ist.

Wenn Sie eine Mieterhöhungserklärung von Ihrem Vermieter erhalten, haben Sie noch den Rest des laufenden Monats sowie zwei weitere volle Monate Zeit, ihr zuzustimmen oder zu widersprechen. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter der Mieterhöhung bis zum Ablauf dieser Frist nicht zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss dann innerhalb von weiteren drei Monaten erhoben werden.

Sollte das Erhöhungsverlangen Ihres Vermieters korrekt sein, was Sie auch in einer Beratungsstelle überprüfen lassen können, dann sollten Sie Ihrem Vermieter Ihr Einverständnis schriftlich mitteilen. Stimmen Sie der Mieterhöhung nicht zu, sollten Sie vorher genau prüfen, ob sie tatsächlich ungerechtfertigt ist. Wenn ja, könnte der Vermieter dann einlenken und sein Mieterhöhungsbegehren zurückziehen bzw. modifizieren. Darum ist es sehr wichtig, genau zu prüfen, ob Ihre Argumente gegen die Erhöhung der Miete vor Gericht Bestand haben würden.

Haben Sie Zweifel an der Richtigkeit der zugestellten Mieterhöhung, holen Sie sich Rat in einer Beratungsstelle.

## Späte Kurve

Der für Herbst 2010 vorgesehene erstmalige Einbau einer doppelgleisigen Verbindungskurve für die Straßenbahn zwischen Schönhauser Allee/Berliner Straße und Wisbyer Straße in Prenzlauer Berg im Rahmen der aktuellen Bauarbeiten an den Gleisen der M 1 wird verschoben. Wie der Leiter für Infrastruktur bei der BVG, Ralf Baumann, erklärte, habe sich die Hoffnung auf ein vereinfachtes und zeitlich verkürztes Planfeststellungsverfahren zerschlagen: »Durch die neuen Kurvengleise verkürzt sich der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Tramtrasse in diesem Bereich um drei Meter, das macht ein uneingeschränktes Verfahren erforderlich«. Die Verzögerung der auch von der BVV Pankow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstützen Baumaßnahme kann nun noch bis zu 24 Monate betragen. Unabhängig davon wird die gesamte Straßenkreuzung im kommenden Jahr erneut zur Baustelle, um dort die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Bei 137 Unfällen mit zwei Schwer- und 40 Leichtverletzten im Jahre 2008 zählt der Verkehrsknotenpunkt zu den zehn unfallträchtigsten Orten Berlins.

## Zögerliches Interesse

Wenige Wochen vor Beginn der Parkraumbewirtschaftung in großen Teilen von Prenzlauer Berg am 1. Oktober liegen dem Bezirksamt erst ca. 4.000 Anträge auf Bewohnervignetten vor. Weitere 16.000 Anträge werden erwartet. Die Mitarbeiter im Bürgeramt Prenzlauer Berg versenden täglich 500 Vi-

gnetten, die für zwei Jahre gültig sind und 20,40 EUR kosten. Zur Beantragung online oder per Post werden der Personalausweis und der Fahrzeug- bzw. Zulassungsschein in Kopie benötigt. Der Antrag steht im Internet unter [www.berlin.de/pankow](http://www.berlin.de/pankow) zum Download zur Verfügung und kann per Mail an [bewohnerparkvignetten@ba-pankow.verwalt-berlin.de](mailto:bewohnerparkvignetten@ba-pankow.verwalt-berlin.de) oder per Post an das Bürgeramt Prenzlauer Berg, Fröbelstraße 17, 10405 Berlin, geschickt werden. Pankows Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, sichert zu, dass bei allen Anträgen, die bis zum 23. September gestellt werden, Vignette nebst Gebührenbescheid rechtzeitig per Post zugestellt werden.

## Flotter Endspurt

Wenige Monate vor der Aufhebung des Sanierungsgebiets Winsstraße in Prenzlauer Berg werden in diesem Quartier noch in diesem Jahr drei Baumaßnahmen zum Straßenumbau in Angriff genommen. An den Kreuzungen Christburger Straße/ Winsstraße und Immanuelkirchstraße/Winsstraße werden Vorstreckungen gebaut, um das Überqueren der Straße an diesen neuralgischen Punkten zu erleichtern. Außerdem wird eine Gehwegvorstreckung in der Marienburger Straße ca. in Höhe der Hausnummer 20 gebaut. Die drei Baumaßnahmen, die bei guter Witterung noch in diesem Jahr abgeschlossen werden, haben ein Investitionsvolumen von 210.000 EUR.

## Mischen Possible

In dem von der KfW-Bankengruppe ausgelobten Wett-



©Hartmut Seefeld

Der aus Modulen zusammengesetzte Neubau ist sehr flexibel nutzbar.

bewerb »Europäisch leben - europäisch wohnen«, in dem Bauvorhaben gesucht werden, die innerstädtische Baulücken in architektonischer, energetischer und stadtplanerischer Hinsicht überzeugend ausfüllen, ist in diesem Jahr der erste Preis an die Baugruppe Oderberger Straße 56 GbR in Prenzlauer Berg gegangen. Die Jury unter dem Vorsitz des Architekten Hans Kollhoff würdigte insbesondere die flexible Grundrissgestaltung der Wohnungen und Arbeitsräume sowie die hohe energetische Qualität des gemischt genutzten Mehrfamilienhauses, mit dem direkt neben dem Stadtbad Oderberger Straße eine kriegsbedingte Brache neu bebaut und der Blockrand geschlossen wurde. Das Projekt »Mischen Possible« sei ein überaus gut gelungener Mix aus innovativen Ideen und Nutzungsformen mit barrierefreien Etagen, doppelgeschossigen, flexibel nutzbaren Wohn- und Arbeitsräumen und einem Hof für die Kinder, dessen Architektur in exemplarischer Weise auf die unterschiedlichen Erfordernisse des Alltags eingeht. Im Erd- und Untergeschoss gibt es zudem ein Ladenrestaurant und eine Galerie.

## Strahlender Kiez

Bei einer Routinefahrt des DRK wurde am 8. August im Asphalt der Stargarder Straße zwischen Lychener Straße und Pappelallee eine starke radioaktive Strahlung gemessen. Der Grenzwert für Radioaktivität, er beträgt 200 Nanosievert, wurde um das 100.000fache übertroffen. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung für Passanten und Anwohner habe nicht bestanden, heißt es aus dem Landesamt für Arbeits- und Gesundheitsschutz. Nachdem die Fundstelle mit Bleiplatten abgesichert worden war, barg ein Spezialteam in geringer Tiefe unter dem Straßenbelag ein Metallstück von der Größe einer Zigarette, welches Cäsium 137 abstrahlte und sich als Messgerät für Dichtigkeitsprüfungen bei Rohren und Schweißnähten entpuppte. Es sei davon auszugehen, dass dieses Gerät schon seit 20 Jahren hier strahlte, denn so lange war die Straße dort nicht aufgerissen worden. Das Objekt wurde in die Sammelstelle für radioaktiven Abfall beim Helmholtz-Zentrum gebracht. Das Landeskriminalamt ermittelt wegen des Verdachts der unerlaubten Abfallbeseitigung.

## Mieterberatung Prenzlauer Berg

Lettestraße 5,  
☎ 44 33 810

Dienstag 14 bis 19 Uhr, Anwalt ab 17 Uhr,  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr,  
mit Anwalt ab 16.30 Uhr;

Mieter Gebiet Humannplatz:

Donnerstag 10 bis 12 Uhr;

Mieter Gebiet Grelstraße/Ostseestraße:

Mittwoch 14 bis 16 Uhr (mit Anwalt);

**Templiner Straße 17**

Montag 15 bis 16.30 Uhr (mit Anwalt);

**Käthe-Niederkirchner-Straße 12**

Montag 17 bis 19 Uhr (mit Anwalt);

**Gleimstraße 49/Eing. Kopenhagener Straße**

Mittwoch 16.30 bis 19 Uhr (mit Anwalt).

## Mieterberatung Weißensee – SPAS

Gürtelstraße 12,  
☎ 91 20 58 13

Montag 15 bis 18 Uhr,  
Dienstag 10 bis 13 Uhr, 17 bis 20 Uhr  
mit Anwalt von 17 bis 20 Uhr,  
Mittwoch 10 bis 13 Uhr, 15 bis 18 Uhr.

## Mieterberatung Pankow – FSW

Florastraße 72, ☎ 48 55 308

Dienstag 10 bis 12 Uhr, 13 bis 18 Uhr  
ab 16 Uhr mit Anwalt  
Mittwoch 9 bis 13 Uhr  
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr.

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

Sanierungsbeauftragte für Prenzlauer Berg

Schwedter Straße 263, ☎ 44 36 36 30

## Planungsgruppe WERKSTADT

Sanierungsbeauftragte für Weißensee  
☎ 29 47 747

10245 Berlin,  
Boxhagener Straße 16

## Büro für Stadterneuerung

Sanierungsbeauftragter für Pankow

☎ 85 75 77 10  
10555 Berlin,  
Alt-Moabit 73

## Bezirksamt Pankow

Sanierungsverwaltungsstelle

10407 Berlin, Storkower Straße 97

☎ 90 295 35 68 (Prenzlauer Berg)

☎ 90 295 35 81 (Pankow)

☎ 90 295 35 57 (Weißensee)

## Betroffenen- vertretungen

Helmholtzplatz/Prenzlauer Berg

Dunckerstraße 14  
Mieterberatung Dienstag 18 Uhr,  
ab 19 Uhr BV-Treffen;  
e-mail: [bv.helmi@gmx.de](mailto:bv.helmi@gmx.de)

Teutoburger Platz/Prenzlauer Berg

Templiner Straße 17  
Mittwochs 18 bis 20 Uhr BV-Treffen

Bötzowstraße/Prenzlauer Berg

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

Wollankstraße/Pankow

Florastraße 74; ☎ 43 72 47 25

1. Mittwoch im Monat 18 Uhr BV-Treffen  
Sprechzeit mittwochs 17 bis 19 Uhr



©Hartmut Seefeld

Im Jahre 2007 als Oberschule geschlossen, im Jahre 2010 als Grundschule wiedereröffnet wurde das Schulhaus in der Danziger Straße 50. Der Neustart verlief allerdings sehr holpernd, da der vier Millionen EUR teure Umbau zum Schulstart noch nicht fertig war. Für die Dauer von zwei Jahren, in dieser Zeit wird ihr eigenes Schulgebäude saniert, lernen hier die Schüler der Grundschule am Teutoburger Platz. Zeitgleich wird in dem Schulhaus eine neue Grundschule gegründet, die ersten beiden Klassen wurden jetzt eingeschult. Eine weitere neue Grundschule nahm im Eliashof in der Senefelderstraße auch mit zwei Klassen den Betrieb auf.

### Impressum

Vor Ort wird herausgegeben von der Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung mbH Redaktion und V.i.S.d.P.  
Hartmut Seefeld, ☎ 90 295 62 28  
e-mail [seefeld@vorort-redaktion.de](mailto:seefeld@vorort-redaktion.de)  
Albrecht Molle, ☎ 90 295 62 29  
Fax 90 295 62 30; Fröbelstraße 17, 10405 Berlin  
Gestaltung Hartmut Seefeld  
Titelfoto Alexej Brykowski  
Vertrieb Agentur Meinicke  
Druck MediaService GmbH  
Redaktionsschluss: 27. August 2010



Die Ecke Schönhauser Allee/Oderberger Straße



Die Ecke Torstraße/Schönhauser Allee



Die Ecke Schönhauser Allee 119/Kopenhagener Straße

S-Bahnhof Prenzlauer Allee/Prenzlauer Allee 178



©Museumsverbund Pankow; Alexej Brykowski