



Vor Ort

15. Jahrgang, November 2006



Geben
Haben
Nehmen

Fundus öffnete Centeranbau 09
BVV wählte Bezirksamt 03
Bezirk möchte Geld vorab 10

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.

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

Leserbrief

Zu »Gute Lagen werden besser«, Vor Ort, Oktober 2006

Herr Bartels verabschiedet sich in dem Interview ungeniert offen von dem Sannerungsziel »soziale Stadterneuerung«. Wer so auftritt, bedenkt meist nicht alle Aspekte seines Auftretts und wirkt auf seine Umgebung sehr befremdlich. Herr Bartels gibt nicht zu erkennen, dass er alle Umstände bedenkt, unter denen der Prenzlauer Berg

aufgewertet wurde. Nach dem jahrelangen Einsatz erheblicher Summen an Fördermitteln, also Steuer-geldern, droht der Prenzlauer Berg nun zu einem »Edelbezirk« zu werden.

Das aber ist nicht das Ziel der politischen Mehrheit unseres Landes, ganz ausdrücklich auch nicht das erklärte Ziel der Partei, der Herr Bartels angehört. Nach all den öffentlichen Fördermaßnahmen wäre es in höchstem Maße ungerecht, wenn dieser Bezirk am Ende nur noch für die »Schönen und Rei-

chen« da sein würde. Um dies zu verhindern, hatte die BVV einst die Mietobergrenzen bei Privatmodernisierung beschlossen, die nunmehr als »nicht rechtskonforme Ausflüge« herabgewürdigt werden. Wenn wir jedoch Ghettos verhindern wollen, werden auch solche »Ausflüge« immer wieder nötig sein, denn als das Bürgerliche Gesetzbuch entstand, gab es auch noch keine so breit angelegte öffentliche Investorenhilfe.

J. Göbel, Knaackstraße

Museumsarchiv öffnet seine Türen

Nach der Zusammenführung der Archivbestände des ehemaligen Stadtgeschichtlichen Museums Weißensee, der Chronik Pankow und des Prenzlauer Berg Museums in den vergangenen Jahren am heutigen Hauptstandort in der Prenzlauer Allee 227/228 in Prenzlauer Berg ist ab 14. November 2006 der Archivbestand des Museumsverbundes Pankow jeweils dienstags in der Zeit von 8 bis 13 Uhr und donnerstags von 13 bis 18 Uhr wieder öffentlich zugänglich. In dieser Zeit steht dort der Lesesaal, Raum 208 in der 2. Etage, zur Nutzung offen.

Das Archiv verwahrt Quellen zur Geschichte der drei ehemaligen Bezirke, darunter Publikationen, Schriftgut, Dokumente, Fotos, Postkarten und Pläne. Ein umfangreicher Buchbestand zur Geschichte der drei Ortsteile Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee sowie der Berlin-Brandenburgischen Ge-

schichte ist computergestützt erfasst und kann in der Präsenzbibliothek genutzt werden. Annähernd 50.000 Fotos und über 2.000 Postkarten sind in einer Datenbank erfasst.

Die Zeitungsauschnittsammlung von 1945 bis zur Gegenwart ist zu einer schriftlichen Chronik der Ereignisse des Bezirks zusammengefügt und kann eingesehen und genutzt werden. Darüber hinaus gibt es einen Kartenbestand mit ca. 500 historischen Karten und Plänen und einen umfangreichen Akten- und Dokumentenbestand.

Stadtmodelle in neuer Ausstellung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung präsentiert ihre ständige Ausstellung der Berliner Stadtmodelle am neuen Standort im Lichthof des Dienstgebäudes in Berlin-Mitte, Am Kölnischen Park 3.

Diese Ausstellung umfasst sowohl das historische Zentrum wie auch die

City-West im Maßstab 1:1.000 und präsentiert darin zusätzlich die Einarbeitung des »Planwerk Innenstadt«.

Ein Modell im Maßstab 1:500 zeigt das historische Zentrum Berlins und den westlich anschließenden Bereich mit dem Parlaments- und Regierungsviertel im Spreebogen, dem Potsdamer Platz und dem Diplomatenviertel. Zu sehen sind auch die in den vergangenen 15 Jahren neu errichteten Bauten und die geplanten neuen Projekte.

Weiterhin wird das Stadtmodell des Ost-Berliner Zentrums, das den Ausbau zur Hauptstadt der DDR bis zur Wende dokumentiert, gezeigt. Außerdem gibt es ein Modell, das den zeitlich parallelen Wiederaufbau der City West nach dem Zweiten Weltkrieg zeigt. Luftbilder und Schwarzpläne dokumentieren die städtebauliche Entwicklung Berlins nach 1940.

Die Ausstellung ist täglich von 10 bis 18 Uhr für Besucher geöffnet. Der Eintritt ist frei.

Geglückte Personalrochade

Matthias Köhne (SPD) ist Pankows neuer Bürgermeister Von Albrecht Molle

Die konstituierende Tagung der am 17. September gewählten Bezirksverordnetenversammlung Pankow, die am 26. Oktober im BVV-Saal in der Fröbelstraße stattfand und in deren Verlauf auch die Mitglieder des neuen Bezirksamts gekürt wurden, hätte nicht glatter über die Bühne gehen können. Dass es sowohl für die Wahl des neuen BVV-Vorstehers Burkhard

eine komfortable Mehrheit, die es ihnen gestattete, auch der Ressortverteilung im Bezirksamt, das am Tag danach vereidigt wurde, ihren Stempel aufzudrücken.

Rot-rote Dominanz

Das rot-rote Bündnis, in dem die SPD die Linkspartei als führende Kraft



©Steffen Plett

Der alte Bürgermeister Burkhard Kleinert (r.) gratuliert dem neuen Rathauschef Matthias Köhne (l.)

Kleinert (Linkspartei), der bislang das Bürgermeisteramt innehatte, als auch bei der Wahl des neuen Bezirksbürgermeisters Matthias Köhne (SPD) sowie bei der Abstimmung über die von SPD, Linkspartei, Bündnis 90/Die Grünen und CDU nominierten sechs Bezirksamtskandidaten jeweils nur eines Urnengangs bedurfte, darf man getrost als ein erstes, vielleicht sogar richtungsweisendes Ergebnis des im Vorfeld der konstituierenden BVV-Tagung zwischen SPD und Linkspartei vereinbarten Zusammengehens werten. Gemeinsam verfügen sie mit 17 bzw. 14 Mandaten in der 55 Mitglieder zählenden BVV sowie mit vier von sechs Bezirksamtsmitgliedern über

abgelöst hat, demonstrierte seine Dominanz denn auch von Beginn an. So erhielten BVV-Vorsteher Kleinert und sein Stellvertreter Manfred Schülke (SPD) 38 bzw. 44 Ja-Stimmen. Bürgermeister Köhne konnte 31 Stimmen auf sich vereinen, was exakt der Zahl der BVV-Mandate entspricht, über die beide Parteien gemeinsam verfügen. Im neuen Bezirksamt, das sich am 27. Oktober konstituierte, zeichnet Köhne außerdem für die Bereiche Finanzen, Personal sowie, wie bisher, für das Ressort Umwelt und Natur verantwortlich. Mit 40 Jahren ist er Berlins jüngster Bezirksbürgermeister. Mit 40 Ja-Stimmen wurde Almuth Nehring-Venus (Links-

partei) als stellvertretende Bürgermeisterin gewählt. Sie ist nun Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und, wie schon bisher, für Wirtschaft und Kultur. 44 Ja-Stimmen erhielt Lioba Zürn-Kasztantowicz (SPD). Sie bleibt verantwortlich für die Bereiche Gesundheit und Soziales und hat nun auch noch das Schulressort übernommen. Christine Keil (Linkspartei), bisher Stadträtin für Jugend und Schule, konnte sich über 38-Ja-Stimmen freuen und ist außer für den Bereich Jugend nun auch für das Ressort Immobilienservice zuständig. Der Bezirksamtskandidat von Bündnis 90/Die Grünen, die im vorigen Bezirksamt nicht vertreten waren, ist der bisherige BVV-Vorsteher Jens-Holger Kirchner. Er verbuchte 31 Ja-Stimmen und ist nun für das Tiefbauamt, das Ordnungsamt sowie das Veterinär- und Lebensmittelaufsichtsamt verantwortlich. Weniger eindeutig fiel das Abstimmungsergebnis für den CDU-Kandidaten und bisherigen Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Martin Federlein aus. Er erhielt 19 Ja-Stimmen, fünf Verordnete votierten gegen ihn, und 31 enthielten sich der Stimme. Im neuen Bezirksamt leitet er nun das Ressort Bürgerdienste.

Absage an Intoleranz

Dass BVV und Bezirksamt gut daran täten, den in letzter Zeit in unserem Bezirk verstärkt registrierten Tendenzen von Intoleranz und Fremdenfeindlichkeit weiterhin energisch entgegenzutreten, hatte Klaus Rothe, der 71jährige Alterspräsident der BVV Pankow, der der Partei Die Grauen angehört, schon in seiner Eröffnungsrede gefordert. Auch Bürgermeister Köhne versicherte, das Bezirksamt werde gegen Fremdenhass auch künftig Flagge zeigen. Köhne versprach auch, sich dafür einzusetzen, dass Pankow als bevölkerungsreichster Bezirk trotz seiner enormen Haushaltsprobleme auch für Zuzügler und Investoren attraktiv bleibt. Eine Absage erteilte er allen Überlegungen, die Bezirke abzuschaffen: »Wer das will, lässt außer Acht, dass die Bezirksamter und die Bezirksverordnetenversammlungen wichtige Anlaufpunkte und Foren demokratischer Mitwirkung sind«.

Keine gefährlichen Orte

Polizeidirektor Thomas Böttcher: »Im Sommer herrscht auf der Kastanienallee nachts um drei ein Leben wie tagsüber auf dem Ku'damm.«

Was verbirgt sich hinter der Bezeichnung Polizeiabschnitt 15?

Berlins Polizei ist in sechs Direktionen untergliedert. Die Direktion 1 umfasst die Verwaltungsbezirke Reinickendorf und Pankow. Der Bezirk Pankow wiederum ist in fünf Polizeiabschnitte unterteilt. In Prenzlauer Berg gibt es die Abschnitte 15 und 16, in Alt-Pankow und Weißensee die Abschnitte 17, 18 und 19.

Der Abschnitt 15 erfasst den kompletten Westteil von Prenzlauer Berg, die östliche Grenze wird von der Schönhauser Allee, der Kollwitzstraße/Senefelderstraße und der Prenzlauer Allee gebildet. Es ist ein relativ kleines, aber mit 66.000 Einwohnern auch sehr dicht bewohntes Gebiet. Daraus, und aufgrund der Tatsache, dass u.a. mit dem Mauerpark, der Max-Schmeling-Halle, dem Jahnsporthaus und der Kulturbrauerei sehr publikumsintensive Orte den Abschnitt prägen, leiten sich für uns aus polizeilicher Sicht besondere Bedingungen ab. Mit 200 Kolleginnen und Kollegen haben wir deshalb im Abschnitt 15 einen für Berliner Verhältnisse eher überdurchschnittlichen Personalbestand, der allerdings von den allgemeinen stadtweiten Kürzungen nicht verschont geblieben ist. Dienstsitz unseres Abschnitts ist seit vier Jahren die ehemalige Post in der Eberswalder Straße 6 bis 9.

Welche Delikte beschäftigen die Polizei hier mehr als anderswo?

Schon seit Jahren ist Prenzlauer Berg eine attraktive Adresse für Besucher aus aller Welt. Das hat natürlich auch Auswirkungen auf die Formen der Kriminalität. Während sich zum Beispiel unser Abschnitt bei Eigentumsvergehen wie Wohnungseinbrüche oder Autodiebstähle in der Größenordnung kaum von anderen Gegenden Berlins unterscheidet, registrieren wir beim Rauschgifthandel einen

deutlich höheren Wert. Ein Schwerpunkt des Rauschgifthandels ist immer noch der Mauerpark, den wir als Teil einer Handelsachse zwischen dem Volkspark Weinbergsweg und dem Thälmannpark wahrnehmen. Gedealt wird hier mit fast allem, was der Markt so hergibt. Angefangen hat das alles vor etwa zehn Jahren, seit etwa vier Jahren zählt der Rauschgifthandel in unserem Abschnitt zur Schwerpunkt-kriminalität.

Gibt es Chancen, diese Szene aufzulösen?

Die Auseinandersetzung mit der Rauschgiftszene ist ein sehr langwieriger Prozess, der allein mit polizeilichen Mitteln nicht geführt werden kann und auch nicht wird. Zudem zeigt sich die Szene als sehr flexibel. Wechselten die Händler und ihre Kunden bei massiven Einsätzen unsererseits zuvorderst in andere Parks in



Zur Person

Thomas Böttcher (49), Polizeidirektor, Leiter des Polizeiabschnitts 15 in Prenzlauer Berg; geboren in Berlin-Spandau, nach dem Abitur 1976 Eintritt in den Polizeidienst; Studium an der Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege in Berlin, Abschluss als Diplomverwaltungswirt; Wachleiter in Charlottenburg, dann bei der Verkehrs- und Bereitschaftspolizei und im Stabsdienst; seit 1991 als Abschnittsleiter vornehmlich im Ostteil der Stadt im Einsatz, so in Lichtenberg, Friedrichshain und Treptow. Seit Frühjahr 2004 in Prenzlauer Berg.

Mitte oder Lichtenberg aus, so registrieren wir seit etwa zwei Jahren ein neues Phänomen. Zunehmend beobachten wir das Auftauchen der Rauschgifthändler in den stark frequentierten Szenevierteln von Prenzlauer Berg, in der Kastanienallee, der Pappelallee und auch in der Kulturbrauerei. Überall dort also, wo viele flippige, oftmals auch einkommensstarke junge Menschen zusammenkommen, um Party zu machen. Im Sommer herrscht auf der Kastanienallee nachts um drei ein Leben wie tagsüber auf dem Ku'damm. Attraktive Rückzugsmöglichkeiten, wie die U-Bahnlinie 2 oder die zahllosen, vornehmlich von Touristen aufgesuchten Restaurants, machen die Gegend für Dealer zusätzlich attraktiv. Dabei sind manche Restaurants wie auch die U-Bahn selbst zum Handelsplatz geworden. Den starken Publikumsverkehr empfinden viele Straftäter der Szene mittlerweile als besseren Schutz vor polizeilichen Maßnahmen als die offenen Parkanlagen, auf denen ja ein hoher und kontinuierlicher Kontrolldruck unsererseits lastet.

bleibt also der Kiez um Mauerpark und Kastanienallee ein Dorado für Dealer?

Der polizeiliche Druck auf die Szene bleibt auch in Zukunft sehr hoch. Es ist aber angesichts der enormen Lokaldichte allein in der Kastanienallee illusorisch, alle denkbaren Orte gleichermaßen intensiv zu überwachen. Wir haben allerdings vor drei Jahren trotz der angespannten Personalsituation einen besonderen Einsatztrupp gebildet, in der sechs in Zivil agierende Polizistinnen und Polizisten vornehmlich Rauschgiftdelikte ermitteln. Dieser Trupp arbeitet sehr erfolgreich.

Gibt es eine offene Szene von Rauschgiftkonsumenten, etwa wie in der Hasenheide in Neukölln?

Nein, die gibt es hier so noch nicht, und das hat mehrere Gründe. Einer besteht wohl darin, dass der anhaltend hohe polizeiliche Druck eine offene Konsumentenszene bislang nicht zur Entfaltung kommen lässt. Zum anderen hat das etwas mit der Spezifik von Prenzlauer Berg als stark



©Hartmut Seefeld

Der Helmholtzplatz ist seit vergangenem Jahr kein gefährlicher Ort mehr.

aufgewerteter Stadtteil zu tun. Das Publikum, das hier illegale, auch harte Drogen nachfragt, steht zu einem großen Teil sehr veritabel im Berufsleben und muss seinen Drogenkonsum nicht zwangsläufig auf der Straße ausleben.

Neben dem Mauerpark hatte der Berliner Innensenator im Februar 2000 auch den Helmholtzplatz förmlich als gefährlichen Ort deklariert. Was war die Ursache für eine solche Ausweisung?

Das Quartier rund um den Helmholtzplatz war Anfang der 90er Jahre ein ziemlich heruntergekommenes Wohnviertel mit einer außerordentlich maroden Bausubstanz und mit überdurchschnittlich viel sozial schwachen Anwohnern. Der Platz selbst wurde zunehmend von gesellschaftlichen Problem- und Randgruppen in Beschlag genommen. Es entwickelte sich eine ausgeprägte Trinkerszene, in deren Folge wir einen enormen Anstieg der so genannten Klein- bzw. Beschaffungskriminalität verzeichneten. Schon bald haben dann auch Rauschgifthändler den Platz für sich entdeckt. Die Zahl der angezeigten Delikte wuchs kontinuierlich und ziemlich rasant. Allein zwischen 1999 und 2000 registrierten wir am Helmholtzplatz eine Steigerung um 36 Prozent. Damit war der Punkt erreicht, an dem der Platz unter eine besondere Kuratel gestellt werden musste.

Was veränderte sich dadurch auf dem Helmholtzplatz?

Die Ausweisung als gefährlicher Ort, heute sagen wir dazu kriminalitätsbelasteter Ort, erleichtert uns das Eingreifen. So konnte dort die Polizei auch außerhalb konkreter Verdachtsmomente Kontrollen ausüben. Darin eingeschlossen waren sowohl Identitätsüberprüfungen wie auch die Durchsuchung von mitgeführten Taschen und selbst der Bekleidung. Das ist in der Hand der Polizei ein scharfes Schwert. Auch Großeinsätze, bei denen 2001 auch schon mal eine ganze Hundertschaft am Helmholtzplatz im Einsatz war, können nachhaltig auf die Kriminalitätsentwicklung Einfluss nehmen. Im Gefolge der Ausweisung als kriminalitätsbelasteter Ort wurde dann tatsächlich ab 2002 eine stetige Senkung der Fallzahlen erreicht.

Natürlich ist dies nicht allein das Ergebnis von Polizeiarbeit. Wesentlich war auch, dass in dieser Zeit der gesamte Kiez mit der Sanierung der Wohnhäuser eine gewaltige Aufwertung erfahren hat. Zudem haben sich im Umfeld des Platzes einige Bürgerinitiativen gebildet, deren Mitglieder mit hohem persönlichen Engagement Nachbarschaftshilfe leisten und damit gleichfalls bedeutend dazu beigetragen haben, dass die Entwicklung auf diesem Platz so eine positive Wende genommen hat. Im März 2005 wurden darum am Helmholtzplatz aber auch

am Mauerpark die Einstufungen als kriminalitätsbelasteter Ort wieder aufgehoben. Zurzeit gibt es in Prenzlauer Berg keinen solchen Ort mehr.

Zunehmend gerät auch Prenzlauer Berg wegen angeblich rechts- bzw. linksradikaler Konflikte in die Schlagzeilen. Gibt es hier eine extremistische Szene?

Die Veränderungen in der Sozialstruktur, die wir am Helmholtzplatz beobachten können, haben eigentlich fast den gesamten Prenzlauer Berg erfasst. Infolge der umfassenden Sanierung der Wohngebiete gibt es hier jetzt zunehmend eine gebildete, gut verdienende, gesellschaftlich etablierte Anwohnerschaft. Nicht wenige von ihnen kommen auch aus dem Ausland. Die soziale Mischung in den Kiezen ist sehr weitreichend. So breit gefächert wie in Prenzlauer Berg ist die Sozialstruktur in kaum einen anderen Ortsteil von Berlin. Nach unserer Einschätzung gibt es deshalb hier auch keinen Nährboden für Extremismus. Gleichwohl verzeichnen wir den einen oder anderen Vorfall, der dem rechts- bzw. linksextremistischen Umfeld zugeordnet werden kann. Oftmals begegnen sich Opfer und Täter eher zufällig in Prenzlauer Berg als einem wichtigen Transitbezirk für U- und S-Bahn. Allein dadurch wird dieser dann plötzlich zum Tatort. Eine organisierte Szene haben wir in Prenzlauer Berg aber nicht.

Ohne jegliche politische Botschaft ist oftmals das Sprühen von Graffiti auf Häuserwände. Als Sachbeschädigung hat die Polizei aber auch hier zu ermitteln. Wie geht die Polizei damit um?

Graffiti ist hier tatsächlich ein Delikt mit einem hohen Niveau der Fallzahlen. Das ist auch unübersehbar. Die Sprüher kommen aus ganz Berlin, denn Prenzlauer Berg bietet mit seinen sanierten Häusern ein reichhaltiges Angebot. Weil diese Szene eben stadtweit aktiv ist, wird auch deren Bekämpfung in erster Linie zentral organisiert. Es gibt eine eigene Dienststelle bei der Kriminalpolizei, sie heißt Ermittlungsgruppe Graffiti in Berlin, die für die ganze Stadt zuständig ist und ausschließlich im Sprayermilieu ermittelt.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.

Konstruktive Diskussion

Von Kerstin Jahnke und Kerstin Stelmacher, Kiezbüro Helmholtzplatz

Die Herausforderung war groß und das Programm straff: Die Arbeitsgruppe kiezaktiv hatte eingeladen, auf der 3. Kiezkonferenz an zwei Septemberabenden darüber zu diskutieren, wie die verbleibenden Fördergelder des Stadtteilbudgets im Helmholtzquartier am sinnvollsten zu verwenden seien. Zwischen den Zeilen der Einladung konnte man lesen, dass es lange Abende mit anstrengenden Debatten werden würden. Dennoch folgten ihr jeweils über 50 interessierte Bewohner/innen und brachten ihre Erfahrungen und Interessen ein. Jede

des Kiezes mitzuentcheiden. Seit 2005 sind aus dem Stadtteilbudget Helmholtzplatz im Rahmen des Programms Soziale Stadt 58 Projekte mit einem Volumen von ca. 410.000 EUR gefördert worden. Die letzten 90.000 EUR aus diesem Budget sollen nun gezielt für die Stärkung der bürgerschaftlichen Strukturen im Kiez verwendet werden. Aufbauend auf den Ergebnissen des ersten Konferenzabends, an dem in Kleingruppen über einzelne Maßnahmen diskutiert worden war, stimmte die Versammlung am zweiten Abend über die wichtig-



© Kiezbüro Helmholtzplatz

Die Teilnehmer an den beiden Treffen der Kiezkonferenz am 12. und 26. September einigten sich auf grundsätzliche Ziele.

Stimme zählte, und dies im wahrsten Sinne des Wortes, denn am zweiten Abend galt es, sich per Abstimmung zu entscheiden.

Dabei zeigte sich, dass eine konstruktive Diskussionskultur die Einigung über grundsätzliche Ziele deutlich befördert. So konnten auch persönliche Befindlichkeiten überwunden und notwendige Kritik konstruktiv vorgebracht werden. Uns signalisierten die Debatten in erster Linie den gemeinsamen Willen, über Weichenstellungen für die Zukunft

sten strukturellen Maßnahmen ab. Die restlichen Fördermittel sollen demnach für Maßnahmen eingesetzt werden, die Anlauf- und Vernetzungsstellen gewährleisten, Bürgerbeteiligung stärken, die Bemühungen um nachhaltige Mittelbeschaffung unterstützen, Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation im Kiez verbessern sowie das wirtschaftliche Potenzial und die Nachbarschaft durch gemeinsame Aktionen stärken. Bei alledem soll als Querschnittsthema das interkulturelle Zusammenleben

gefördert werden. Die Maßnahmen werden als formloser Wettbewerb in Zusammenarbeit von Kiezbüro, der Arbeitsgruppe kiezaktiv und des Kiezzrates mit Unterstützung des Fördermittelmanagements (S.T.E.R.N.) ausgeschrieben. Die Entscheidung darüber, welche der sich bewerbenden Projektträger die genannten Maßnahmen konzeptionell am besten aufgreifen und deshalb gefördert werden, fällt der Kiezzrat.

In diese Vergabejury sind auf der Kiezkonferenz zehn Mitglieder neu gewählt worden. Damit entschieden sich die Konferenzteilnehmer mehrheitlich für einen Neustart dieses ehrenamtlichen Gremiums, das in der vergangenen Vergaberunde mit der Bewertung von 90 Projektanträgen an die Grenzen seiner Belastbarkeit gestoßen war und sich aufgrund einiger Rücktritte zuletzt als nicht mehr entscheidungsfähig erwies. Jene, die bis zum Ende durchgehalten hatten, erarbeiteten in intensiver Auseinandersetzung eine Prioritätenliste, auf deren Basis schließlich 30 Projekte gefördert werden konnten. Doch nicht alle leer ausgegangenen Antragsteller konnten damit gut umgehen, sondern taten sich schwer, begründete demokratische Mehrheitsentscheidungen zu respektieren.

Die Kiezkonferenzen widerspiegeln vieles von dem, was den Gesamtprozess ausmacht. Neben den dargestellten positiven Ansätzen bringen sie auch vereinzelt Frust und verhärtete persönliche Befindlichkeiten zum Vorschein. Dem gemeinsamen Bemühen um nachhaltig wirkende bürgerschaftliche Strukturen ist das ganz und gar nicht zuträglich.

Für die Stärkung bürgerschaftlicher Strukturen im Kiez braucht es einen langen Atem, gegenseitiges Vertrauen und Respekt, die Erfahrungen und den Einsatz möglichst vieler Bewohner und Akteure und besonders ein stärkeres Engagement von Politik und Verwaltung. Richtungsweisend sind dabei Ansätze, die auf den Kiezkonferenzen ebenfalls diskutiert wurden, so zum Beispiel die Einführung eines Bürgerhaushalts und der Aufbau einer Bürgerstiftung. Was den Bürgerhaushalt betrifft, ist unseres Erachtens vor allem die neu gewählte BVV gefordert.

Verträge sind gefragt

Bezirk informiert über Durchsetzung sozialer Sanierungsziele **Von A. Molle**

In einer Vorlage an die BVV hat das Bezirksamt jetzt ausführlich über Ergebnisse bei der Umsetzung seines am 18. November 2003 gefassten Beschlusses zur Präzisierung der sozialen Sanierungsziele in den fünf Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg berichtet. Erklärtes Ziel des Beschlusses war es ja, auf der Grundlage städtebaulicher Verträge zwischen dem Bezirk und sanierungswilligen Eigentümern einen möglichst zügigen und sozial gerechten Sanierungsablauf zu sichern. Dieses Verfahren, das wirtschaftlich weniger stark in

genommen worden, hat es doch auch ihnen handfeste Vorteile gebracht. So stellte der Bezirk Umsetzwohnungen für sanierungsbetroffene Mieter zur Verfügung und finanzierte die notwendigen Umzüge. Im Gegenzug beanspruchte er ein auf drei Jahre befristetes Belegungsrecht für einen Teil der vom Eigentümer sanierten Wohnungen.

Vereinbarungen für 75 Häuser

Auf dieser Grundlage sind seit Ende 2003 in den Sanierungsgebieten Kollwitzplatz, Helmholtzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße und Bötzowstraße städtebauliche Verträge für 75 Wohngebäude abgeschlossen worden, in denen insgesamt 1.431 Altbauwohnungen modernisiert worden sind. Zusätzlich entstanden 67 Dachgeschosswohnungen. Rund 85 Prozent der sanierten Wohnungen sind in Eigentumswohnungen umgewandelt und größtenteils von Kapitalanlegern erworben worden. Von den in diesem Zeitraum vom Bezirk mit Umsetzwohnungen versorgten 700 Mieterhaushalten sind 206 für die Dauer der Bauarbeiten in eine Umsetzwohnung und 494 endgültig in bereits modernisierte Wohnungen umgezogen. Für 582 der 1.431 sanierten Wohnungen hat der Bezirk ein dreijähriges Belegungsrecht erhalten. Mit den Eigentümern wurde die Einhaltung von Mietschwellenwerten mit dreijähriger Geltungsdauer vereinbart, die je nach Wohnungsgröße zwischen 4,12 und 4,52 EUR/m² nettokalt lagen. Damit erhielten Bestandsmieter mehr Zeit, sich darauf einzustellen, dass ihre Miete nach Modernisierung im gesetzlichen Rahmen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt wird.

Bemerkenswert ist auch, dass seit Inkrafttreten des Bezirksamtsbeschlusses Ende 2003 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom bezirklichen Stadtplanungsamt lediglich eine Versagung beabsichtigter Sanierungs-

maßnahmen ausgesprochen werden musste. Nachdem der Investor dagegen in Widerspruch gegangen war, kam es zum Abschluss eines modifizierten Vertrags.

Neuer Vertragsentwurf

Dass das Verfahren in seiner bisherigen Form nun nicht mehr angewendet werden kann, ist dem Grundsurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. Mai 2006 geschuldet, das behördliche Eingriffe in das im Bürgerlichen Gesetzbuch verbriefte Recht eines Eigentümers, elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen, für rechtswidrig erklärt hat (s. Vor Ort, 10/06).

Dabei ist das Interesse sanierungswilliger Investoren an vertraglichen Regelungen nach wie vor groß. Um ihm in rechtskonformer Weise entsprechen zu können, ist jetzt in Regie der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts der Entwurf eines auf das jeweilige Grundstück bezogenen »Vertrags über die Bereitstellung belegungsgebundener Wohnungen und die Durchführung eines Sozialplanverfahrens« entstanden.

Voraussetzung für einen Vertragsabschluss ist nunmehr der ausdrückliche Wunsch des Eigentümers nach Mithilfe des Bezirksamts bei der Umsetzung sanierungsbetroffener Mieter. Im Gegenzug erklärt er sich bereit, für jede ihm zur Verfügung gestellte, mit öffentlicher Förderung sanierte Wohnung dem Bezirk ein dreijähriges Belegungsrecht für eine sanierte Wohnung aus seinem Bestand einzuräumen, wobei die Mieten denen des einstigen Förderprogramms »Soziale Stadterneuerung« entsprechen.

Außerdem will der Bezirk im Sozialplanverfahren für Bestandsmieter Maßnahmen zur Minderung finanzieller sowie aus persönlichen Lebensumständen resultierender Härten erarbeiten und bei der Umsetzung dieser Maßnahmen mitwirken. Der Sozialplan, für dessen Erarbeitung der Bezirk die Kosten übernimmt, soll auch die Grundlage für Gespräche zum Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit den von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Haushalten sein.



© Albrecht Molle

Für Mieter der Schliemannstraße 22 stellte der Bezirk im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer 14 Umsetzwohnungen zur Verfügung.

das Eigentumsrecht eingriff als die bis dahin praktizierte, aber kaum noch durchsetzbare Regelung, die sanierungsrechtliche Genehmigung mit der Auflage zur Einhaltung von Mietobergrenzen zu verknüpfen, ist von vielen Eigentümern gut ange-

Tram auf Sparkurs

Senat prüft Wirtschaftlichkeit der Straßenbahnlinie M1 Von H. Seefeld

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Sommer dieses Jahres das Ingenieurbüro Spiekermann mit einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Tramlinie M 1a zwischen Niemöller-Platz und Rosenthal in Pankow beauftragt. Auf diesem Abschnitt sind täglich 1.000 Fahrgäste unterwegs. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Sanierung der Friedrich-Engels-Straße, in deren Rahmen die BVG Investitionen in Höhe von 6,8 Millionen EUR für die Straßenbahn zu leisten hätte und allein 440.000 EUR schon 2007 fällig wären, prüft das Büro, ob sich diese Geldausgabe lohnt und eine Verlängerung bis nach Wittenau erfolgen kann, oder ob man ganz auf diese Investition verzichtet und der Betrieb auf Busse umgestellt werden sollte. Die Staatssekretärin für Verkehr, Maria Krautzberger, hatte die Präsentation der Ergebnisse und Entscheidungen zunächst für August, dann für September dieses Jahres angekündigt. Nunmehr verlautet aus ihrer Verwaltung, dass ein Ergebnis erst Ende des Jahres erwartet wird. Ohne den Straßenumbau könnte die BVG die M 1a noch bis 2018 betreiben.

Weitere Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird es nach Aussage von Straßenbahnchef Klaus-Dietrich Matschke für die M1b zwischen Niemöller-Platz und Schillerstraße sowie den Abschnitt zwischen Am Steinberg und Heinerdorf der M 2 geben. Hinterfragt werden außerdem die komplette Linie 12 und der Takt der Linie M 4.

Definitiv schließt Matschke Überlegungen aus, die Straßenbahntrasse aus der Langhansstraße in Weißensee in die Ostseestraße zu verlegen. »Das kommt nicht in Betracht«. Auch der Austausch der Gleise in der Langhansstraße gegen sogenannte Flüstergleise, so wie in diesem Sommer in der Kastanienallee, ist nicht geplant.



© Alexej Brykowski

Über die modernen Toilettenräume freuen sich die »Prenzelberger Spielmäuse« ganz besonders.

Kinder auf der Baustelle

Kita in der Pappelallee 41a wurde umfangreich saniert Von Hartmut Seefeld

Nach zweijähriger Bauzeit wurden die Arbeiten in der Kindertagesstätte »Prenzelberger Spielmäuse« in der Pappelallee 41a Mitte Oktober dieses Jahres abgeschlossen. Das Gebäude, entstanden in den 80er Jahren in Plattenbauweise, liegt im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz. Die 185 Kinder der kommunalen Einrichtung können sich nun über neue Fenster mit Sonnenschutzanlagen sowie moderne Toiletten, Flure und Garderoben freuen. Zudem wurden das Dach, die Elektroanlage, alle Türen und auch die Fußbodenbeläge erneuert. Zum Schluss ist noch eine Malerkolonne durch sämtliche Räume und Aufgänge gezogen und hat ihre professionellen Spuren hinterlassen. Neu ist auch die vollständige Durchgängigkeit aller Räume. Und es wurden jetzt auch Rampen am Eingangsbereich der Kita eingerichtet, damit Eltern mit ihren Kinderwagen problemlos in das Haus kommen.

Die Operation fand am »lebendigen Leib« statt, meinte die zuständige Bauleiterin von der S.T.E.R.N. GmbH, Stefanie Stern, die hier als Bauherrin fungierte. Mit Ausnahme von zwei

besonders lärm- und staubintensiven Wochen im Frühjahr dieses Jahres war der Kindergarten die ganze Bauzeit über in Betrieb.»Die Kooperation mit der Kita-Leitung, die auch die hohen Sicherheitsvorgaben meisterhaft umsetzte, war hervorragend«, lobte die Diplom-Ingenieurin. Zudem begleiteten die Kinder und das Kollegium im Rahmen einer Kunstaktion permanent den gesamten Bauprozess. Dazu gab es auch eine fachkundige Anleitung durch einen Künstler.

Das gesamte Investitionsvolumen für den Umbau betrug 840.000 EUR. Allein 774.000 EUR stammen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), aus Förderprogrammen des Bundes und aus Städtebaugeldern des Landes Berlin. Der »Rest« wurde vom Eigenbetrieb »Kindergärten NordOst« als Eigentümer und Betreiber der Einrichtung zur Verfügung gestellt.

Schon im nächsten Jahr soll die Belegung des Kindergartens, immerhin in einem der geburtenfreudigsten Quartiere Berlins gelegen, erhöht werden. Dann sollen hier 200 Kinder eine tägliche Betreuung finden.

Viel Glas und viel Licht

Erweiterungsbau am Rathauscenter wurde pünktlich eröffnet Von H. Seefeld

Mit breiter Brust kann künftig die Breite Straße in Pankow im stadtweiten Kampf um die begehrten Käufer-scharen agieren. Rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft eröffnete die Fundus-Gruppe am frühen Morgen des 26. Oktober nach einjähriger Bauzeit den Erweiterungsbau am Pankower Rathauscenter. Damit wuchs dort die verfügbare Fläche für Einzelhandel, Dienstleistungen und

von 25.000 EUR auf eine Renditezusage von jährlich sechs Prozent auf ihr eingesetztes Kapital vertrauen. Laut Fundus-Prognose werden im gesamten Rathauscenter ab 2007 Mieteinnahmen von insgesamt 6,2 Millionen EUR jährlich erwartet, bei ca. 90 Millionen EUR Umsatz der Mieter.

Das neue Gebäude mit seiner gläsernen Fassade schließt eine der unansehnlichsten Baulücken am Pan-

eigentlichen Rathauscenter eröffnet werden, doch der damalige Grundstückseigentümer Rüdiger Freiherr von Künsberg machte der Fundus-Gruppe mit seinen Preisforderungen zunächst einen Strich durch die Rechnung. Erst 2005, nachdem sich auch kein anderer Kaufinteressent fand und das Grundstück zur Zwangsversteigerung ausgeschrieben worden war, kam wieder Bewegung in die Sache. Im Sommer vorigen Jahres erwarb Fundus schließlich doch das begehrte, 6.100 m² große Areal. »Der gezahlte Preis entsprach dann eher unseren Erwartungen«, meinte damals Jagdfeld gegenüber Vor Ort.

Weg bleibt erhalten

Trotz der Blockrandschließung bleibt die historisch gewachsene, auf eine Art Gewohnheitsrecht beruhende Wegeverbindung zwischen der Breite Straße und der Pestalozzistraße erhalten. An der rechten Seite des Neubaus entstand zu diesem Zweck ein vier Meter hoher, fünf Meter breiter und ca. 50 Meter langer Durchgang. Um diese durchaus auch problematische städtebauliche Situation aufzulösen, organisierte das Bezirksamt im Frühjahr dieses Jahres in Abstimmung mit Jagdfeld einen künstlerischen Wettbewerb zur Ausgestaltung dieses »Tunnels«, wie ihn seine Gegner gern nennen. Der Konzeptionskünstler Andreas Schmid aus Prenzlauer Berg gewann diesen Wettbewerb mit seiner Idee, die Passanten auf ihrem Weg dort mit wandernden Lichtkegeln aus 80 Halogenlampen zu begleiten. Fundus hatte dafür eigens 50.000 EUR zur Verfügung gestellt. Auch dieses Projekt wurde pünktlich zur Eröffnung des Hauses realisiert.

Der rheinländische Projektentwickler bekennt sich deutlich zu seinem hiesigen Engagement. »Wir sind von diesem Standort überzeugt. Er ist vergleichbar mit anderen Berliner Bezirkszentren wie die Schlossstraße in Steglitz oder die Bahnhofstraße in Köpenick,« meint der Kölner. Jagdfeld hebt hervor, dass die Kundenfrequenz im Rathauscenter mit über 4,5 Millionen Besuchern sehr erfreulich ist. Immerhin verzeichnet Fundus hier seit 1999 eine Steigerung um 26 Prozent.



© Tobias Schietzelt

Die drei an der Schnittstelle sind Bürgermeister Burkhard Kleinert, Fundus-Geschäftsführer Helmut Jagdfeld und der Stadtrat für Stadtentwicklung Martin Federlein (v.l.). Für zwei der Herren war es faktisch der letzte Auftritt in ihrem Amt.

Gastronomie um 6.000 m² von rund 19.000 m² auf 25.000 m². Größter neuer Mieter im Ergänzungshaus ist die Bekleidungskette C&A mit 1.500 m² Mietfläche. Mit im Boot sind auch die Schuhkette Deichmann auf 525 m², die Drogeriekette Rossmann auf 620 m² und ein Biomarkt auf 400 m² Verkaufsfläche. Der Geschäftsführer des Fundus-Fonds, Helmut Jagdfeld, hat für das Projekt über 17,25 Millionen EUR bei Anlegern eingesammelt, die bei einer Mindesteinlage

kower Anger und komplettiert die nördliche Blockrandbebauung der Breite Straße. Der gesamte Lieferverkehr wird über die Ein- und Ausfahrt des »alten« Rathauscenters abgewickelt. Auf den Bau weiterer Autostellplätze wurde verzichtet, denn die 840 bestehenden Parkplätze des Centers reichen nach Meinung der Investoren auch für die zusätzliche Kundschaft aus.

Ursprünglich sollte der Erweiterungsbau 1999 zeitgleich mit dem

Geben und Nehmen

Vorzeitige Zahlung von Ausgleichsbeträgen bringt Vorteile **Von Albrecht Molle**

Dass der Zeitpunkt der Aufhebung der 17 Sanierungsgebiete, die der Senat im Rahmen des 1. Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms zwischen 1993 und 1995 in 17 ostberliner Bezirken festlegte, in nicht mehr allzu weiter Ferne liegt, ist auch in Investorenkreisen ein zunehmend intensiv diskutiertes Thema. Die einen freuen sich vor allem, dass mit Ablauf des auf 15 Jahre bemessenen Sanierungszeitraums die von ihnen schon immer als lästig empfundenen besonderen Genehmigungsvorbehalte außer Kraft treten, denen in einem Sanierungsgebiet sowohl der Grundstücksverkehr als auch Abriss- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterliegen. Die anderen beklagen insbesondere den mit der Aufhebung der Sanierungssatzungen verbundenen Wegfall der Abschreibungsmöglichkeiten, die es Investoren in Sanierungsgebieten jetzt noch erlauben, in einem Zeitraum von zehn Jahren jährlich zehn Prozent ihrer Modernisierungskosten von der Steuer abzusetzen.

Eigentümer in der Pflicht

Eine weitere Konsequenz der für die nächsten Jahre angekündigten Aufhebung der Sanierungssatzungen ist die im Baugesetzbuch festgeschriebene Pflicht, sich als Eigentümer eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks mit der Zahlung eines Ausgleichsbetrags an den Kosten zu beteiligen, die die öffentliche Hand im Sanierungszeitraum bei der städtebaulichen Aufwertung des Gebiets getragen hat. Paragraph 154 BauGB bestimmt explizit, dass der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der durch die Sanierung als Gesamtmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Damit will der

Gesetzgeber einer unberechtigten Bereicherung von Eigentümern durch die im Rahmen der Sanierung von der Gemeinde bewirkte Erhöhung der Bodenwerte vorbeugen.

Infrastruktur als Kriterium

Im Einzelnen wird die Pflicht zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags vor allem mit den Investitionen begründet, die die öffentliche Hand zur Beseitigung städtebaulicher Missstände vor allem in die Erneuerung der verkehrlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur des jeweiligen Sanierungsgebiets getätigt hat bzw. im Zeitraum bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung noch tätigen wird. Gemeint sind insbesondere jene von der Gemeinde finanzierten Maßnahmen, die zur Verbesserung der Verkehrssituation, insbesondere der Erhöhung der Schulwegsicherheit, zum Neubau oder der Sanierung von Schulen und KiTas, zur Einrichtung kommunaler Jugendfreizeit-, Kultur- und Bildungsstätten, zur Anlage bzw. Erneuerung öffentlicher Grünflächen und Spielplätze und anderen das Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen im jeweiligen Sanierungsgebiet geführt haben, von deren das gesamte Wohnumfeld aufwertenden Effekten natürlich auch die Grundstückseigner profitieren.

In den sieben Sanierungsgebieten unseres Bezirks, von denen fünf in Prenzlauer Berg und je eines in Weißensee und Pankow liegen, sind bis 2004 öffentliche Mittel in Höhe von mehr als 143 Millionen EUR in die Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfelds geflossen. Und für die Zeit bis zur ihrer vom Senat angekündigten Aufhebung –2008 Kollwitzplatz, 2009/10 Helmholtzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße, Bötzowstraße, Wollankstraße und Komponistenviertel– ist ein weiterer Finanzierungsbedarf von rund 100 Millionen EUR angemeldet worden. Allerdings bleibt abzuwarten, ob er

angesichts der durch das kürzliche Urteil des Bundesverfassungsgerichts noch prekärer gewordenen Finanzsituation Berlins auch wirklich in der bislang vorgesehenen Höhe gedeckt werden kann. Doch ungeachtet aller Unwägbarkeiten bestimmt dieser von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebene Zeitplan in wachsendem Maße auch die Tätigkeit der Sanierungsverwaltungsstelle im Pankower Stadtplanungsamt, der für die Sanierungsgebiete im Bezirk zuständigen Genehmigungsbehörde.

Pankow ist Spitzenreiter

Normalerweise werden die Ausgleichsbeträge, deren Höhe von Größe und Lage des Grundstücks im Gebiet abhängt, erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung fällig und nach ihrer vom Vermessungsamt vorzunehmenden Berechnung durch behördlichen Bescheid erhoben. Sie werden dann einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Zahlungspflichtigen jedoch Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Faktoren zu geben. Doch die Bezirke sind schon seit längerem gehalten, Anträgen von Eigentümern auf Entlassung ihrer sanierten Grundstücke aus der Sanierung sowie auf vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrags nachzukommen, sofern der Betrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Pankow ist der Bezirk, der diese Möglichkeit am intensivsten nutzt. »Was die fünf in Prenzlauer Berg gelegenen Sanierungsgebiete betrifft, so schließen wir zurzeit nahezu täglich einen Vertrag über die vorzeitige Entrichtung von Ausgleichsbeträgen ab«, sagt Klaus Müller, der in der Sanierungsverwaltungsstelle seit nunmehr 13 Jahren für diese Gebiete zuständig ist. Aus einem Bericht des Bezirksamts an die BVV geht hervor, dass von Anfang 2004 bis Ende 2005 allein mit Eigentümern in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg die Zahlung von Ausgleichsbeträgen in Höhe von insgesamt 2,05 Millionen EUR vertraglich vereinbart wurde. »Und in diesem Jahr sind es bis jetzt

schon mehr als 1,5 Millionen Euro, die wir in allen sieben Gebieten auf diese Weise vereinnahmt haben«, ergänzt Sanierungsstellenleiter Harald Schmalor. Er hebt hervor, dass diese Einnahmen zweckgebunden, d. h. dazu bestimmt sind, noch geplante Infrastrukturmaßnahmen jeweils in dem Sanierungsgebiet zu finanzieren, in dem sie erzielt worden sind. »Wir ermöglichen damit im letzten Drittel des Sanierungszeitraums die Realisierung von Projekten, deren Finanzierung sonst nicht hundertprozentig gesichert wäre«, sagt Schmalor und verweist dabei auf aktuelle Vorhaben wie zum Beispiel die bevorstehende Neugestaltung des südlichen Teils des Antonplatzes im Weißenseer Komponistenviertel, Sanierungsmaßnahmen im Käthe-Kollwitz-Gymnasium und der Thomas-Mann-Grundschule im Helmholtzplatzgebiet, der Sonderschule am Senefelderplatz im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz und der Kurt-Schwitters-Oberschule im Sanierungsgebiet Bötzowstraße sowie die Einrichtung einer Jugendfreizeitstätte in der Mühlenstraße im Sanierungsgebiet Wollankstraße.

Mehrfache Anreize

Aus der vorzeitigen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen zieht aber nicht nur die Gemeinde Nutzen, sie erweist sich auch für die betreffenden Eigentümer als durchaus vorteilhaft. Deren deutlich wachsendes Interesse ist vor allem damit zu erklären, dass mit Abschluss eines Vertrags zur Ablösung des Ausgleichsbetrags die obligatorische sanierungsrechtliche Kaufpreisprüfung für das betreffende Grundstück entfällt. Normalerweise werden Kaufverträge im Sanierungsgebiet von der Sanierungsverwaltungsstelle nach entsprechender Prüfung ja nur dann genehmigt, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks um nicht mehr als zehn Prozent übersteigt. Damit sollen spekulative Grundstücksgeschäfte ausgeschlossen werden, die die Bodenpreise im Gebiet unkontrolliert in die Höhe treiben und damit die Durchführung der Sanierung erschweren würden. Fällt diese Kaufpreisprüfung mit vorzeitiger Zahlung des Ausgleichsbetrags weg, kann der

Eigentümer sein Grundstück frei veräußern. »Vor allem in den innerstädtischen Gebieten rechnet sich das auf alle Fälle, und das ist auch der Hauptgrund, warum immer mehr Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen«, weiß Klaus Müller. Insbesondere gelte dies für Investoren, die Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln bzw. Wohneigentum vermarkten, das im Rahmen von Neubauvorhaben entsteht.

Zinsen werden angerechnet

Das von manchen Investoren vorgebrachte Argument, die vorzeitige

in der Regel niedriger als später bei der förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung, denn die Zahl der durch Investitionen der öffentlichen Hand entstandenen Infrastruktureinrichtungen werde bis dahin natürlich weiter gewachsen sein. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Berechnung des vorzeitig gezahlten Betrags nicht nur die bereits durchgeführten, sondern auch jene von der Gemeinde zu finanzierenden und in die Berechnung einzubeziehenden Maßnahmen zu Grunde gelegt werden, die nach derzeitigem Planungsstand im noch verbleibenden Sanierungszeitraum realisierbar sind. Alles



© Albrecht Molle

Neuer Spielplatz, neuer Jugendklub, neue Sporthalle – Beiträge zur Aufwertung des Sanierungsgebiets Winsstraße.

Entrichtung des Ausgleichsbetrags sei mit finanziellen Einbußen verbunden, da man der Zinsen verlustig gehe, die anfallen würden, wenn man der Zahlungspflicht erst nach Aufhebung des Sanierungsgebiets nachkommt, entkräftet Müller mit dem Hinweis, dass dem vorab zahlenden Eigentümer in jedem Fall ein entsprechender Zinsabschlag gewährt wird. »Diese Zinsen werden bei vorzeitiger Zahlung angerechnet, so dass der Eigentümer keine Einbuße erleidet«.

Schließlich, so Müller, fällt der vorzeitig ermittelte Ausgleichsbetrag

in allem sei also mit der Ablösung von Ausgleichsbeträgen beiden Seiten geholfen.

Die Sanierungsverwaltungsstelle in der Storkower Straße 139 c sowie die in den Sanierungsgebieten unseres Bezirks tätigen Sanierungsbeauftragten des Landes Berlin (s. S. 19) bieten Eigentümern, die an der vorzeitigen Berechnung und Zahlung des auf ihr Grundstück entfallenden Ausgleichsbetrags interessiert sind, neben diesbezüglichen Informationen auf Wunsch auch kostenlose Beratung an.



©Albrecht Molle

Für die Bebauung dieser Fläche mit Wohnungen werden im Rahmen eines Architektenwettbewerbs neue Ideen gesucht.

Neues Sanierungsziel

Baulücke Schwedter Straße 37-40 wird mit Wohnungen bebaut Von A. Molle

Wenn in den fünf Sanierungsgebieten, die zwischen 1993 und 1995 in Prenzlauer Berg festgelegt wurden und die seitdem mit der weit fortgeschrittenen Erneuerung ihrer Altbausubstanz und der Verbesserung ihrer sozialen Infrastruktur eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren haben, jetzt immer mehr Sanierungsziele wegen nicht mehr vorhandenem Bedarf verändert werden, stellt sich natürlich immer auch die Frage, welche anderen Nutzungen für die betreffenden Grundstücke in Frage kommen. In der Regel ist das damit verbundene Prozedere nicht mit allzu großen Auseinandersetzungen verbunden. Denn ist die notwendige Abstimmung zwischen Bezirk und Senat erfolgt, hat die Betroffenenvertretung des jeweiligen Gebiets Stellung genommen und schließlich auch der BVV-Ausschusses für Stadtentwicklung zugestimmt, kann das Bezirksamt einen Beschluss fassen.

Zählebiger Problemfall

Es gibt aber auch Fälle, die seit Jahren einer verbindlichen Lösung harren. Zu ihnen gehört die immer wieder

umstrittene Nutzung der Grundstücksbrache Schwedter Straße 37-40 im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz. Für die insgesamt 12.390 m² große Fläche, die sich bis 1968 im Eigentum der Evangelischen Kirche befunden hatte, danach von einem DDR-Handelsunternehmen mit Baracken bebaut worden war, nach der Wende in Bundeseigentum überführt wurde und heute zu den letzten größeren Baugrundstücken in Prenzlauer Berg zählt, ist das Sanierungsziel schon mehrmals geändert worden. Zunächst musste die 1994 verkündete Absicht, auf dem Areal, auf dem 1854 die evangelische Mädchenanstalt »Marthas Hof« gegründet worden war, einen Schulneubau zu errichten, 1998 wegen sinkender Schülerzahlen aufgegeben werden. Danach wollten dort zwei damals in der Kastaniallee ansässige Biotechnologiefirmen expandieren, wofür das Sanierungsziel gegen die vehementen Proteste einer Bürgerinitiative, die einen Stadtpark forderte, in »Neubau Gewerbe und Wohnen« umgeändert wurde. Außerdem plante der Bezirk, auf einem Viertel des Areals eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz anzule-

gen. Doch auch daraus ist nichts geworden. Während die beiden Start-up-Unternehmen ihr Vorhaben wegen der damit verbundenen Finanzierungsprobleme aufgeben mussten, scheiterte der Erwerb der für den Spielplatzbau benötigten Teilfläche durch das Land Berlin am vom Bund geforderten Kaufpreis.

BVV interveniert

Doch nach fünfjähriger »Pause« ist jetzt wieder Bewegung in die leidige Angelegenheit gekommen. Die in Berlin-Mitte ansässige Stofanel Investment GmbH, die die Grundstücke Schwedter Straße 37-40 im Juli für 4,2 Millionen EUR von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erwarb, plant auf der Brachfläche nun familiengerechten Wohnraum mit hohem Grünanteil. Das Vorhaben, für das der Standort nahe der Kastaniallee und des Mauerparks ideale Voraussetzungen bietet, erfordert natürlich eine erneute Sanierungszieländerung. Das Bezirksamt möchte sie auch diesmal zügig vornehmen, zumal die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beabsichtigt, für das Areal im Rahmen eines Gutachterverfahrens möglichst optimale bauliche Lösungen zu entwickeln. Der erste Anlauf ist jedoch Ende September gescheitert. Mit großer Mehrheit entsprach die BVV Pankow einem von der SPD-Fraktion initiierten Antrag des Stadtentwicklungsausschusses, das Verfahren zur Änderung der Sanierungsziele für das Grundstück bis zum Abschluss des Gutachterverfahrens, an dem sich vier Architekturbüros beteiligen sollen, ruhen zu lassen. Die BVV teilt zwar das Ziel, die Fläche für Wohnbebauung zu entwickeln, hat das Bezirksamt jedoch aufgefordert, im Gutachterverfahren darauf zu drängen, dass auf dem Areal auch Parzellen für familienfreundliches Bauen durch Baugemeinschaften vorgesehen werden und der Investor eine öffentlich zugängliche Grünfläche anlegt. Außerdem sollen auch der BVV-Ausschuss für Stadtentwicklung und die Betroffenenvertretung Teutoburger Platz, die der neuerlichen Sanierungszieländerung bislang nicht zugestimmt hat, am Verfahren beteiligt werden.

Verrückte Vergangenheit

Aus der Geschichte der Pestalozzistraße in Pankow Von Hartmut Seefeld

Seit Jahrhunderten ist die Schlossstraße, seit 1947 Ossietzkystraße, die Hauptzufahrtsstrecke zum Pankower Schloss Schönhausen. Erst im 19. Jahrhundert entwickelten sich auch die diversen Wege, die sich links und rechts von ihr in die Büsche schlugen, ganz allmählich zu richtigen Nebenstraßen. Eine solche ist die 1872 nach dem Schweizer Sozialreformer und

sich prächtig, so dass 1865 an der Mendelstraße die zweite derartige Einrichtung in Pankow in Betrieb ging. Hier bekamen auch Nichtlehrersöhne gegen Entgelt eine Ausbildung. Um dort weiter expandieren zu können, verkaufte das Stift 1871 sein ursprüngliches Gelände und machte damit den Weg frei für die ein Jahr später getaufte Pestalozzistraße. Die-



©Kommunaler Museumsverbund Pankow

Ein Bauerngehöft befand sich noch 1931 an der Schlossstraße (Ossietzkystraße) 19 /Ecke Pestalozzistraße 31.

Pädagogen Johann Heinrich Pestalozzi benannte Pestalozzistraße. Sie verbindet in Ost-West-Richtung die Parkstraße mit der Ossietzkystraße, bleibt östlich davon bis zur Kavalleriestraße als Durchgangsstraße unvollendet und bietet immer wieder eine bunte Melange von Anliegern.

Der erste Investor war das 1848 von dem Schulreformer Adolf Diesterweg und dem Berliner Stadtrat Hermann Duncker gegründete »Deutsche Pestalozzistift«. Es erwarb an der Schlossstraße in Höhe der heutigen Pestalozzistraße zehn Morgen Land und eröffnete dort 1850 eine Erziehungsanstalt für Knaben, die den Söhnen verstorbener Lehrer vorbehalten war. Das Projekt entwickelte

se ersten Stiftshäuser wurden ca. 1910 abgerissen, als die Pankgrafenstraße als Wohnstraße zwischen der Pestalozzistraße und dem Anger entstand.

Ein weiterer früher Anlieger war die von Dr. Emanuel Mendel 1868 gegründete erste Pankower Nervenheilanstalt. Das Haupthaus befand sich zwar in der Breite Straße 18, dort wo jetzt der Anbau des Rathauscenters entstanden ist, doch die weitläufigen Gartenanlagen mit acht Gebäuden für über 100 Kranke reichten bis zur Pestalozzistraße. Der Sanitätsrat Dr. Gustav Scholenius erwarb den Komplex 1895 und betrieb ihn bis zu seinem Tode 1922 als Heilanstalt für Gemütskranke weiter. Danach wurde der Anstaltsbetrieb eingestellt. Von

den Gebäuden ist heute nur noch die »Abteilung für schwerkranke Männer« erhalten geblieben. Unter der Adresse Pestalozzistraße 8a betreibt das Bezirksamt Pankow darin die Jugendfreizeiteinrichtung »Schabracke«.

Ein nicht minder aufregender Akteur logierte von 1964 bis 1990 unter der Adresse Pestalozzistraße 5 bis 8. Die INTRAC Handelsgesellschaft mbH war das größte Unternehmen des dem Ministerium für Staatssicherheit der DDR unterstellten Bereichs Kommerzielle Koordinierung von Alexander Schalck-Golodkowski. Umgerechnet fünf Milliarden EUR Jahresumsatz erwirtschafteten die 700 Mitarbeiter der Firma. Allein 400 von ihnen waren in der Pankower Zentrale beschäftigt. Geschäfte wurden mit fast allem und jedem gemacht. Auf internationalen Börsen war man präsent und bei Warentermingeschäften, gehandelt wurde mit Gold genauso wie mit Müll. Nach der Zerschlagung der INTRAC fiel die Immobilie an die TLG, die sich allerdings mit einer zukunftsweisenden Verwertung schwer tut. Schräg gegenüber der INTRAC-Immobilie, in der Pestalozzistraße 30 bis 33, hatte das Militär das Sagen. Auf einem Kohlenlagerplatz baute die DDR 1979/80 das Wehrkreiskommando Pankow der NVA, denn im Gegensatz zu Westberlin bestand für junge Männer im Ostteil der Stadt eine Wehrpflicht. Im Frühjahr 1991 gab die Bundeswehr den Standort auf, und nach einigen Jahren Leerstand bezog ihn das Technischen Hilfswerk. Der Komplex wurde 2004 abgerissen. Ein Jahr später eröffnete hier die Domicil-Gruppe eine Seniorenresidenz.

Der große Rest der Straße wird von vierstöckigen Wohnhäusern geprägt, die zur Jahrhundertwende gebaut wurden. Die Gegend war bürgerlich und galt bis 1945 als Nazihochburg. Nach dem Krieg wohnten hier DDR-Prominente wie die SchauspielerIn Ingeborg Krabbe, der Politiker Andre Brie oder der Musiker Wolfgang Ziegler. Auch heute findet man dort keine Wohnungen zum Schnäppchenpreis. Eine Zweiraumwohnung im Erdgeschoss der Pestalozzistraße 29 wurde kürzlich von ihrem bayrischen Eigentümer für 500 EUR Warmmiete annonciert.

Qualität hat ihren Preis

Von Jens-Holger Kirchner, Mitglied im Jugendhilfeausschuss der BVV Pankow

Dürfen wir uns eine schlechte Kinder- und Jugendhilfe leisten? Zugegeben, das ist eine etwas rhetorische Fragestellung, denn die Antwort fällt ebenso eindeutig wie knapp aus: Nein, natürlich nicht.

Allerdings, eine gute Kinder- und Jugendhilfe kostet auch eine ganze

Summe der Entscheidungsfreiheit der Eltern und dem Vorrang des Kindeswohls. Dabei zeichnet sich eine zunehmende Gratwanderung für die Verantwortlichen ab. Auf der einen Seite steht die Forderung, die maroden öffentlichen Haushalte zu entlasten, mit der Konsequenz, dass

eine hohe Priorität haben. Wir können es uns als Stadt und als Bezirk überhaupt nicht leisten, schlechte Kindertagesstätten mit lustlosen Erzieherinnen, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ohne profiliertes Angebot und ohne Vernetzung im Sozialraum, belanglose familiäre Beratungen ohne Konsequenzen oder eine aufwändig organisierte Verantwortungslosigkeit beim Kinder- und Jugendschutz hinzunehmen.

Maßstab müssen jene Pädagogen und SozialarbeiterInnen sein, die sich voller Enthusiasmus und mit hoher Professionalität für die Bewältigung der immer komplexer werdenden innerfamiliären Problemlagen engagieren. In Pankow bestehen exzellent funktionierende Netze zwischen den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, der Verwaltung des Jugendamts, den Schulen und Einrichtungen des Gesundheitswesens. Dabei wird großer Wert auf Prävention gelegt, um bereits im Vorfeld zu verhindern, dass Kinder und Jugendliche Schaden nehmen. Beobachtungs- und Klärungsphasen dürfen dabei nicht zu lange dauern, denn die notwendigen Hilfemaßnahmen sollen möglichst schnell und vor allem koordiniert beginnen können.

Die Qualität in den Hilfeeinrichtungen, die Qualität der ambulanten Hilfen und Dienstleistungen spielt dabei eine immer größere Rolle. Ein Qualitätsmanagement mit entsprechenden Zertifizierungsverfahren wird im Bezirk in der Kinder- und Jugendhilfe mittlerweile mit großer Selbstverständlichkeit angewendet und auch vorausgesetzt. Das ist wichtig, weil Qualität zwar ihren Preis hat, aber für effizientes und darum auch preiswerteres Handeln sorgt. Systeme und Angebote, die nicht oder schlecht aufeinander abgestimmt wurden, können wir uns nicht mehr leisten und dürfen wir uns auch nicht mehr leisten. Umso wichtiger sind jetzt die weitere konsequente Anwendung von Instrumenten der Qualitätssicherung in allen Bereichen der Kinder- und Jugendhilfe. Aber diese gute Qualität muss dann auch bezahlt werden. Im Interesse der Kinder und Jugendlichen, im Interesse der betroffenen Familien und letztlich in unser aller Interesse.



© Rita May

Nicht alle Kinder bekommen eine solche Zuneigung von ihren Eltern.

Menge Geld. Derzeit wird in unserem Land sehr viel darüber diskutiert, wie die Systeme der Kinder- und Jugendhilfe beschaffen sein müssen, damit diese den hohen Ansprüchen auch im Rahmen eines erhöhten Kostenbewusstseins gerecht werden. Schmerzliche Anlässe zu dieser Diskussion bieten die öffentlich bekannt gewordenen Fälle von Vernachlässigungen und Kindesmisshandlungen. Auch der Bezirk Pankow ist davon betroffen.

Im Mittelpunkt der Fachdebatten steht aber nicht nur das Verhältnis zwischen personellem und finanziellem Aufwand zum erzielten Nutzen, sondern vor allem auch der immer wieder neue Abwägungsprozess von Behördenmitarbeitern, Betreuern und Gutachtern zwischen der Anerken-

Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe in ihrer gesamten Breite eingeschränkt werden und dabei auch die Gefährdung von Kindeswohl in Kauf genommen werden müsste. Auf der anderen Seite steht die Forderung, alles daran zu setzen, dass die Systeme der Kinder- und Jugendhilfe mit einem hohen fachlichen Standard qualifiziert zusammenarbeiten, auch wenn der Bezirk dafür mit vielen Millionen Euro in der Kreide steht.

Beide Forderungen haben ihre Berechtigung, doch der Schlüssel, diese Gratwanderung auflösen zu können, liegt eindeutig bei der Qualität. Gerade weil die Haushaltssituation des Landes Berlin und damit auch des Bezirks Pankow so desolat ist, muss die Qualität der Angebote



©Albrecht Molle

In Weißensee stehen, wie hier an der Börnstraße, ganze Fabrikareale leer.

Rat und Hilfe gratis

Weißenseer Initiative vermittelt Gewerberaum Von Albrecht Molle

Im Ortsteil Weißensee, der bekanntlich auf eine lange Tradition als Gewerbe- und Industriestandort zurückblicken kann, stehen zurzeit über 1.000 Gewerbemietobjekte leer. Für dieses zum Teil schon seit vielen Jahren brachliegende Potenzial, das kleine Ladengeschäfte ebenso einschließt wie Gewerbehöfe und Fabrikgebäude, neue Nutzer zu finden hat sich die im Sommer vorigen Jahres gegründete »Leerstandsinitiative Weißensee« zum Ziel gesetzt.

»Wir wollen Mietinteressenten und Vermieter zusammenbringen und haben zu diesem Zweck eine Datenbank erstellt, die wir ständig weiter aktualisieren und in der wir leerstehende Mietobjekte erfassen, wobei wir uns zunächst auf das Gebiet an der Langhansstraße konzentriert haben«, sagt die Kulturwissenschaftle-

rin Kathrin Hülße, eines der fünf Gründungsmitglieder. Sie legt Wert auf die Feststellung, dass es sich dabei um ein ausschließlich nichtkommerziell betriebenes Projekt handelt, für Informationen und Kontaktvermittlung also keinerlei Gebühren anfallen. Das Projekt, das mit Hilfe der BEST-Entwicklungsagentur konzipiert wurde, wird im Rahmen des EU-Programms »Lokales Soziales Kapital« gefördert und auch vom bezirklichen Büro für Wirtschaftsförderung unterstützt. Für mehr als 60 Interessenten hat die Initiative bislang Ansprechpartner vermittelt. »Eine Vermieterin hat sich sogar bereit erklärt, mehrere Läden zunächst lediglich zum Betriebskostenpreis zu vermieten«, berichtet Kathrin Hülße.

An einer Informationsveranstaltung Ende September, bei der sich die Leerstandsinitiative vorstellte, nahmen ca. 40 Mietinteressenten sowie die Vertreter von Hausverwaltungen teil. Ab November findet an jedem ersten Donnerstag im Monat jeweils um 20 Uhr im Café Mirbach am Mirbachplatz ein Stammtisch statt, um allen Interessierten Gelegenheit zum regelmäßigen Gedankenaustausch und zur Kontaktpflege zu geben.

Schulumbau abgeschlossen

Private Sprachschule feiert Einzug in Kastanienallee 82 Von A. Molle

Mit den Unterschriften, die Pankows jetzt aus dem Amt geschiedener Bürgermeister Burkhard Kleinert und Barbara Jaeschke, die Chefin des 1983 gegründeten Sprachenzentrums GLS (German Language Services) am 23. Februar 2005 unter einen Erbbaurechtsvertrag mit 66jähriger Laufzeit setzten, ging der im Jahr zuvor vom Bezirk aufgegebene Standort der Haupt- und Realschule »Gustave Eiffel« in der Kastanienallee 82 als erstes Schulgrundstück in Prenzlauer Berg an einen privaten Investor über. Dagegen gab es damals nicht nur lautstarke Proteste der Initiative »Forum K 82«, die auf dem Schulgelände ein Zentrum für Bildung und Arbeit einrichten wollte. Viele bezweifelten auch, dass die GLS es schaffen werde, aus den fünf stark sanierungsbedürftigen Gebäuden auf dem 5.000 m² großen Areal binnen Jahresfrist, wie angekündigt, ein attraktives College mit Campusflair zu machen.

Doch jetzt sind die Um- und Ausbaurbeiten abgeschlossen, und die GLS ist aus Schöneberg in ihr neues Domizil umgezogen. Hier bietet sie pro Kurs bis zu 350 ausländischen Teilnehmern Gelegenheit, Deutsch zu lernen und sich mit Land und Leuten vertraut zu machen. Untergebracht sind die Kursanten, von denen die meisten zwischen 18 und 30 Jahre alt sind und regen Anteil am Leben im Szenekiez nehmen, sowohl bei Gastfamilien als auch in Appartements, die in zwei Schulgebäuden entstanden sind. Eine Mensa sorgt für ihr leibliches Wohl. Aber auch für Einheimische bietet die GLS, die auf Aktivitäten in 60 Ländern verweisen kann, zahlreiche Sprachkurse an. Angeschlossen ist ein Reisebüro, das Sprachreisen in andere Länder vermittelt.

Kontakt

Leerstandsinitiative Weißensee
 ☎ 44 62 022;
 0176 20 17 82 266
www.leerstandsinitiative.de
kontakt@leerstandsinitiative.de

Maxi-WG am Start

Alternatives Wohnprojekt in der Saarbrücker Straße geplant Von H. Seefeld

Der alte Schornstein ist lang, rostig und unnützlich und wird an der Spitze seit einigen Wochen von einer Piratenflagge umweht. Eine kleine Besetzergruppe hatte das Grundstück Saarbrücker Straße 26 bis 28 in Prenzlauer Berg okkupiert und versucht nunmehr, zwischen riesigen Heizkesseln und maroden Baracken eines ehemaligen Heizkraftwerks heimisch zu werden. »Geduldet wird das von uns nicht«, äußert sich die Architektin Irene Mohr in sehr bestimmtem Tonfall. Denn Mohr schmiedet andere Pläne für das 4.000 m² große Grundstück im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz.

»Wir wollen hier ein Haus bauen, in dem Menschen verschiedener Herkunft und unterschiedlichen Alters gemeinschaftlich wohnen können«, sagt die Spezialistin für alternative Wohnformen. Wir – das sind die Mitglieder einer seit über einem Jahr in Gründung befindlichen »Genossenschaft Leuchtturm«, in deren Auftrag Mohr das Projekt professionell entwickelt und vorantreibt. Der »Leuchtturm« ist eine Idee der beiden Projektentwickler Gabriele Scham-

bach und Markus Ibrom, die im Sommer 2004 nicht nur einen Tango-Kulturverein initiierten und seitdem auch ein »Haus des Tangos« bauen möchten, sondern als ein weiteres Vorhaben ein Gemeinschaftswohnhaus für mehrere Generationen auf ihrer Agenda haben. Bald hatten die beiden einen kleinen, aber recht stabilen Kern an Interessenten für das Gemeinschaftshaus um sich geschart, doch entwickelte sich der Start zunächst etwas holprig. Das als erstes ins Auge gefasste Grundstück in der Kollwitzstraße/Ecke Belforter Straße stellte sich nach mehreren Gesprächen mit dem bayrischen Eigentümer als unbezahlbar heraus, als dieser plötzlich 2,5 Millionen EUR für die Brache verlangte.

Bei der weiteren Suche stießen die Akteure dann auf das ehemalige Heizkraftwerk der Backfabrik in der Saarbrücker Straße. Und hier wurde man, auch auf Grund der Altlasten, tatsächlich zu einem moderaten Preis handelseinig. »Die Grundbucheintragung steht kurz bevor«, erklärt Mohr.

Mittlerweile zählt die Genossenschaft 24 Mitglieder unterschiedlicher

Einkommen und Sozialisation. 40 bis 45 Mitglieder sollten es einmal sein, um das Projekt auf sichere wirtschaftliche Füße zu stellen.»Die Mindesteinlage für die Genossenschaft beträgt 5.000 EUR. Hinzu kommen im Durchschnitt noch einmal 16.800 EUR pro Kopf als freiwillige, aber unabdingbare Einlage. »Diese Belastung könne jedoch durch den Einzelnen sehr unterschiedlich getragen werden, finanzstarke Mitglieder können schon mal das Dreifache einbringen, ein Hartz-IV-Empfänger vielleicht nur ein Drittel. Das Geld wird gut verzinst, Genossenschaftsanteile sind eine lohnende Geldanlage«, meint Mohr. Bei »Leuchtturm« hofft man, dass solche Argumente wie auch das spezielle Angebot weitere Investoren und Interessenten anlockt.

Der Fahrplan sieht nun vor, Ende des Jahres den Bauantrag zu stellen damit im Frühjahr 2007 mit dem über vier Millionen EUR teuren Bau begonnen werden kann. Wesentliche Merkmale des sechsgeschossigen Passiv-Energie-Hauses sind die Flexibilität der Grundrisse durch bewegliche Trennwände, der Bau von Gemeinschaftsflächen auf dem Dach und auf dem Hof und eine vielfältige Verwendung von Holz als Baustoff. Der Komplex wird als Blockrandschließung errichtet und die gesamte 40 Meter breite Baulücke ausfüllen. Wohnen sollen hier Familien und Singles, Alleinerziehende oder auch WGs. Willkommen seien auch erwachsene Kinder, die ihre Eltern mitbringen, denn »generationsübergreifend heißt, hier allen zwischen 0 und 100 ein Zuhause geben zu können«, meint Mohr. Sämtliche Räume würden auch behindertengerecht hergerichtet werden. Eine Wohnvariante wäre etwa ein kleines Zimmer inklusive Pantryküche und Toilette als Privatgemach und ein großes Bad und Wohnzimmer in gemeinschaftlicher Nutzung. Trotz kalkulierter Mietkosten von über neun EUR/m² warm wäre dadurch auch eine Bezahlbarkeit durch Geringverdiener denkbar.

Noch aber weht die Piratenflagge über dem Anwesen. »Wir sind in guten Gesprächen«, meint Irene Mohr vorsichtig. Über deren Fortschritte kann man sich täglich an der Spitze des Schornsteins informieren.



©Hartmut Seefeld

Die Saarbrücker Straße 26 bis 28 ist ein schwieriges Grundstück in ausgezeichneter Lage.

Kontroversen zu Kautionen

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Vermietern und Mietern ist das Thema Kaution. Das ist insofern nicht verwunderlich, als es dabei um nicht wenig Geld geht. Nicht selten müssen Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses ungebührlich lange auf die Rückzahlung der von ihnen nach Abschluss des Mietvertrags geleisteten Kaution warten, oder der Vermieter weigert sich gar, sie überhaupt zurückzuzahlen.

Auch in unsere Beratungsstellen kommen deshalb viele Mieter, die sich über die Rechtmäßigkeit und die Modalitäten von Kautionszahlungen bzw. -rückzahlungen informieren lassen.

Kommt es zum Abschluss eines neuen Mietvertrags, kann der Vermieter vom Mieter die Zahlung einer Sicherheitsleistung verlangen, allgemein unter dem Begriff »Kaution« bekannt. Die Kaution ist eine vom Mieter zu leistende Zahlung, die den Vermieter für den Fall absichern soll, dass der Mieter seine Miete irgendwann nicht mehr pünktlich zahlt oder Schäden in der Wohnung verursacht, für die er gegenüber dem Vermieter haften muss. Mieter sollten jedoch wissen, dass sie nicht zur Zahlung einer Kaution verpflichtet werden können, wenn dies nicht vertraglich vereinbart wurde, auch dann nicht, wenn der Vermieter eine Kautionszahlung zu einem späteren Zeitpunkt durchsetzen möchte. In Paragraph 551 BGB heißt es dazu: »Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen«. Diese Obergrenze von drei Monatsmieten (ohne Nebenkosten) gilt übrigens für jede Form der Sicherheitsleistung, also nicht nur für eine Kaution, sondern zum Beispiel auch für eine Bürgschaft. Zu zahlen ist die zwischen Vermieter und Mieter vertraglich vereinbarte Kaution erst

bei Beginn des Mietverhältnisses, also nicht schon vorab beim Abschluss des möglicherweise erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft tretenden Mietvertrags. Da es sich dabei um einen für viele Mieter nicht unerheblichen Betrag handelt, ist auch gesetzlich geregelt, dass die Kaution in drei jeweils gleichen Raten gezahlt werden kann. Wichtig hierbei ist jedoch, dass die erste Rate mit Beginn des Mietverhältnisses und die zweite sowie die dritte Rate dann jeweils im

Abstand von einem Monat fällig werden. Dringend zu empfehlen ist auch, dass der Mieter die Kautionszahlungen unter genauer Angabe des Zahlungsgrunds gesondert vornimmt, um entsprechende Belege in der Hand zu haben, deren Vorlage zwischenzeitlich, spätestens aber bei Beendigung des Mietverhältnisses wichtig sein kann.

Das Gesetz bestimmt auch, dass der Vermieter die vom Mieter gezahlte Kaution bei einer Bank oder einer Sparkasse anzulegen hat, und zwar getrennt von seinem eigenen Vermögen. Alle von einem Mieter an seinen Vermieter gezahlten Kautionen müs-

sen mit dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz mit dreimonatiger Kündigungsfrist verzinst werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, die Kaution zusammen mit den Zinsen an den Mieter auszuzahlen. Allerdings hat er dazu bis zu sechs Monate Zeit. Diese lange Rückerstattungsfrist soll sicherstellen, dass seitens des Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis keinerlei Forderungen mehr an den Mieter bestehen.

Wenn Ihr Vermieter sein Haus während des mit Ihnen bestehenden Mietverhältnisses verkauft, so haftet der Erwerber bei Beendigung des Mietverhältnisses uneingeschränkt für die fristgemäße Rückzahlung der Kaution. Der alte Eigentümer haftet

neben dem Erwerber zusätzlich, wenn der Mieter seine Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht erhalten hat. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der neue Erwerber insolvent ist und die Kaution nicht getrennt vom Vermietervermögen angelegt war. Allerdings muss dann der Mieter nachweisen können, dass er vorher -wenn auch vergeblich- versucht hat, die von ihm geleistete Kautionszahlung rückerstattet zu bekommen.

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrags sollten sich Mieter zum Thema Kaution auf jeden Fall noch einmal beraten lassen.

Neuer Überweg

Ein neu angelegter Fußgängerüberweg in der Pistoriusstraße im Ortsteil Weißensee ermöglicht jetzt den Schülern des Bühring-Gymnasiums und der Wieland-Herzfelde-Oberschule ein sicheres Überqueren der Fahrbahn in Höhe der Einmündung Woelckpromenade. Die Haltestellen der von vielen Schülern genutzten Buslinien 255 und 158 sind dank des neuen Zebrastreifens

Neuer Mietspiegel

Voraussichtlich im Sommer 2007 wird ein neuer qualifizierter Mietspiegel für Berlin erscheinen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat das Hamburger GEWOS-Institut mit seiner Erstellung beauftragt. In einer repräsentativen Befragung werden zunächst die Daten von rund 8.000 Wohnungen in der Stadt erhoben, wobei die Befragung je zur Hälfte bei Mietern und Vermietern

den Häusern Florastraße 1 bis 4 zwischen Wollankstraße und Gaillardstraße umfassend instandgesetzt. Die Kosten für diese Bauarbeiten im Sanierungsgebiet Wollankstraße in Höhe von 61.000 EUR werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgebracht.

Neue Preisträger

Der diesjährige Ehrenpreis der Bezirksverordnetenversammlung Pankow für ehrenamtliches Engagement in unserem Bezirk wurde am 18. Oktober im Rahmen einer Festveranstaltung im Rathaus an der Breite Straße an die von einer Jury ausgewählten Gewinner übergeben. Geehrt wurden Hauptbrandmeister Bernhard Reckow für sein mehr als fünfzigjähriges Engagement in der Freiwilligen Feuerwehr, Siegfried Rose für die verdienstvolle Elternarbeit in einer Schule für geistig Behinderte, Sigrid Weise, Eva Luchmann und Joachim Bennewitz für ihr langjähriges Wirken im Verein Weißenseer Heimatfreunde, Ada Pöhland, Debora Barth, Anne Braun, Tobias Reinsch und Theodor Höpke für ihre Aktivitäten in zahlreichen Projekten der Jugendarbeit sowie das Team Seniorenarbeit und Weihnachtsfeier für Alleinstehende.

gestellt. Bis Jahresende sollen 227 neue, gelb leuchtende Laternen mit Masten aus Metall aufgestellt werden, die trotz höherer Lichtstärke deutlich weniger Energie verbrauchen und deren Reinigung ebenfalls billiger ist. Sie sind im so genannten Altberliner Stil gehalten, tragen Namen wie »Schinkelleuchte« und »Bischofsstab« und passen nach den Worten von Petra Rohland, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, zum historischen Stadtbild rund um den »Kolle«.

Neuer Engpass

Um das Wechseln zwischen den beiden Standorten der Rosa-Luxemburg-Oberschule über die Borkumstraße hinweg für die Schüler zu erleichtern, wurde im Oktober eine Überquerungshilfe angelegt. In dreiwöchiger Bauzeit ragt jetzt am Schulstandort ein Teil des Gehwegs in die Fahrbahn hinein, so dass dort das Parken von Autos nicht mehr möglich ist. Die Gehwegnase verbessert die Sicht zwischen Schülern und Kraftfahrern beträchtlich und macht das Überqueren der Borkumstraße deutlich sicherer. Die Baukosten betragen 22.500 EUR und werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bezahlt.



© Albrecht Mollé

Safety first - der neue Überweg in der Pistoriusstraße erhöht die Schulwegsicherheit.

ebenfalls besser erreichbar. Durch die Zusammenlegung beider Schulstandorte findet der Unterricht seit Monaten wechselweise in beiden Schulgebäuden statt, so dass die Schüler die verkehrsreiche Pistoriusstraße täglich mehrfach überqueren müssen. Schulleitung, Schulkonferenz und Bezirksamt hatten sich bereits im Vorfeld des Anfang 2006 abgeschlossenen Umbaus dieses Abschnitts der Pistoriusstraße gegenüber der Verkehrslenkung Berlin für den Überweg eingesetzt, waren dort aber zunächst auf Ablehnung gestoßen.

durchgeführt wird. Die Erhebung findet zwischen Oktober 2006 und Januar 2007 statt. Die Teilnahme ist freiwillig, wird aber von der Berliner Mieterverbänden wie auch den Vermieterorganisationen unterstützt.

Der Berliner Mietspiegel wird vom Senat alle zwei Jahre veröffentlicht, um einen auch wissenschaftlich abgesicherten Überblick über die Mietverhältnisse in der Stadt zu geben.

Neuer Gehweg

Bis voraussichtlich Ende November wird der Gehweg vor

Neue Laternen

Im Umfeld des Kollwitzplatzes tauscht die Firma Nuon Stadtlicht gegenwärtig aus DDR-Zeiten stammende, zum Teil mehr als 30 Jahre alte und nicht mehr stand sichere Straßenlaternen gegen neue Leuchten aus. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat dafür 800.000 EUR zur Verfügung

Neuer Eigentümer

Die TLG hat Ende September die Immobilie Greifswalder Straße 212/213, das einstige Künstlerhaus Treffmodelle, verkauft. »Wir hatten ca. zehn ernsthafte Angebote«, sagte TLG-Sprecher Olaf Willuhn. Nach Angaben von Kulturstadträtin Almuth Nehring-Venus erhielt ein britischer Investor den Zuschlag.

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

Impressum

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

Albrecht Mollé, ☎ 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: 27. Oktober 2006