



Vor Ort

20. Jahrgang, Oktober 2011



Exorbitant	60 Prozent mehr Miete	03
Expansiv	Sprachschule will Stadtbad	07
Exklusiv	Wohnen in der Wache	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.

Mail an »Vor Ort«

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

Polizeiliche Beratung

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

Energieberatung Prenzlauer Berg

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

BSR-Recyclinghof

Prenzlauer Berg: Behmstraße 74
Montag bis Freitag 9 bis 19 Uhr;
Sonnabend 7 bis 14.30 Uhr

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

Kiez fest im Blick

Im Rahmen einer Langzeitdokumentation beobachten Schüler der Klassenstufen 7 bis 10 des Heinrich-Schliemann-Gymnasiums in Prenzlauer Berg von 2010 bis 2015 die städtebauliche Entwicklung im Quartier am Humannplatz. Derzeit haben sie vier öffentliche Einrichtungen besonders im Blick, neben ihrer eigenen Schule die Grundschule am Humannplatz in der Scherenbergstraße, die Humboldt-Schule in der Erich-Weinert-Straße sowie den Humannplatz. Im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz werden für deren Erneuerung bis spätestens 2014 insgesamt 14 Millionen EUR durch den Bund und das Land Berlin bereitgestellt. Die Dokumentation der Veränderungen erfolgt in Wort, Bild und Ton. In Ausstellungen werden die Ergebnisse auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine erste Präsentation ist noch bis zum 26. Oktober während der Schulöffnungszeiten zwischen 8 und 16 Uhr in der Aula des Schliemann-Gymnasiums in der Dunkerstraße 64 zu sehen.

Piraten packen Pankow

Aus der Wahl zur Bezirksverordnetenversammlung Pankow, die am 18. September parallel zur Berliner Abgeordnetenhauswahl stattfand, ist die SPD erneut als stärkste Partei hervorgegangen. Mit 28,1 Prozent der gültigen Stimmen, 0,3 Prozent weniger als 2006, stellt sie 17 Bezirksverordnete im 55-köpfigen Bezirksparlament. Die zweitstärkste Fraktion stellt erstmalig Bündnis 90/Die Grünen. Mit einem Stimmenanteil von 20,9 Prozent, ein Anstieg von 3,7 Prozent, wird sie 13 Bezirksverordnete zählen. Die Linke landete auf Rang drei, sie konnte 18,5 Prozent der Stimmen auf sich vereinigen, ein Minus von 4,3 Prozent. Sie wird in der neuen BVV mit 11 Verordneten vertreten sein. Ein besseres Wahlergebnis als 2006 hat die CDU geschafft. Die 13,9 Prozent der Stimmen, ein Plus von 1,3 Prozent, reichen für 8 Verordnete. Die Piratenpartei ist das erste Mal in der BVV vertreten. Mit 10,2 Prozent der Stimmen, das sind 17.682 Pankower Wählerinnen und Wähler, können sie 6 Bezirksverordnete ins Rennen schicken.

Das neue Bezirksamt wird nur noch aus fünf Mitgliedern, vier Stadträte und ein Bezirksbürgermeister, bestehen. Die SPD hat das Nominierungsrecht für zwei Mitglieder, Grüne, Linke und CDU jeweils für ein Mitglied. Aus deren Mitte wählt die BVV den Bezirksbürgermeister. Da die SPD keine absolute Mehrheit hat, muss sie zur Wahl ihres Bürgermeisterkandidaten Matthias Köhne eine Zählgemeinschaft mit einer anderen Partei eingehen, die dann mindestens 28 Verordnete vereint. Denkbar wäre eine Konstellation SPD/Grüne oder SPD/Linke. Sollte der von den Grünen ebenfalls als Bürgermeisterkandidat ins Rennen geschickte Jens-Holger Kirchner seine Wahlkampfambitionen weiter aufrecht erhalten, müsste ihm das Konstrukt einer Zählgemeinschaft zum Beispiel aus Grüne/Linke/Piraten bzw. CDU gelingen. Die konstituierende Sitzung der Pankower BVV ist für den Abend des 27. Oktobers terminiert, vorausgesetzt, das neue Berliner Abgeordnetenhaus hat sich am Vormittag desselben Tags zusammengefunden.

aus: »Gentrification in Prenzlauer Berg?«, O-Ton in Dissertation von Thomas Dörfler, transcript Verlag, 2010

Gab es so was wie ne Prenzlauer-Berg-Szene?

Ja, also (überlegt), ist sehr auseinandergelassen. Es gibt auch keine Treffpunkte mehr von den alten Leuten, außer vielleicht zwei Sachen: Im »Seeblick« beim Koch, da

treffen sich donnerstags nen paar Leute von früher und im »Metzer Eck« ist mittwochs nen Treffen von den ganzen Ex-Oppositionellen. Das ist öfters mal ne größere Runde. Und ansonsten, ich meine man kennt sich. Also ich kenn noch welche von den Rammstein, noch von früher, Flake und Paul, die mal alle bei

»Feeling B« waren. Es ist schön, einfach so die Leute wiederzutreffen, ich meine, die sind alle 20 Jahre älter geworden, das hat schon irgendwie nen Witz. Ich meine, ist ja nicht mehr die Szene in dem Sinne (lacht).

aufgelesen
aufgelesen

Der Dumme ist der Mieter

Mietenexplosion in der Greifenhagener Straße 48 Von Hartmut Seefeld

Es gibt schönere Häuser in Prenzlauer Berg. Es gibt auch ruhigere Häuser als die Greifenhagener Straße 48, ein Neubau in direkter Nachbarschaft zum S-Bahnhof Schönhauser Allee und zu den Allee Arcaden. Aber es ist eben Prenzlauer Berg, mittendrin und nicht irgendwo dabei. Gerade ältere Mieter genießen die Nähe von Leben und Lärm und wollen hier nie wieder weg. Das allerdings sieht die Hausverwaltung Freitag etwas anders. Sie schickte den Bewohnern deftige Mieterhöhungen ins Haus. Bis zu 60 Prozent mehr soll mancher dort ab Dezember bezahlen. Für eine 60 m² große Wohnung, die bislang 391 EUR nettokalt gekostet hat, beträgt die Mieterhöhung 225 EUR. »Dann muss ich eben Schmalzstullen essen, ick zieh hier nich mehr aus«, sagt einer, der noch in diesem Jahr 80 wird. Doch selbst mit den Schmalzstullen muss es nicht reichen. »Wenn der Vermieter der Meinung ist, dass diese Mieterhöhung nicht genug ist, kann er nachlegen, bis er die Kostenmiete erreicht hat«, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Rainer Wild. De jure seien solche Forderungen zulässig.

Am 26. März 1993 war dem privaten Eigentümer im Rahmen des »Sozialen Wohnungsbaus« die Förderung für den Neubau von einmal 12 und einmal 32 Wohnungen auf dem Grundstück Greifenhagener Straße 48/ Schönhauser Allee 73 vom Senat bewilligt worden. Der Bauherr ging mit 15 Prozent Eigenkapital und Krediten in Vorleistung, die Förderung sicherte die Refinanzierung und die Rendite. Bemerkenswert war, dass sich die Förderhöhe an den vom Bauherrn selbst errechneten Erstellungskosten orientierte. Diese entstanden willkürlich, Grundstücks-, Architekten- und Baupreise wurden frei ausgehandelt. So entwickelte sich eine Kostenmiete von zum Teil über 15 EUR/m². Während der Mieter anfangs mit 3,50 EUR/m² dabei war, zahlte die Differenz das Land Berlin.

Schrittweise wurde dann der Mieteranteil bei den Zahlungen erhöht und der Steuerzahleranteil zurückgefahren. So kostet eine Wohnung in der Greifenhagener Straße 48 heute schon mal 6,85 EUR/m² nettokalt, von sozialer Miete will da ohnehin niemand mehr reden.

Die Förderung wurde für 15 Jahre garantiert, eine zweite Periode war üblich. Im Jahr 2003 beschloss der Senat aber den Ausstieg aus diesem System, in dem das Land Milliarden EUR bezahlte und am Ende nichts in der Hand hatte. In der Greifenhagener Straße 48 endete deshalb die Förderperiode Ende September 2011. »Sozialwohnungen unterliegen aufgrund ihres Fördercharakters nicht der Bindung an den Mietspiegel«, sagt der Pankower Bezirksverordnete der Linken, Guido Brendgens. Die Mieter können eigentlich nur zahlen oder gehen. In den attraktiven Sanierungsgebieten gibt es 356 Sozialwohnungen an 15 Standorten, im ganzen Bezirk sind es 4.665 Sozialwohnungen, viele von ihnen stehen in Französisch Buchholz und in Karow Nord. Allerdings ist dort

der Verwertungsdruck nicht so hoch wie in Prenzlauer Berg. »Meines Wissens soll ein Gebäude in der Greifenhagener Straße 48 in Eigentumswohnungen umgewandelt werden«, meint Brendgens. Da machen sich exorbitante Mieterhöhungsmöglichkeiten offenbar ganz gut, und es würde auch erklären, warum die Mieter in dem Komplex unterschiedliche Bescheide erhalten haben.

Betroffene Mieter haben, wenn sie ausziehen müssen, Anspruch auf eine einmalige Umzugspauschale, die vom Land Berlin gezahlt wird. Wollen sie bleiben, zahlt der Senat für bis zu fünf Jahre einen Härteausgleich, der anfangs die Differenz zwischen dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegels und der neuen Miete umfasst. Die Summe wird jedoch schrittweise gesenkt. Nach der Kappung der Anschlussförderung 2003 hatte der Senat 30 Millionen EUR bis 2011 für den Schutz der Mieter eingeplant. Ausgegeben hat er bis heute lediglich sechs Millionen EUR. »Wir erwarten deshalb, dass die Degression des Härteausgleichs umgehend aufgehoben wird«, sagt Brendgens. Er empfindet es als Hohn, wenn im Hause von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer die Absenkung des Härteausgleichs damit begründet wird, dass »die Sozialwohnungen an das Marktniveau heranzuführen sind«.



©Hartmut Seefeld

Sozialer Wohnungsbau in der Greifenhagener Straße 48 im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz.

Sanierung ist Aufwertung

Dr. Michail Nelken: »Mit städtebaulichen Instrumentarien wird man keine preiswerten Wohnungsangebote ermöglichen«.

Seit Sie im Dezember 2006 von der BVV Pankow zum Stadtrat für Wirtschaft, Kultur und Stadtentwicklung gewählt wurden, gab es nachhaltige Veränderungen im Bezirk. Fünf von sieben Sanierungsgebieten wurden vom Senat aufgehoben, die Bevölkerung in einem Großteil von Prenzlauer Berg besteht bis zu 80 Prozent aus Zugezogenen, die Wohnungsmieten haben sich besonders bei Neuvermietung zum Teil verdoppelt. Teilen Sie eine solche Bilanz?

Die Entwicklung ist so sicher nicht falsch beschrieben, sie hat allerdings einen deutlich größeren Vorlauf als die genannten fünf Jahre. Mit der Festlegung von fünf Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg und je einem in Pankow und Weißensee in den Jahren 1993 bis 1995 durch den Berliner Senat wurde die Aufwertung dieser Quartiere explizit angestrebt. Die Ausweisung zielte in erster Linie auf die Aktivierung privaten Kapitals für die Sanierung des Wohnungsbestands. Dazu flossen bis 2001 auch öffentliche Fördergelder in die Erneuerung der Häuser, und öffentliche Investitionen zur Aufwertung der Infrastruktur halten bis heute an. Damit einher gehen besondere Steuerabschreibungsmöglichkeiten für private Investoren in den Sanierungsgebieten. Als das Mietenniveau nach 2000 einen bestimmten Level erreicht hatte, entwickelte der Mieterhöhungsprozess eine Dynamik, die anfangs durchaus auch gewollt war, doch heute mit den gegebenen gesetzlichen Möglichkeiten nicht mehr zu bremsen ist. In diesen Prozess kann ein Bezirksamt nur sehr eingeschränkt steuernd eingreifen.

Worin bestehen diese eingeschränkten Eingriffsmöglichkeiten des Bezirksamts?

Das wichtigste Instrument des Bezirks zur Steuerung der Grundstücksnutzung ist das Bebauungsplanverfahren. Unbebaute private Grundstücke können so für eine öffentliche Nutzung gesichert werden, für einen

Spielplatz, eine Grünanlage, für Sportflächen oder auch eine Schule. Dem Grundstückseigner ist das Grundstück zum Verkehrswert abzukaufen oder er ist für den Wertverlust zu entschädigen. Auch das Maß der



Zur Person

Dr. Michail Nelken (59): Die Linke, Stadtrat für Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung; geboren in Berlin, Elektrosignalschlosser, 1970 bis 1974 Philosophiestudium an der Humboldt-Universität, Abschluss als Diplomphilosoph; 1974 bis 1979 FDJ-Sekretär im Datenverarbeitungszentrum Berlin; 1980 bis 1991 wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Akademie der Wissenschaften, 1987 Promotion zum Dr. phil; 1995 bis 2006 Mitglied der PDS-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin.

baulichen Nutzung kann mittels B-Planverfahren normiert werden. Allerdings bedarf dies insbesondere dann, wenn das übliche Nutzungsmaß begrenzt wird, einer tragfähigen städtebaulichen Begründung. Ansonsten gilt für die Bebaubarkeit von Grundstücken der Paragraph 34 des Baugesetzbuchs, der sich ausschließlich an der Umgebungsbebauung orientiert. Ist das Umfeld sehr dicht bebaut, dann kann ein Bauherr auf seinem Grundstück genauso verdichtet bauen. Nach der Herabsetzung der Abstandsfläche in der Berliner

Bauordnung im Jahre 2006 um 60 Prozent sind Baudichten zulässig wie zu Zilles Zeiten. Das ist eine Entwicklung, die ich nicht begrüße.

An der Sredzkistraße 59 im früheren Sanierungsgebiet Kollwitzplatz wird trotz eines jahrelangen B-Planverfahrens zugunsten eines öffentlichen Spielplatzes jetzt doch nur ein privates Wohn- und Geschäftshaus gebaut. Was ist da passiert?

Das Grundstück war streitbefangen. In einer gerichtlichen Auseinandersetzung um die Rücknahme einer Baugenehmigung, zu deren Erteilung der Bezirk von einem Gericht zuvor gezwungen worden war, ist der Bezirk unterlegen. Zudem war die Rechtswirksamkeit des B-Planes vom Grundstückseigentümer gerichtlich angegriffen worden. Angesichts der Tatsache, dass eine Enteignung und Entschädigung nicht mehr kurzfristig zu erreichen war und der Bezirk in jedem Fall den hohen Baulandpreis für diese Fläche hätte bezahlen müssen, hat das Bezirksamt auf Vorschlag der zuständigen Fachbehörde beschlossen, das Planungsziel einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz aufzugeben.

Extrem dichte Bebauung mit enorm teuren Wohnungen – der Traum vom bezahlbaren Wohnraum in allen Pankower Ortsteilen dürfte bald ausgeträumt sein...

In weiten Teilen von Prenzlauer Berg und mittlerweile auch in Alt-Pankow und in Weißensee ist das zu befürchten. Sinn der Sanierungsgebiete war ja die umfassende Modernisierung der Wohnsubstanz. Es gab deshalb keine besonderen Begrenzungen bei Ausstattungsstandards. Anders in den Milieuschutzgebieten. Das sind oft Quartiere, die in Nachbarschaft von Sanierungsgebieten liegen und meist eine vergleichbare Bausubstanz haben. Dort gelten im Interesse des Erhalts einer bestimmten Sozialstruktur bei Modernisierungsmaßnahmen klare Begrenzungen der Ausstattungsstandards, was sich bremsend auf die Mietentwicklung ausgewirkt hat. Solche Begrenzungen waren für Häuser in Sanierungsgebieten nicht vorgesehen, so dass wir dort heute höhere Ausstattungsstandards vorfinden.

Nun könnte man doch ehemalige Sanierungsgebiete zu Milieuschutzgebieten erklären. Würde dadurch eine zweite miettreibende Sanierungswelle ausgebremst werden?

Im Prinzip könnte man mit einer Ausweisung von Milieuschutzgebieten versuchen, die weitere Aufwertung und damit den Mietpreisauftrieb nach der Aufhebung der Sanierungsgebiete zu dämpfen. Für das ehemalige Sanierungsgebiet Wolankstraße wird dies im Abschlussgutachten sogar explizit empfohlen. Doch eine Milieuschutzsatzung kann bestenfalls verhindern, dass mittelpreisige Wohnungen nicht ins Hochpreissegment wechseln. Mieter von Wohnungen mit Substandard und aus diesen Gründen mit günstiger Miete werden dadurch nicht geschützt. Für die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards besteht auch in Milieuschutzgebieten ein Genehmigungsanspruch. Solche Grundmaßnahmen wie Heizung, Dämmung, Fenster, Sanitär und Elektro treiben mittels der Modernisierungsumlage die Mieten in eine Höhe, bei der dann viele Geringverdiener ihre bisherige Wohnung nicht mehr halten können. Grundsätzlich gilt, mit städtebaulichen Instrumentarien wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, Quartiersmanagement und Stadtumbau Ost – wird man keine preiswerten Wohnungsangebote ermöglichen. Einfluss auf die Miethöhen kann man nur über das bundesdeutsche Mietrecht nehmen oder über Kostenzuschüsse.

Auch ohne Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete breitet sich die Aufwertungswelle weiter gen Norden aus. Baugruppen haben bereits den Kiez um die Langhansstraße in Weißensee für sich entdeckt, der lange Zeit im Dornröschenschlaf lag. Wie kann der Bezirk die Erfahrungen aus Prenzlauer Berg dort für eine sozial behutsamere Stadterneuerung nutzen?

Das Komponistenviertel südlich der Berliner Allee, bis zum vergangen Jahr gleichfalls Sanierungsgebiet, steht der Aufwertung in Prenzlauer Berg in nichts mehr nach. Die Mieten dort steigen unablässlich. Einzige Chance, noch regulierend einzugreifen, bieten die relativ großen Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesell-

schaft Gesobau in diesem Quartier. Mit diesen Wohnungen kann Berlin durchaus noch soziale Mietpolitik betreiben, wenn es das will.

Das Gebiet rings um die Langhansstraße ist tatsächlich zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung geraten. Der Senat hat das Quartier auf eine Liste von zwölf Kiezen gesetzt, die er als Sanierungsgebiete ausweisen will. Bei der ersten Runde war es jedoch nicht dabei. Sollte es noch dazu kommen, müssen in den Sanierungszielen, anders als in Prenzlauer Berg, nicht nur die Nutzungsart, sondern auch die Nutzungsdichte der Grundstücke und Gebäude festgelegt werden. Besonders der amorphe Bereich zwischen Lehder- und Streustraße mit seiner Mischung aus Gewerbe und Wohnen sollte in dieser Konstellation erhalten bleiben.

Auf welche Entwicklungen in Ihrer Amtszeit blicken Sie mit einiger Genugtuung zurück?

Zufrieden bin ich mit der veränderten Situation bei der früheren Bötzow-Brauerei an der Prenzlauer Allee. Die alten Pläne, dort ein Einkaufszentrum mit 40.000 m² Verkaufsfläche zu bauen, sind endgültig vom Tisch. Der neue wirtschaftsstarke Investor möchte an diesem Standort eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe etablieren und einen Großteil der denkmalgeschützten Substanz erhalten. Das begrüße ich ausdrücklich. Diese Wende ist nicht zuletzt auch dem Umstand geschuldet, dass die Mitarbeiter im Stadtentwicklungsamt und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Vergangenheit die Nerven behalten haben, trotz einer Druckkulisse von außen. Vergleichbare Erfolge gab es auch bei der Pankower Mälzerei und beim ehemaligen DDR-Regierungsgästehaus am Schloss Schönhausen, wo ein Nürnberger Investor interessante Wohnlösungen umsetzte. Auch der Eigentümerwechsel für das ehemalige Rangierbahnhofgelände hat erste hoffnungsvolle Impulse vermittelt. Investor Kurt Krieger ist sehr bemüht, mit dem Bezirk gemeinsam eine Entwicklung auf dem 40 Hektar großen Areal zu ermöglichen. Positiv bewerte ich auch die Aufnahme des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz und des

Gebiets um den Humannplatz in die Förderkulisse des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz und die damit einhergehenden planerischen Steuerungsmöglichkeiten.

Die Linke kann nach den BVV-Wahlen im künftigen Pankower Bezirksamt nur noch einen Stadtratsposten zu besetzen. Welche Zukunftspläne haben Sie für den Fall, dass Sie dem neuen Bezirksamt nicht mehr angehören werden?

Für diesen Fall habe ich noch keine konkreten Pläne. Ich werde gewonne-



© Alexej Brykowski

Für 471.000 EUR wurde jetzt die Bibliothek am Wasserturm in der Prenzlauer Allee 227/228 saniert.

ne Zeit dazu nützen, mich wieder pointierter in die Fragen der Stadtentwicklungspolitik in Berlin einzumischen. Dabei finden ganz sicher auch Pankower Themen wie Mauerpark, Grünsicherung in der Innenstadt oder Sicherung von bezahlbaren Wohnungen durch eine entsprechende Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen mein besonderes Augenmerk.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.

Verwahrlosung mit System

Von U. Bräunlich, Elternvertretung Grundschule am Teutoburger Platz

Wir, die Elternvertreter der Grundschule am Teutoburger Platz, sind sehr beunruhigt über den Zustand des Schulhofs am Standort Templiner Straße. Dort wird derzeit das Schulhaus grundsaniert und erweitert, der Schulbetrieb wurde voraussichtlich bis Sommer 2012 vollständig in die Danziger Straße 50 ausgelagert. Nach wie vor findet aber ein Teil des Sportunterrichts in der Sporthalle an der Templiner Straße statt. Auch Sportvereine nutzen die Halle weiterhin.

Schon seit ca. 10 Jahren steht der damals grunderneuerte Schulhof als »offener Schulhof« ganztägig für die Bevölkerung des Kiezes zur Verfügung. Sowohl Eltern und Lehrer als auch die Schulleitung der Grundschule am Teutoburger Platz sind über den aktuellen Zustand des Schulhofs mehr als entsetzt, denn eine Pflege bzw. Reinigung findet nicht statt: Das Müllaufkommen dort ist beträchtlich, die Mülleimer quellen über. Inzwischen verteilt sich der Abfall großflächig in Beeten und Rabatten. Hundebesitzer führen hier gern ihre Vierbeiner aus, denn »hier sind ja keine Kinder«. Als im Sportunterricht die Disziplin Weitsprung auf dem Programm stand, reinigten zuvor die Schüler die Sandgrube. Sie fanden Glasscherben und benutzte Kondome, die sie erst einmal entfernen mussten. Es wurden Ratten auf dem Gelände beobachtet, ein Kammerjäger wurde im Auftrag der Schule schon einmal aktiv. Die Einfassung des Fußballfeldes wurde offenbar mutwillig zerstört, die Bruchstücke liegen in der Gegend herum. Und die Pergola, einst als »Klassenzimmer im Grünen« angelegt, ist inzwischen nur noch ein Ort der Verwüstung und Zerstörung.

In mehreren Telefonaten mit dem Bezirksamt wurde uns mitgeteilt, dass für die Pflege der Schulhöfe ausschließlich der jeweilige Schulhausmeister zuständig sei, unabhängig von der Tatsache, ob die Schule

zeitweise umgezogen ist oder nicht. Nun ist aber der Hausmeister der Grundschule am Teutoburger Platz schon mit dem Schul- und Schulhofalltag am aktuellen Ausweichquartier in der Danziger Straße völlig ausgelastet, zumal der Hof dort trotz gegenteiliger Zusagen noch immer eine Baustelle ist. Wie nun diese notwendige Verdopplung der Kapazität eines einzigen Hausmeisters



©Hartmut Seefeld

Der vor 10 Jahren neugestaltete öffentliche Schulhof in der Templiner Straße findet Verwendung auch als Müllplatz.

bewerkstelligt werden kann, wurde in den Telefonaten nicht gesagt.

Außerdem wurde uns Eltern schon vor Beginn des Umzugs mitgeteilt, dass nach Abschluss der Sanierung des Schulgebäudes lediglich jene Teile des Schulhofs wieder instand gesetzt werden, die durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen wurden. Dabei wurde uns vom Bezirksamt erklärt, dass bestimmte Bereiche, zum Beispiel die Pergola, zurückgebaut werden sollen, um den Pflegeaufwand der desolaten Haushaltungslage anzupassen.

Unser Schulhof wurde seinerzeit mit Engagement und in Korrespon-

denz zum nahegelegenen Teutoburger Platz zu einer besonders schönen und an den Bedürfnissen der wichtigsten Nutzer, der Grundschüler, orientierten Anlage. Verschiedene Anwohnerinitiativen waren beteiligt, Geld für die Gestaltung wurde von der öffentlichen Hand bereitgestellt. Wir wollen und können es deshalb nicht hinnehmen, dass unser Schulhof über die Dauer von zwei Jahren systematisch verwahrlost und damit zerstört wird. Wenn im August 2012 eine dann noch größere Schülerschaft ihr frisch saniertes attraktives Schulhaus wieder in Besitz nimmt, befindet sich ihr Hof in einem derart desolaten Zustand, dass nur ein kompletter

Rückbau als kostengünstigste Variante verbleibt und damit auch umgesetzt wird. Deshalb fordern wir vom Bezirksamt eine normale und vor allem regelmäßige Pflege des Schulhofs an der Templiner Straße für die Dauer der nächsten zwölf Monate und als erste Notmaßnahme die Aufstellung eines größeren Müllcontainers, der auch permanent entleert wird. Außerdem erwarten wir, dass der Hof für die gesamte Dauer der Schulhaussanierung zur Pflege in die Verantwortung des Pankower Amts für Umwelt und Natur gegeben wird. Schließlich ist er auch weiterhin ein öffentlich nutzbarer Platz.

Bezirk favorisiert die GLS

Stadtbad Oderberger soll an Sprachenschule verkauft werden **Von A. Mollé**

In dem seit Ende Juli laufenden Interessenbekundungsverfahren zur Findung eines neuen Eigentümers für das vor 14 Jahren stillgelegte Stadtbad Oderberger Straße im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz, an dessen Durchführung sich auf Einladung des gegenwärtigen Eigners, der Stiftung Denkmalschutz Berlin, die Bezirksverordnetenversammlung und das Bezirksamt Pankow beteiligen, gibt es jetzt ein erstes Ergebnis. Nachdem am 8. September mit dem Projektentwickler REALACE GmbH, dem niederländischen Unternehmer Jasper de Gier und der privaten Sprachenschule GLS, deren Campus an das 4.400 m² große Stadtbadgrundstück grenzt, den BVV-Ausschüssen für Finanzen und Stadtentwicklung ihre Sanierungs- und Nutzungskonzepte vorgestellt hatten, liegt nun ein von allen Fraktionen getragener Antrag beider Ausschüsse vor, der die GLS als künftigen Eigentümer und Betreiber des 1902 als Volksbadeanstalt in Betrieb genommenen Neorenaissancebaus empfiehlt und über den das BVV-Plenum am 26. Oktober entscheidet.

Beide Ausschüsse begründen ihre Empfehlung damit, dass die GLS überzeugend belegt habe, dass sie das von Verfall gezeichnete Gebäude ohne öffentliche Mittel mit einem Investitionsvolumen von 12 Millionen EUR zügig sanieren und neben Studentenunterkünften sowie Schulungsräumen auch einen dem noch immer gültigen Sanierungsziel entsprechenden öffentlichen Badbetrieb mit vertraglichen Preisen einrichten werde. Das Konzept der de Gier&Co-Gruppe sehe zwar ebenfalls Schwimmbetrieb, vornehmlich aber Spa- und Wellnessangebote und eine Tiefgarage mit 200 Stellplätzen vor. Dies würde jedoch zu einem unverträglichen Verkehrsaufkommen im Kiez führen, was der Bezirk ablehnt. Auch die von der Stiftung Denkmalschutz Berlin favorisierte REALACE GmbH, die vor allem gastronomische und Hotelnutzung, eine Spa-Anlage, einen Neubauriegel auf der Hoffläche, jedoch keinen Schwimmbetrieb vorsieht, solle den Zuschlag nicht erhalten. Dass die BVV der Empfehlung der beiden Ausschüsse folgen und ihr Votum sowohl an die Stiftung

Denkmalschutz Berlin als auch an den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin übermitteln wird, gilt als sicher.

Nach dem Scheitern eines genossenschaftlichen Sanierungskonzepts, dem der Senat Fördermittel in Höhe von 5,1 Millionen EUR versagt hatte, weil sie ihr Finanzierungskonzept nicht fristgemäß vorlegen konnte, war das Stadtbad Ende 2006 vom Liegenschaftsfonds an die Stiftung Denkmalschutz Berlin mit der Auflage verkauft worden, bis Ende 2011 mit der Sanierung des Gebäudes einschließlich des Schwimmbekens zu beginnen. Da jedoch auch der Stiftung ein Baukostenzuschuss verweigert wurde, gab Vorstandsvorsitzender Lothar de Maiziére nach fünf Jahren Stillstand im Juni bei einem Pressetermin im Stadtbad bekannt, dass man sich nun schnellstmöglich von der Immobilie trennen und sie in Abstimmung mit dem Liegenschaftsfonds und dem Bezirk weiterveräußern wolle. Während der Bezirk schon seit längerem für einen Verkauf an die GLS-Sprachenschule plädiert, hält die Stiftung an der REALACE GmbH fest. Wie der Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds, Holger Lippmann, bei der öffentlichen Vorstellung der drei Konzepte erklärte, will man auf jeden Fall von seinem Zustimmungsrecht Gebrauch machen und nur ein Konzept akzeptieren, das auch vom Bezirk gebilligt wird. Im Steuerungsausschuss des Liegenschaftsfonds haben die Senatsverwaltungen für Finanzen, Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie der jeweilige Bezirk Stimmrecht.

Inzwischen haben Gebietsbewohner vorgeschlagen, das Stadtbad nach dem 2003 verstorbenen ehemaligen Abgeordneten Bernd Holtfreter zu benennen, der in der Oderberger Straße wohnte und sich vor und nach der Wende für eine soziale Stadtpolitik engagierte. Gegenüber Vor Ort erklärte GLS-Geschäftsführerin Barbara Jaeschke, dass sie, sollte die GLS den Zuschlag erhalten, für Gespräche offen sein werde, wie zum Beispiel durch eine Gedenktafel am Gebäude oder einen historischen Abriss in den Räumlichkeiten der Persönlichkeit Holtfreters Achtung gezollt werden kann. Seinen historischen Namen solle das Stadtbad jedoch behalten.



©Hartmut Seefeld

Die Bewerber Dr. Hans Dieter und Barbara Jaeschke (GLS), Daniel Bormann (Realace) und Thomas Winkelbauer (de Gier).

»Schön wie im Neubau«

Mieter befürchten Kaputtsanierung in der Jablonskistraße 37 Von H. Seefeld

Es sind hehre Ziele, welche die Pankower Bezirksverordneten verfolgten, als sie Anfang des Jahres anregten, für das dann im Frühjahr vom Senat aufgehobene Pankower Sanierungsgebiet Wollankstraße die Aufstellung einer Milieuschutzsatzung zu prüfen. Der Aufwertungsdruck auf das Quartier soll abgemil-

Milieuschutzgebiet Winsstraße-Nord, das der Bezirk 1997 in Ergänzung des angrenzenden Sanierungsgebiets als solches ausgewiesen hat. Nach der Restitution an die Erben der Alteigentümer im Jahre 1995 landete die Immobilie im Sommer 2009 in den Händen der Schneider Grundbesitz GmbH und Co. KG. Die Firma ist Teil



©Mieter Jablonskistraße 37

Schimmel in sanierter Wohnung in der Jablonskistraße 37.

dert werden, Mietpreissteigerungen sozialverträglich ausfallen, und die soziale Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bewahrt werden. Grundlage für eine solche Ausweisung ist der Paragraph 172 des Baugesetzbuchs. Seit Jahren schon gibt es im Bezirk insgesamt elf solcher Milieuschutzgebiete, vorwiegend in jenen Quartieren von Prenzlauer Berg, die aus Kostengründen nicht in den Genuss einer Ausweisung als Sanierungsgebiet kamen. Es war sozusagen ein Plan B für Mieterschutz. Doch die Zweifel an der Wirkungskraft derartiger Milieuschutzverordnungen wachsen.

Zum Beispiel bei den Mietern der Jablonskistraße 37. Ihr um 1906 gebautes Wohnhaus befindet sich im

einer schwäbischen Unternehmensgruppe, die unter anderem mit hochwertigen Fenstern gutes Geld verdient und einen Teil davon in Immobilien anlegt, gern auch in Prenzlauer Berg. Ein Jahr nach dem Verkauf erhielten die Mieter im Sommer 2010 eine Modernisierungsankündigung mit der Botschaft einer Verdreifachung der Miete. Kernposten der Ankündigung waren eine zusätzliche Dämmung der über einen halben Meter starken Außenwände, ein einheitliches Heizungssystem und der Austausch der historischen Doppelkistenfenster gegen moderne Fenster »mit Fünfkammersystem«. Aber auch Aufzug und Dachgeschossausbau standen auf der To-do-Liste der Häuslebauer. »Es wird so schön

wie im Neubau«, warb ein mittlerweile abberufener Bauleiter bei den Mietern um Akzeptanz. Doch die wurde dem Unterfangen nicht gegeben. Schnell stellte sich heraus, dass die süddeutschen Bauherren keine Genehmigung hatten, um in einem Milieuschutzgebiet zu sanieren. Im dritten Anlauf gelang es dem Bezirksamt in der Storkower Straße dann schließlich, einen Baustopp zwischen Herbst 2010 und Anfang 2011 zu verhängen. Die Zeit wurde vom Eigentümer allerdings nicht genutzt, um mit den Mietern auch Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen. Stattdessen verwickelte er mindestens sieben Mietparteien in rechtliche Auseinandersetzungen zur Anerkennung der Modernisierung.

Längst hat das Baugeschehen auch eine Qualität angenommen, die den Ingenieur Rudolf Schmidt, der seit einem knappen Vierteljahrhundert mit seiner Familie dort wohnt, Angst und Bange um sein Zuhause werden lässt. In bereits »sanierten« Wohnungen blüht der Schimmel, das aufgenommene Dach ist mit einer Plane nur notdürftig gesichert, das Wasser des regenreichen Sommers dringt überall in die Fassade ein. Schmidt gewinnt den Eindruck: »Die wollen uns hier raus haben, für immer«. Hatten die Bewohner bisher Sorge, die Miete nach Sanierung nicht mehr bezahlen zu können, erfüllt sie jetzt zusätzlich die Angst, bald in einem Haus zu wohnen, das vor ihren Augen verfällt und verschimmelt. Und der Winter steht bereits vor der Tür.

Nach einem ersten Gerichtstermin wird ein Teil der rechtlichen Auseinandersetzungen auf Vorschlag des Gerichts bis zum Jahresende als Mediationsverfahren weitergeführt, »ein Vorgehen«, so Schmidt, »das die klagende Vermieterseite ursprünglich abgelehnt hatte«. Er freue sich nun auf die Gespräche und hofft auf direkte Kommunikation. Ob es ihm hilft, im nächsten Jahr noch in diesem Haus zu wohnen, bleibt ungewiss. Einen Nachbarn haben ein paar Bauleute vor wenigen Wochen kurzerhand in eine Umsetzwohnung innerhalb des Hauses verfrachtet. Die neue Bude hatte da weder Strom noch Wasseranschluss.



©Hartmut Seefeld

Verleihstation an der Danziger Straße/ Ecke Prenzlauer Allee.

Beinharter Beton

Fahrradleihsystem der DB in Prenzlauer Berg ist umstritten **Von Hartmut Seefeld**

Über Betonklötze auf dem Bürgersteig kann man heftig ins Stolpern geraten. Diese schmerzliche Erfahrung machte kürzlich der Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner. Mit seiner Partei Bündnis 90/ Die Grünen belegte der als Bürgermeisterkandidat ins Rennen gegangene Lokalpolitiker bei der BVV-Wahl hinter der SPD den zweiten Platz und hatte damit gute Chancen, auch zum Pankower Bürgermeister gewählt zu werden. Zwar nicht mit Hilfe der SPD, die hat mit dem Amtsinhaber einen eigenen erfolgversprechenden Kandidaten, aber mit Unterstützung anderer Parteien. Eine Zählgemeinschaft aus Grünen, Linken und Piraten würde zum Beispiel reichen. Doch die Idee scheint begraben, ehe sie richtig ausformuliert wurde, denn die Linken haben kurz vor der Wahl die Eignung Kirchners als Bürgermeister massiv in Frage gestellt: »Bürgermeisterkandidat belügt BVV«, titelte am 8. September der Linksverordnete und Vorsitzende des Verkehrsausschusses der BVV, Wolfram Kempe, eine Erklärung zur einen Tag zuvor geführten BVV-Debatte über das Modellprojekt eines neuen Fahrradmietsystems der Deutschen Bahn in

Prenzlauer Berg. Kern des Streits sind nicht die Mieträder der Bahn als solche, die waren schon in den vergangenen Jahren in den Kiezen zahlreich präsent, sondern die Betonklötze, welche die DB Rent GmbH im Sommer an zwölf Standorten auf öffentlichem Straßenland als Abstellanlage für die Räder aufstellen ließ. Das vom Bund geförderte und vom Senat unterstützte stationäre Call-a-bike-System sollte bis 2012 als Pilotprojekt geführt werden. Kirchner will seinerseits einen Förderbeitrag leisten, indem er darauf verzichtet, Straßensondernutzungsgebühren für die Klötze vom Bahnkonzern zu verlangen, so wie sie seine Behörde sonst selbst bei jedem gemeinnützigen Verein durchsetzt. Doch dieser Verzicht auf Einnahmen von einem »Global Player« ist den Verordneten des mit 30 Millionen EUR verschuldeten Bezirks nicht vermittelbar. Ende Juni fassten sie einen Beschluss, der das Bezirksamt auffordert, die Gebühren doch zu erheben. Seitdem liegt die Kooperationsvereinbarung zwischen DB, Senat und Bezirk auf Eis. Nach Ansicht von Kempe stehen die Abstellanlagen nun ohne rechtliche Grundlage in der Gegend herum.

Friedhofpark unter Druck

BVV will Grünfläche im Helmholtzkiez schützen **Von H. Seefeld**

Tobende Kinder zwischen Grabsteinen, halbnackte Sonnenanbeter, kiffende Kids, der Friedhofpark an der Pappelallee im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz hat schon pietätvollere Zeiten erlebt. Und nun droht weiteres Ungemach. »Ein Cafébetreiber aus der angrenzenden Pappelallee 15, zu der auch das Ballhaus Ost gehört, beabsichtigt, Tische und Bänke in dem Gartendenkmal aufzustellen«, berichtet der Stellvertretende SPD-Fraktionschef in der Pankower BVV, Roland Schröder. Es sei keine Schnapsidee, denn die Freireligiöse Gemeinde als Eigentümerin nicht nur des ehemaligen Friedhofs, sondern auch der Immobilie Pappelallee 15 hat letztere kürzlich verkauft, wobei sich herausstellte, dass ein ca. drei bis sechs Meter breiter Streifen des Friedhofparks Teil der verkauften Immobilie ist. Schröder befürchtet nun, dass dessen Erlebnisqualität erheblich beeinträchtigt wird und es zu gravierenden Nutzungskonflikten kommt, die das Gartendenkmal in seiner Gesamtheit gefährden.

Mit diesen Befürchtungen steht er nicht allein da, und so hat die BVV Pankow einen gemeinsam von SPD, Linken und Grünen eingereichten Antrag beschlossen, der den Bezirk zum Handeln auffordert. Das Bezirksamt wird darin nicht nur ersucht, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine Beeinträchtigung des Parks als Erholungs- und Erinnerungsort durch eine gastronomische Nutzung auszuschließen, sondern auch die Aufstellung eines Bebauungsplans zur dauerhaften Sicherung als Grünfläche zu prüfen. Es sei nicht ausgeschlossen, dass die Freireligiöse Gemeinde mittelfristig auch ihren ehemaligen Friedhof veräußert und der Erwerber der Widmung als Grünfläche widersprechen wird, um hier zu bauen, meint Schröder. Dem gelte es vorzubeugen.

Land in Kinderhand

Ehemaliges Musikschulgebäude wird abgerissen Von H. Seefeld

Das frühere Gebäude der Musikschule Prenzlauer Berg in der Pappelallee 41B wird im kommenden Jahr abgerissen. »Im Interesse der Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Schaffung zusätzlicher Freiflächen für die Kita in der Pappelallee 40 und die Jugendfreizeiteinrichtung in der Lychener Straße 75 hat sich das Bezirksamt nunmehr für den Rückbau entschieden«, erklärt die Pankower Stadträtin für Jugend und Immobilien Christine Keil kürzlich vor der BVV. Die Kosten dafür werden von der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirks getragen, da sich das Haus im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz befindet.

Parallel dazu lotet der Bezirk derzeit den Ankauf des unbebauten Grundstücks Pappelallee 40 aus, das sich im Eigentum der Wohnungsbau-Gesellschaft Gewobag befindet und wie ein Riegel das ehemalige Musikschulgrundstück vom öffentlichen Straßenland trennt. »Wir würden gern einen Erweiterungsbau für eine Kita mit ca. 60 Plätzen am bisherigen Standort der Musikschule errichten«, sagt Keil. Dazu sei allerdings eine direkte Zuwegung zu dem bislang »gefangenen« Grundstück unabdingbar. Der Grunderwerb könnte durch die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) als Treuhänderin des Landes Berlin erfolgen, da die Gewobag-Fläche in einem Sanierungsgebiet liegt. Sollten die Kaufbemühungen allerdings scheitern, will das Bezirksamt das durch den Abriss des maroden Schulgebäudes gewonnene Areal der bereits bestehenden Kita als zusätzliche Freifläche übereignen und neu gestalten.

Das nunmehr zum Abriss freigegebene Gebäude steht nach dem Umzug der Musikschule im Sommer 2010 in den Eliashof in der Senefelderstraße 6 leer.



©Hartmut Seefeld

In Zukunft soll auf diesem Grundstück unterirdisch geparkt werden.

LIDL will Lücke schließen

In der Prenzlauer Allee 44 ist eine Bebauung geplant Von Albrecht Molle

Als der Senat das gründerzeitliche Quartier Winsstraße Ende 1994 als eines von fünf Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg festlegte, sollten neben der Erneuerung der Altbau-substanz auch die elf damals registrierten, meist kriegsbedingten Baulücken durch Neubebauung geschlossen werden. Bei Aufhebung der Sanierungssatzung Ende April dieses Jahres, als Bilanz gezogen wurde, waren fünf dieser Brachen schon seit einiger Zeit bebaut, und auf weiteren drei hatten Bauarbeiten begonnen. Für eine der größten noch vorhandenen Baulücken, das Grundstück Prenzlauer Allee 44, auf dem sich bis Mitte 2003 ein Norma-Markt befand und das zurzeit noch als gebührenpflichtiger Parkplatz an eine private Firma vermietet ist, lässt der langjährige Eigentümer, die Handelskette LIDL, jetzt eine Neubauplanung erarbeiten.

Auf dem mehr als 2.000 m² großen Areal erwägt LIDL den Bau einer Kaufhalle, einer großflächigen Tiefgarage sowie dreier Wohngebäude mit insgesamt ca. 30 Wohnungen. »Wir sind mit dem Stadtentwicklungsamt bereits im Dialog, haben bislang aber nur über Kubatoren

gesprachen und noch keinen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt«, sagt Matthias Eisentraut von der LIDL Dienstleistungs GmbH & Co KG. Ein erster Entwurf, an dessen Weiterentwicklung zurzeit gearbeitet werde, sehe vor, den Blockrand an der Prenzlauer Allee mit der Kaufhalle und einem auf ihr zu errichtenden mehrgeschossigen Wohngebäude zu schließen. Ein zweiter Wohnriegel könne auf der anderen Hallenseite in der Grundstücksmitte entstehen, und das dritte solle im östlichen Grundstücksbereich errichtet werden und dort an den nordwestlichen Bereich des Stadtplatzes MARIE grenzen. Es werde jedoch noch einige Zeit dauern, ehe das Bauvorhaben mit den Investoren besprochen werden kann. Wie Michail Nelken, Pankows Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, gegenüber Vor Ort erklärte, ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig. Nelken erinnerte auch daran, dass die Blockrandschließung auf dem Grundstück Prenzlauer Allee mit Wohnen und Gewerbe von Beginn an ein erklärtes Sanierungsziel war, das nach Aufhebung des Sanierungsgebiets Winsstraße nun doch noch realisiert werden könnte.



©Museumsverbund Pankow

Die Ruinen des Baruch Auerbach'schen Waisenhauses in der Schönhauser Allee 162 Anfang der 1950er Jahre.

Letzte Reise nach Riga

Aus der Geschichte der Baruch Auerbach'schen Waisensanstalt Von H. Seefeld

An der Fassade des unscheinbaren Wohnhauses Schönhauser Allee 162 hängt seit dem 5. September eine Gedenktafel aus dem edlen Porzellan der Königlichen Porzellan-Manufaktur Berlin. Sie erinnert an das Baruch Auerbach'sche Waisenhaus, das einst an dieser Stelle stand, und daran, dass 1942 die letzten Lehrer und Zöglinge, darunter 20 Kinder im Alter bis zu fünf Jahren, in das Ghetto unweit von Riga deportiert und dort ermordet wurden.

Baruch Auerbach, 1793 bei Posen geboren, kam 1817 als Lehrer einer Talmud-Tora-Schule nach Berlin. Zugleich übernahm er die Leitung einer Erziehungsanstalt in der Spandauer Straße. Angesichts der schwierigen Situation jüdischer Waisenkinder, die auch Teil seiner Schülerschaft waren, engagierte er sich innerhalb der Jüdischen Gemeinde für die Eröffnung eines Waisenhauses. Im April 1833 ging er mit vier Waisenjungen in der Rosenstraße an den Start. In den 1840er Jahren wurden die ersten Mädchen aufgenommen, und 1853 zog das Heim in die Oranienburger Straße 38. Trotz einer sehr konservativen Erziehung wollte Auerbach immer ein Elternhaus für Waisen

bieten statt eine Kinderbewahranstalt. Als er 1864 starb und auf dem Jüdischen Friedhof an der Schönhauser Allee bestattet wurde, war das Waisenhaus längst unverbrüchlich mit seinem Namen verbunden.

Umzug an die Schönhauser Allee

Ende der 1880er Jahre zählte die Einrichtung 76 Jungen und Mädchen, und der damalige Direktor Dr. Abraham Strelitz machte sich auf die Suche nach einem neuen Standort. Fündig wurde er auf einem unbebauten Areal in der Schönhauser Allee. Aus dem eigens eingerichteten »Kaiser-Friedrich-Baufonds«, der schon bald über ein ansehnliches Vermögen verfügte, wurden sowohl die 300.000 Mark für den Erwerb des Grundstücks als auch die 400.000 Mark für den Neubau aufgebracht. Im November 1895 begannen die Bauarbeiten nach Entwürfen der Architekten Johann Hoeniger und Jakob Sedelmeyer. Der Komplex wurde in U-Form angelegt, die Front nach Süden blieb offen. Im April 1897 wurden die Arbeiten beendet. Kurz darauf erfolgte der Einzug. Im Haupthaus an der Straße waren die Jungen untergebracht, im

Quergebäude die Mädchen, es gab eine Synagoge, eine Turnhalle und einen Toilettentrakt. Der Hof war Spielplatz, beschattet durch zwei Reihen Kastanien. Das Waisenhaus war immer von Gönnern und Spendern abhängig. Reiche jüdische Familien gründeten Stiftungen zur Unterstützung. Doch deren Leistungen wurden auch von der wirtschaftlichen Lage bestimmt. Spätestens mit dem Ende des Ersten Weltkriegs war ein Niedergang unübersehbar. Das Mädchenhaus wurde geschlossen und als Fabrikgebäude vermietet, die verbliebenen Mädchen ins Knabenhaus umgesiedelt. Im Winter 1923/24 fiel dann die Heizung bei Temperaturen von -20 Grad Celsius aus. Vermögende jüdische Spender aus dem In- und Ausland wurden auf die beklagenswerte Situation aufmerksam und nahmen sich des Heims an, denn es hatte weiterhin einen ausgezeichneten Ruf. Es gelang auch wieder, die Fabrikräume ins Heim zu integrieren.

Die Machtergreifung der Nazis im Januar 1933 hatte zunächst nur wenig Einfluss auf den Alltag der jüdischen Waisen. Erst die Kristallnacht am 9. November 1938 brachte einschneidende Veränderungen, die aber mit brachialer Gewalt. Jugendliche stürmten das Haus und randalierten in der Synagoge, die seit 1924 dem Liberalen Synagogenverein Norden unterstand. Nur knapp konnte eine Gasexplosion nach dem mutwilligen Löschen des ewigen Lichts verhindert werden. Schrittweise wurden in den Jahren danach Jüdische Heime geschlossen. Die verbliebenen Kinder kamen meist ins »Auerbach«. Zum Schluss wurden dort über 270 Insassen gezählt. Am 19. Oktober 1942 verließ der 21. Osttransport Berlin in Richtung Rigaer Ghetto. Mit dabei die Zöglinge aus der Schönhauser Allee. Keiner von ihnen überlebte. Das leere Haus wurde von der Hitler-Jugend übernommen, aber bereits 1943 bei einem Bombenangriff der Alliierten zerstört. Mitte der 50er Jahre wurden die Reste abgetragen. Um 1957 wurde das Areal mit einem DDR-typischen Wohnhaus bebaut. Einzig ein Stück Begrenzungsmauer auf dem Hof erinnert noch an die Vergangenheit. Und die neue Tafel.

Zwischen laut und leise

Exklusives Wohnen im ehemaligen Jüdischen Altenheim Von Hartmut Seefeld

Der rustikale gelbe Backsteinbau in der Schönhauser Allee 22, nur wenige Schritte vom U-Bahnhof Senefelderplatz entfernt, hat eine auch für Prenzlauer Berg-Verhältnisse sehr wechselhafte Geschichte. Mit dem Spendengeld des Ehepaars Bertha und Moritz Manheimer 1883 als jüdisches Altenheim gebaut, wurde es von der Organisation Todt während des Zweiten Weltkriegs unter anderem zur Unterbringung ukrainischer Zwangsarbeiterinnen in Besitz genommen und war anschließend bis zum Jahr 2002 eine Polizeiwache. Seit dem Umzug der Beamten in die ehemalige Post in der Eberswalder Straße steht die 1944 enteignete und 2006 an die Jüdische Gemeinde rückübertragene Immobilie leer. »Wir haben das unter Denkmalschutz stehende Haus 2010 gekauft und bieten hier nach einer umfangreichen Sanierung 17 Eigentumswohnungen und einen 180 m² großen Bürotrakt an«, sagt der Prokurist und Projektleiter der Primus Immobilien AG Ralf Scharruhn. Die Nachfrage ist offenbar enorm, nur noch vier Wohnungen haben noch keinen Käufer, und das bei Preisen, die, so Scharruhn, »deutlich über 3.000 EUR/m²« liegen. Die Kunden sind fast ausschließlich Eigennutzer. Dabei ist die Lage nicht wirklich perfekt. Die künftigen Bewohner der in Ost-West-Ausrichtung herzurichtenden Wohnungen, die künftig auch mit zwei Fahrstühlen erreichbar sein werden, haben auf der einen Seite die laute, stark befahrene Schönhauser Allee vor ihren Lärm-schutzfenstern und auf der anderen Seite den zwar sehr ruhigen, aufgrund seines alten und dichten Baumbestands aber auch sehr schattigen Jüdischen Friedhof. Daran wird auch der erstmalige Anbau kleiner Balkone an der Friedhofsseite des Hauses nicht viel ändern, welcher der Denkmalbehörde im Bezirksamt vom Investor abgerungen werden konnte. An die bewegte Historie soll vor allem der Name Haus Manheimer erinnern.

Der berüchtigte Keller mit seinen früheren Laboren, Archiven und Gefangenzellen ist derzeit im Umbau. Dort entstehen völlig neue Räume, die nach Fertigstellung den jeweiligen Wohnungen für Hobby und Co. zugeordnet werden.

Erinnerung im Neubau

»Wir planen, die bewegte Geschichte des Hauses im großen Foyer des benachbarten Neubaus zu reflektieren«, erklärt der Projektleiter. Zeitgleich mit der Sanierung des ehemaligen Altenheims begann die Primus AG im März dieses Jahres auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Freifläche, auf der bis vor kurzem noch verfallene Garagen standen, mit dem Bau eines neuen Wohngebäudes. »Hier werden 16 Eigentumswohnungen entstehen«, sagt Projektleiter Scharruhn, der zugleich darauf hinweist, dass Alt- und Neubau als eine einzige Wohneigentumsanlage betrachtet werden. Unter dem Neubau entsteht auch eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen für beide Häuser. Mehr Plätze seien an diesem Standort nicht möglich. Allerdings werde es einen

sehr großen Fahrradabstellraum geben, und der U-Bahnhof sei auch direkt vor der Tür, verweist man bei Primus auf Alternativen. Die Energieversorgung für den Komplex erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, das seinen Standort gleichfalls im Neubau haben wird. Die Vermarktung dieser Wohnungen verläuft nach Angaben von Scharruhn etwas gebremster, »die Leute wollen erst konkret sehen können, was sie kaufen, aber wir haben das Potenzial, an dieser Stelle in Vorleistung zu gehen«. Loggien sollen das Grün und die Ruhe des Friedhofs in die neuen Wohnungen holen. Da die alte wie neue Bebauung auf dem 1.900 m² großen Gesamtgrundstück nahezu unmittelbar an die Friedhofsgrenze heranreicht, wurde im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen mit der Jüdische Gemeinde die entsprechende Zustimmung ausgehandelt. Die Primus Immobilien AG hat sich dafür ihrerseits unter anderem zur Neugestaltung und dauerhaften Pflege des Manheimer-Grabes auf dem Friedhof verpflichtet.

Insgesamt wird die Primus Immobilien AG einen deutlich über zehn Millionen Euro liegenden Betrag in das Ensemble aus Alt- und Neubau investieren. Silvester 2012 könnten dann die Eigentümer die Sektkorken nicht nur zum Jahreswechsel, sondern auch zum Einzug in ihre neuen Wohnungen knallen lassen.



©Primus Immobilien AG

Der historische Eingang des Altbaus bleibt zwar erhalten, doch betreten wird das Gebäude künftig über den Hof.



© Alexej Brykowski

Die Dämmung des Daches kann die Miete stärker steigen lassen als Energiekosten eingespart werden.

Energetische Sanierung

Von Bernd Scherbarth, Mieterberatung Prenzlauer Berg

Die Klimaschutzziele sind abgesteckt. Bis 2020 will die Bundesregierung eine Verminderung der CO₂-Emissionen um 40 Prozent erreichen. Für 2050 lautet die Vorgabe: Verminderung des Ausstoßes der Treibhausgase um 80 Prozent. Erreicht werden sollen diese Ziele durch Energieeinsparung und verbesserte Effizienz der eingesetzten Energie. Der Verbrauch an Primärenergie wird erheblich eingeschränkt und die Umstellung auf erneuerbare Energien stark beschleunigt. Zwei Beispiele – das Ende der Glühbirne und die wachsende Zahl an Windrädern – geben erstes Zeugnis von dieser Entwicklung.

Ein besonders hoher Energieverbrauch wird rund um das Wohnen ausgemacht. Allein 40 Prozent des Energieverbrauchs fallen für die Wärmeversorgung an. Das Klimaschutzziel bis zum Jahre 2020 in diesem Bereich lautet Einsparung von 20 Prozent Wärmeenergie. Außerdem steht eine reelle Klimaneutralität durch den Einsatz erneuerbarer Energien bis zum Jahre 2050 auf der Agenda. Ohne erhebliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind solche

Ziele nicht zu realisieren. Waren die bisherigen Gebäudesanierungen in Prenzlauer Berg in erster Linie darauf ausgerichtet, den Ausstattungsstandard der Wohnungen zu erhöhen, so gewinnen jetzt energetische Maßnahmen an Bedeutung. Dieser Trend ist vor allem in den Milieuschutzgebieten zu beobachten. Bei bereits sanierten Wohngebäuden ist dort eine zweite Sanierungswelle zu erwarten. Maßnahmen wie der Austausch der Fenster, die Anbringung von Wärmedämmung, die Dämmung von Kellerdecken und Dachstühlen, die Effizienzsteigerung vorhandener Heizungen und die Umstellung auf Fernwärme gewinnen an Bedeutung.

Nach dem geltenden Mietrecht zahlt dafür zunächst einmal der Mieter. Ohne zeitliche Beschränkung lassen sich die Kosten der energetischen Sanierung als Modernisierungsmaßnahme mit 11 Prozent auf die Jahresmiete umlegen. Die Umlage kann zwar durch zinsvergünstigte Kredite der KfW-Bank leicht abgesenkt werden, dennoch bleiben die Mieter auf erheblichen Kosten sitzen. Nach der aktuellen Rechtsprechung

sind die Mieterhöhungen auch nicht an eine nachzuweisende Energieeinsparung gekoppelt. So übersteigen die Mieterhöhungen regelmäßig die Einsparungen beim Energieverbrauch. Die häufig proklamierte Warmmieteneutralität bleibt auf diese Art nur eine leere Worthülse. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass Mieterhöhungen von drei EUR/m² Wohnfläche keine Seltenheit sind. Das jedoch übersteigt die Zahlungsfähigkeit vieler Mieter. Die energetische Sanierung der Wohngebäude ist vor allem aber auch ein gesamtgesellschaftliches Ziel, für das auch alle – der Staat, die Vermieter und die Mieter – gleichermaßen in die finanzielle Pflicht zu nehmen sind. Es ist nicht vermittelbar, warum vorrangig die Mieter für die energetische Sanierung zahlen sollen.

Wie bei jeder »normalen« Modernisierungsankündigung ist auch bei einer energetischen Sanierung eine Prüfung des Bescheids dringend angeraten, denn nicht jede vom Vermieter angekündigte Maßnahme muss geduldet werden. Es ist auch zu prüfen, ob die zu erwartende Miete eine finanzielle Härte für den Mieter darstellt. Häufig findet sich hier der eine oder andere Fehler, was zur Senkung der Umlagekosten beitragen kann. Und nur weil sie mit dem Etikett »Energetische Sanierung« ausgestattet wurden, sind vorgesehene Maßnahmen nicht per se sinnvoll.

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg bietet allen betroffenen Mieterinnen und Mietern sowohl in den noch bestehenden Sanierungsgebieten Helmholtzplatz und Teutoburger Platz, aber auch in den ehemaligen Sanierungsgebieten Böttzowstraße, Winsstraße und Kollwitzplatz sowie den Milieuschutzgebieten ihre Unterstützung bei der Prüfung einer etwaigen Modernisierungsankündigung an. Zur Information der Mieter über ihre Rechte und Pflichten führen wir Mieterversammlungen durch. Dadurch lernen sich die Mieter auch untereinander kennen und können sich somit besser austauschen. Außerdem unterstützt die Mieterberatung die Mieter bei Verhandlungen mit den Vermietern und beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen.

Tempo raus

Die Kastanienallee in Prenzlauer Berg sorgt weiter für Diskussionen. Nach dem zeitweise Schrankenwärter versuchten, Radfahrer von der Baustelle fernzuhalten,

präsent ist, Kopfschütteln hervor. Auf einer Veranstaltung des Fahrgastverbands IGEB forderte Straßenbahndirektor Klaus-Dietrich Matschke verkehrspolitische Entscheidungen zur Beschleunigung der Straßen-

teil beendet. Der historische, ca. 1.700 m² große historische »Hirschhof« sei keine öffentliche Anlage, befanden die Richter und schlossen eine Revision vor dem Bundesverwaltungsgericht aus. Wohnungseigentümer in einem der angrenzenden Häuser hatten Mitte 2010 gegen das Bezirksamt auf Herausgabe ihrer Gartenanteile im rückwärtigen Bereich der Kastanienallee geklagt, die vor 25 Jahren in die Anlage integriert worden waren. Versuche des Bezirks, die umstrittenen Flächen im Nachhinein durch einen Bebauungsplan zu sichern bzw. anzukaufen, erfolgten zu spät und scheiterten. In einer ersten Stellungnahme erklärte Gerrit Deutschmann, Referent im Büro des Bezirksbürgermeisters Matthias Köhne, dies sei »kein gutes Urteil für den Bezirk«.

maligen Schankhalle wird gleichfalls abgerissen. Sie weicht einem Neubau, in dem die Theaterbühne und die Technik untergebracht werden und der an dieser Stelle maximal 3,60 Meter in den als Gartendenkmal ausgewiesenen Biergarten ragen darf. Um diesen Kompromiss wurde zwei Jahre zwischen Eigentümer, Theaterbetreiber, Unterer Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt gerungen.

Sport frei!

Mitte September wurde nach zweijähriger Bauzeit der Neubau einer Doppelsporthalle in der Malmöer Straße in Prenzlauer Berg abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf 5,2 Millionen EUR, die im Rahmen des Konjunkturprogramms II erbracht wurden. Der Haupteingang mit dem verglasten Foyer bildet den zentralen Funktionsbereich, über den alle anderen Räume erschlossen werden. Im Hof befinden sich ein öffentlicher Spielplatz, ein Basketballplatz und Rasenflächen. Die Wege zwischen der Sporthalle und dem Schulgebäude der Oberstufenzentren für Bau- und Holztechnik sowie Glastechnik und Design in der Driesener Straße wurden behindertengerecht gestaltet. Die Halle steht sowohl den Schülerinnen und Schülern der beiden Oberstufenzentren als auch Sportvereinen zur Verfügung. Für den Neubau musste eine Sporthalle aus den 1970er Jahren weichen, die nach Angaben des Senats in ihrer Größe und in ihren Feldabmessungen nicht mehr den geltenden Anforderungen an schulischer und außerschulischer Wettkampfnutzung entsprach. Sie wurde 2009 abgerissen.



©Alexej Brykowski

Zeitweise entschleunigten Schranken den Verkehr in der Kastanienallee.

und die Bürgerinitiative STOPPT K21 auf einem zweiten Aktionstag am 17. September nur noch ein überschaubares Interesse wecken konnte, fordert derweil der SPD-Verordnete Klaus Mindrup einen neuen Kompromiss für den Umbau der Straße. »Ich schlage als Planungsziel eine verkehrsberuhigte Geschäftsstraße oder eine Fahrradstraße vor«, geht das langjährige BVV-Mitglied sechs Monate nach Baubeginn nicht nur in Opposition zu dem auch von seiner Fraktion mitgetragenen entsprechenden BVV-Beschluss. »In beiden Fällen«, so Mindrup, »gilt Tempo 30 als Höchstgeschwindigkeit, verbunden mit einem Verzicht auf gesonderte Radfahranlagen«. Solche Ideen rufen bei der BVG, die mit den Straßenbahnlinien M1 und 12 in der Kastanienallee

bahn, insbesondere in Prenzlauer Berg. Laut Matthias Gille, Sprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, sehe man dafür im Senat eine hohe Priorität. Einige Strecken, so Gille, würden gezielt beschleunigt werden. Dazu zähle auch die M1.

Hof adieu

Den jahrelangen Rechtsstreit zwischen Anliegern und dem Bezirksamt Panikow um die Frage, ob der Mitte der 1980er Jahre von Anwohnern mit behördlicher Duldung angelegte »Hirschhof« im Blockinneren zwischen Kastanienallee und Oderberger Straße als öffentliche Grün- und Spielfläche anzusehen ist, hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg jetzt mit einem abschließenden Ur-

Ruine adé

Eine der letzten Ruinen auf dem Pfefferberg sieht ihrer Sanierung entgegen. Bereits am 24. Juni hat die Eigentümerin der ehemaligen Schankhalle auf dem früheren Brauereigelände an der Schönhauser Allee, die VIA Verbund für integrative Angebote gGmbH, einen Bauantrag eingereicht, der gute Aussichten auf Bewilligung hat, nachdem bereits Anfang des Jahres vom Bezirksamt ein positiver Vorbescheid für die Planungen erteilt wurde. Demnach darf der ursprünglich denkmalgeschützte, aber völlig marode Baukörper abgerissen und durch ein Gebäude in gleicher Kubatur ersetzt werden. Wichtigster künftiger Mieter wird das Komödienhaus Pfefferberg der Zwillingbrüder Ingo und Ralph Woesner sein. Die sogenannte »Rosa Villa« am Westende der ehe-

Mieterberatung Prenzlauer Berg

Prenzlauer Allee 186, 10405 Berlin
☎ 44 33 810

Beratung für Mieter aus den
Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg:

Prenzlauer Allee 186

Dienstag 14 bis 19 Uhr, Anwalt ab 17 Uhr
Mittwoch 14 bis 16 Uhr (mit Anwalt)
Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr
mit Anwalt von 16.30 bis 18.30 Uhr

Templiner Straße 17

Montag 15 bis 16.30 Uhr (mit Anwalt)

Beratung für sanierungsbetroffene Mieter
aus den Milieuschutzgebieten:

Prenzlauer Allee 186

Mittwoch 14 bis 16 Uhr
Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kopenhagener Straße 50 (Kieztreff)
Mittwoch 16.30 bis 19 Uhr

Templiner Straße 17

Montag 15 bis 16.30 Uhr

Mieterberatung Pankow – FSW

Florastraße 72, 13187 Berlin

☎ 48 55 308

Dienstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 18 Uhr
ab 16 Uhr mit Anwalt

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 18 Uhr

Mieterberatung Weißensee – SPAS

Gürtelstraße 12, 13088 Berlin

☎ 91 20 58 13

Montag 15 bis 18 Uhr

Dienstag 10 bis 13 Uhr und 17 bis 20 Uhr
mit Anwalt von 17 bis 20 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr
und 15 bis 18 Uhr

S.T.E.R.N.

Sanierungsbeauftragte für Prenzlauer Berg

Schwedter Straße 263, 10119 Berlin

☎ 44 36 36 30

Bezirksamt Pankow

Sanierungsverwaltungsstelle im
Stadtentwicklungsamt

Storkower Straße 97, 10407 Berlin

☎ 90 295 34 66

Kieztreff Gleimviertel

Kopenhagener Straße 50, 10407 Berlin

☎ 44 12 459

Email: kieztreff@gleimviertel.de

Dienstag und Mittwoch 15 bis 20 Uhr

Samstag 10 bis 15 Uhr

Betroffenen- vertretungen

Sanierungsgebiet Helmholtzplatz

Dunckerstraße 14

Mieterberatung Dienstag 18 Uhr,
ab 19 Uhr BV-Treffen

Sanierungsgebiet Teutoburger Platz

Templiner Straße 17

Mittwochs 18 bis 20 Uhr BV-Treffen



©Hartmut Seefeld

Gemeinsam mit dem Stadtrat für Öffentliche Ordnung Jens-Holger Kirchner hat die 10-Jährige Gesine aus der 5c der Grundschule am Falkplatz am 15. 9. einen mit ihrem Entwurf gestalteten Parkscheinautomaten in der Ystader Straße enthüllt. Insgesamt wurden von einer Jury unter 53 Vorschlägen 21 Motive ausgewählt. Die Standorte sind sehr ungleichmäßig verteilt, zehn sind nahe der Gleimstraße, vier in der Greifenhagener Straße, fünf entlang der Kollwitzstraße und einer an der Greifswalder Straße. »Die Künstler konnten ein gewichtiges Wörtchen mitreden, wo ihr auch namentlich gekennzeichnetes Werk umgesetzt wird«, sagt Kirchner. Je Folie wurden vom Amt ca. 300 EUR investiert, die Künstler haben für Ruhm und Ehre gearbeitet. Besondere Hingucker sind auch die Werke von Norman Prang, der vier Säulen in der Greifenhagener Straße mit Automobilmotiven verziert hat.

Impressum

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

Hartmut Seefeld, ☎ 90 295 62 28

e-mail seefeld@vorort-redaktion.de

Albrecht Molle, ☎ 90 295 62 29

Fax 90 295 62 30; Fröbelstraße 17, 10405 Berlin

Gestaltung Hartmut Seefeld

Titelfoto Alexej Brykowski

Vertrieb Agentur Meinicke

Druck MediaService GmbH

Redaktionsschluss: 29. September 2011



©Alexej Brykowski