



Vor Ort

18. Jahrgang. Juli/August 2009



Senkrechte	Fontäne im Weißen See	18
Diagonale	Zweiter Bahnhofsausgang	18
Kurve	Schwungvolle Impressionen	20

Die Redaktion behält sich das Recht vor, Leserbriefe im Fall ihrer Veröffentlichung zu kürzen.

Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird keine Verantwortung übernommen.

Die mit dem Namen des Autors gekennzeichneten Beiträge geben nicht immer die Meinung von Redaktion und Herausgeber wieder.

Energieberatung Prenzlauer Berg

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

Kiezbüro Helmholtzplatz

Dienstag 17 bis 19 Uhr
Senefelderstraße 6; ☎ 74 77 82 21,
Email: kiezbuero@gmx.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

Schloss mit offenen Türen

Drei Monate vor der feierlichen Eröffnung des dann sanierten Schlosses Schönhausen in Pankow haben Besucher bereits am 5. und 6. September die Gelegenheit, das baulich fertiggestellte, aber noch leere Haus in Augenschein zu nehmen. Mitarbeiter der »Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg« sowie Architekten und Restauratoren werden über Details der seit 2005 laufenden Bau- und Wiederherstellungsarbeiten informieren. Musikalische und literarische Angebote im Schlossgarten geben dem »Tag der offenen Tür« ein zusätzlich feierliches Ambiente. Der Eintritt beträgt drei EUR, für Kinder und Jugendliche unter 16 Jahren ist der Eintritt frei.

Schloss und »Städtchen«

Die Ausstellung »Die Pankower Machthaber. Der Majakowskiring und das Schloss Schönhausen nach 1945« wird seit dem 11. Juni in den Torhäusern der Schlossanlage Schönhausen an der Ossietzkystraße 44/45 gezeigt. Nach Kriegsende 1945 erklärte die Rote Armee das Schloss Schönhausen und das benachbarte bürgerliche Wohnviertel zum Sperrgebiet. Die Bewohner mussten ihre Häuser für hohe sowjetische Offiziere und aus der Moskauer Emigration zurückgekehrte Mitglieder der »Gruppe Ulbricht« räumen. In den 50er Jahren lebte hier nahezu die gesamte Füh-

rungsriege der DDR. Seit 1949 diente das Schloss Schönhausen als Amtssitz des einzigen Präsidenten der DDR, Wilhelm Pieck. Nach dessen Tod 1961 wurde es Gästehaus der Regierung.

Die Ausstellung dokumentiert diese Geschichte des Areals und liefert Einblicke in den Lebensalltag der SED-Spitzenfunktionäre. Reflektiert wird auch der unabhängige Bürgerprotest in Pankow gegen das Wettrüsten in den 80er Jahren. Die Ausstellung erinnert zudem an die Beratungen des Runden Tisches und die Zwei-plus-Vier-Verhandlungen im Konferenzsaal auf dem Schlossareal in den Jahren 1989 und 1990. Die Präsentation ist ein gemeinsames Projekt des Zentrums für Zeithistorische Forschung Potsdam und des Amts für Kultur und Bildung/Museumsverbund Pankow, gefördert durch die Bundesstiftung zur Aufarbeitung der SED-Diktatur und unterstützt vom Verein »Für Pankow« sowie der Bundesakademie für Sicherheitspolitik und dem Bundeswehr Dienstleistungszentrum Berlin. Sie ist täglich von 10 bis 18 Uhr geöffnet.

Goldkröte für Regentruide

Am 18. Juni übergab die BVV Pankow den Umweltpreis 2009. Der Wettbewerb stand unter dem Motto »Wasser ist Leben«. Aufgerufen waren alle Pankower Bürgerinnen und Bürger, Firmen, Kinder und Jugendliche, Schulklassen, Gruppen aus Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen, ihre Projek-

te und Ideen zum Thema darzulegen und vorzustellen. Eine Jury aus Vertreterinnen der in der BVV arbeitenden Fraktionen hat die Bewerbungen gesichtet, bewertet und folgende Preisträger ermittelt: Der erste Platz ging an Schülerinnen und Schüler der Projektgruppen »Regentruide« sowie »Hörspiel« von der Stephanus-Schule, die somit auch den Wanderpreis »Die goldene Kröte« erhielten. Den zweiten Platz belegte die Schule Eins in Pankow für die Projektwoche »Mit allen Wassern gewaschen«, und auf Platz drei kam die Kita »Die Insel« für ihre Projektarbeit »Jahreskreis«.

Weißenseer Blumenfest

Vom 28. bis 30. August findet rund um den Park am Weißen See das diesjährige Weißenseer Blumenfest statt, das sich seit 1963 großer Beliebtheit erfreut. Erstmals wird es in Regie des Vereins für Weißensee, der IG City Weißensee und des Vereins Weißenseer Heimatfreunde als Stadtfest veranstaltet. Die Besucher erwartet eine bunte Mischung aus Kultur, Animation, Handel und Information. Am Samstag, dem 29. August, führt ab 15.30 Uhr der traditionelle Blumenkorso vom Antonplatz entlang der halbseitig für den Verkehr gesperrten Berliner Allee zum Festgelände am Weißen See, wo zwei Bühnen für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Gesponsert wird das Fest durch Weißenseer Firmen und Einzelpersonen. Über das Programm wird unter www.weissenseer-blumenfest.de informiert.

Sparen, dass es quietscht

Pankow strebt für 2010/11 einen ausgeglichenen Haushalt an **Von A. Molle**

»Ziel muss es sein, aus der vorläufigen Haushaltswirtschaft herauszukommen, die unseren Handlungsspielraum seit Anfang 2009 erheblich einschränkt. Doch dafür brauchen wir vor allem einen ausgeglichenen Haushalt.« Mit dieser Vorgabe legte Bürgermeister Matthias Köhne (SPD) der BVV am 15. Juli einen ersten, allerdings noch unvollständigen Etatentwurf für die Jahre 2010/11 vor. Er wird nach seiner Komplettierung in der Sommerpause zunächst in den BVV-Ausschüssen beraten. Am 23. September soll er von der BVV beschlossen und danach dem Finanzsenator und dem Abgeordnetenhaus zur Prüfung zugeleitet werden. Wie Köhne mitteilte, erhält Pankow im Rahmen der Aufstockung der Bezirks-etats in den nächsten zwei Jahren zusätzlich 16,2 Millionen EUR. Außerdem habe man ein zweijähriges Moratorium bei der Tilgung der auf ca. 30 Millionen EUR bezifferten Altschulden erwirkt, womit dem Bezirk, wenn auch nur befristet und in bescheidenem Umfang, wieder Investitionsmittel zur Verfügung stehen werden.

Zunächst aber sind zur Umsetzung der rigorosen Sparvorgaben in allen Bezirksamtsressorts weitere Kürzungen angesagt. Lediglich die Sachmittel für freie Träger im Jugendbereich und für Seniorenfreizeitstätten sollen verschont bleiben. Umso härter trifft es den kommunalen Kulturbereich, in dem noch 1,13 Millionen EUR gestrichen werden sollen. Damit droht zum Beispiel der Musikschule »Bela Bartok« ein erheblicher Verlust von Lehrkräften und damit von bis zu 800 ihrer 3.500 Schulplätze, was zu heftigen Protesten der Betroffenen führte. Kulturstadtrat Michail Nelken, der das Ausmaß der Kürzungen für unverantwortlich hält, hatte deshalb erst die Hälfte der von ihm geforderten Einsparungen mit konkreten Vorschlägen untersetzt. Dafür sollte ihm in einer BVV-Sondersitzung am 22. Juli auf Antrag von CDU und Bündnis 90/Die Grünen eine Missbilli-

gung ausgesprochen werden. Der Antrag erhielt jedoch nicht die notwendige Mehrheit.

Die Würfel sind gefallen

Mit den Stimmen von SPD, Linke und Bündnis 90/Die Grünen hat die BVV dem Bezirksamt jetzt grünes Licht für vorbereitende Schritte zur Einführung der Parkraumbewirtschaftung in den Bereichen von Prenzlauer Berg mit dem höchsten Parkdruck gegeben. Das Bewirtschaftungsgebiet wird im Westen und Süden durch die Bezirksgrenze zu Mitte, im Osten durch die Greifswalder Straße und im Norden durch den S-Bahnring markiert. Besucher sollen pro Stunde ein bis zwei EUR zahlen, Anwohner für einen Parkausweis für zwei Jahre maximal 20,40 EUR. Für Gewerbetreibende, auswärtige Gäste von Anwohnern sowie gesundheitlich eingeschränkte Personen gibt es Ausnahmegenehmigungen. Ziel sei, dass Bewohner wieder in Wohnungsnähe parken können und der Parkraumsuchver-

kehr reduziert wird. Voraussetzung ist jedoch ein nun vom Bezirksamt vorzulegender Wirtschaftsplan, der nachweist, dass dem Bezirk durch das Vorhaben kein Defizit entsteht.

In die Pflicht genommen

Seit Januar 2008 laufen nun schon die Gespräche zwischen der Immobilienverwaltung des Bezirksamts und der privaten Berliner Schule für Schauspiel, die das Ende 2007 geschlossene Weißenseer Kulturhaus »Peter Edel« übernehmen und unter dem Namen »Schauspielhaus die Möwe« weiterbetreiben will. Über den dazu erforderlichen Erbbauvertrag gibt es jedoch noch immer keine Einigung. Strittig ist vor allem der vom Bezirk geforderte Kaufpreis von 700.000 EUR für das Gebäude, in dessen Sanierung die Schauspielschule mehr als zwei Millionen EUR investieren will. Nachdem die Senatsverwaltung für Wirtschaft bereits im März die Förderung des Projekts angekündigt hatte, ist das Bezirksamt jetzt von der BVV aufgefordert worden, »endlich die notwendigen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Schauspielschule zu schaffen«. Wie die Stadträtin Christine Keil gegenüber Vor Ort erklärte, könne es ein weiteres Gespräch frühestens im September geben.



©Hartmut Seefeld

In der BVV protestierten zahlreiche Kinder und Jugendliche gegen den drohenden Abbau von Musikschulplätzen.

B-Pläne gegen Verdichtung

Theo Winters: »Diese Sozialstruktur mit planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten zu konservieren, dürfte wenig erfolgversprechend sein«.

Welche Bedeutung hat eigentlich der Name S.T.E.R.N. und welchen Sinn machen die Pünktchen zwischen den Buchstaben?

Das Kürzel steht für behutsame Stadterneuerung. Die Idee dazu hatte einst unser Gründungsgeschäftsführer Professor Hardt-Waltherr Hämer. Die Punkte sind reine Grafik.

Die Stadterneuerung in Ostberlin stand nach dem Mauerfall 1990 bei der Berliner Landesregierung weit oben auf der Agenda. S.T.E.R.N. wurde damals vom Senat mit dem Auftrag nach Prenzlauer Berg geschickt, die Ausweisung von Sanierungsgebieten in den Gründerzeitquartieren vorzubereiten. Mit welchen Zielvorgaben hat S.T.E.R.N. die Tätigkeit aufgenommen?

Wir sollten zeitlich noch etwas zurückgehen: Anfang der 80er Jahre wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Berlin die Philosophie der behutsamen Stadterneuerung erstmals in die Praxis umgesetzt. Als Orientierung dienten unter anderem Beispiele aus Holland und Italien. Gemeint war damit die Beteiligung der Anwohner an der Erneuerung ihres Stadtquartiers sowie Erhalt oder Umnutzung der vorhandenen Bebauung statt Abriss und Neubau. Bis in die 70er Jahre hinein galt die Kahlschlag-sanierung, also der flächendeckende Abriss der gründerzeitlichen Bausubstanz und die anschließende Neubebauung, als probates Mittel der Stadterneuerung. Von dieser Philosophie hat man sich in den 80er Jahren endgültig verabschiedet.

Als 1990 die Mauer fiel und der fast flächendeckende Erneuerungsbedarf der Ostberliner Gründerzeitquartiere offenbar wurde, standen die Prämissen, nämlich die gründerzeitliche Bausubstanz zu erhalten und die Bewohner in die Veränderungsprozesse einzubeziehen, längst fest. Mit diesen Vorgaben haben wir unsere Tätigkeit in Prenzlauer Berg in Angriff genommen, zunächst bei den Vorbe-

reitenden Untersuchungen und mit der ersten Ausweisung von Sanierungsgebieten am Kollwitzplatz und am Helmholtzplatz im Jahre 1993 auch als Sanierungsbeauftragte des Senats und des Bezirks.

Entspricht die heutige Realität den Zielvorstellungen von damals?

In Prenzlauer Berg fanden wir, abgesehen von der stark erneuerungsbedürftigen Bausubstanz, ein intaktes innerstädtisches Wohngebiet mit Besonderheiten vor. Es gab dort viele langjährige Bewohner und eine gemischte Sozialstruktur. Allerdings war auch zu DDR-Zeiten die Fluktuation hoch: Prenzlauer Berg war auch ein

Auffangbecken für diejenigen, die ohne staatliche Wohnraumlenkung eine Wohnung suchten und fanden: Unangepasste, Künstler, Studenten. Die Zielsetzung der Stadterneuerung war, diese Strukturen zu erhalten. Dies wurde in den Leitsätzen zur Stadterneuerung, 1993 vom Senat beschlossen, so festgelegt. Die sozialverträgliche Erneuerung ist das zentrale Ziel dieser Leitsätze. Gleichzeitig war von Anfang an auch klar, dass Prenzlauer Berg, obwohl baulich stark verdichtet, ein attraktives Quartier mit einer besonderen Atmosphäre ist und diese Ziele daher nicht ohne besondere Anstrengungen erreicht werden können.

Wenn der Prenzlauer Berg ohnehin von Anfang an ein attraktiver Stadtteil war, welches Motiv, außer der Stadtreparatur, lag denn der Entscheidung zu Grunde, dort immerhin fünf Sanierungsgebiete zwischen 1993 und 1995 auszuweisen?

Es gab im Vorfeld der Ausweisung Anfang der 90er Jahre sehr vielfältige Begehrlichkeiten in Bezug auf den Prenzlauer Berg. Anders aber als in Kreuzberg, wo die Häuser ausschließlich kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gehörten und die Sanierung hundertprozentig mit öffentlichen Geldern finanziert wurde, gab es in Prenzlauer Berg nach der Restitution bald für jedes einzelne Haus einen Privateigentümer. Frühzeitig zeichnete sich ab, dass eine Sanierung ausschließlich mit öffentlichen Geldern nicht zu finanzieren war. Erst mit der Ausweisung der Sanierungsgebiete und der damit einhergehenden Genehmigungspflicht für sämtliche Baumaßnahmen wurde es möglich, Einfluss auf die privat finanzierte Stadterneuerung zu nehmen und diese zumindest in Teilen auch sozialverträglich zu gestalten. Eine Zeitlang wurde die Erneuerung auch mit Hilfe von Mietobergrenzen, einer vom Bezirk festgelegten Einstiegsrente nach Sanierung, gesteuert, bis das Bundesverwaltungsgericht 2006 diese Praxis als nicht mit dem Sanierungsrecht zu vereinbaren beendete. Zum anderen ermöglichte der Status eines Sanierungsgebiets die Inanspruchnahme von Fördergeldern zur Verbesserung der Infrastruktur.



Zur Person

Theo Winters (59), Geschäftsführer der S.T.E.R.N. GmbH; geboren in Duisburg, nach dem Abitur kaufmännische Lehre bei Siemens; seit 1971 in Berlin, Studium der Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin von 1971 bis 1977, Abschluss als Diplomingenieur; ab 1981 Internationalen Bauausstellung (IBA), 1985 Umwandlung der IBA in die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH; Koordinator für die Sanierungsgebiete in Kreuzberg, ab Anfang der 90er Jahre als Leiter der Arbeitsgruppe Prenzlauer Berg zuständig für die fünf Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg; seit 2008 geschäftsführender Gesellschafter.

Es wurden preisgekrönte Anlagen wie der Stadtplatz Marie gebaut, aus ehemaligen Schulen entstanden Kultureinrichtungen wie der Eliashof oder das Bildungszentrum Sebastian Haffner, und etliche Millionen EUR wurden in die bestehenden Schulen investiert. Die Angebote wurden dankbar angenommen, viele junge Familien beschlossen, in der Stadt zu bleiben. Plötzlich ist die vielgelobte Infrastruktur völlig überfordert. Was ist da schiefgelaufen?

Warum schiefgelaufen? Die Infrastruktur ist nicht überfordert. Wir sollten uns nur darüber klar sein, dass demografische Entwicklungen, insbesondere nach solchen Einschnitten wie der Fall der Mauer es war, nur schwer zu prognostizieren sind. Die Bevölkerungsprognosen in den 90er Jahren haben sich im Nachhinein oft als ungenau herausgestellt. Auf über fünf Millionen Einwohner sollte Berlin in kürzester Zeit wachsen; heute gilt es als Erfolg wenn die Einwohnerzahl wenigstens konstant bleibt. Das Wegbrechen der Schülerzahlen in Prenzlauer Berg zur Jahrtausendwende hatte niemand auf der Agenda, so dass Schulschließungen durch den Bezirk nahezu zwangsläufig wurden. Knapp die Hälfte aller Kinder eines Geburtsjahrgangs wurde Ende der 90er Jahre nicht mehr in Prenzlauer Berg eingeschult! Das Blatt wendete sich dann nur wenige Jahre später. Der Bezirk war aber so vorausschauend, dass kaum eine Schule verkauft wurde; stattdessen wurden sie für andere Zwecke umgenutzt. Heute, wo ein Großteil der Familien den Stadtteil nicht mehr kurz vor der Einschulung verlässt, was ja auch ein Erfolg der Stadterneuerung ist, wird darüber diskutiert, diese Umnutzung teilweise zurückzunehmen, was natürlich zu Konflikten mit den aktuellen Nutzern führt.

Diese starke Nachfrage spricht ja grundsätzlich für den Erfolg der Sanierung. Prenzlauer Berg hat ein gutes Image, die »werberelevante Zielgruppe« zwischen 14 und 49 ist hier besonders stark vertreten, und die Wohnqualität hat im Vergleich zum Beginn der Sanierung gewaltige Fortschritte gemacht. Ist die nun vorhandene Bevölkerungsstruktur besonders erhaltenswert?

Eine sozial gemischte stabile Bevölkerungsstruktur, so wie sie über weite Teile der Prenzlauer Berg verkörpert,

ist durchaus ein Wert an sich. Wir haben weder gated communities für Reiche noch Slums. Viele Mieter haben zwar auf Grund der umfangreichen Bauarbeiten in den vergangenen Jahren ihre Wohnung verlassen, sind dann aber häufig nur eine Ecke weiter bzw. in einen Nachbarkiez gezogen. Dort wohnen sie nach wie

platzt und Teutoburger Platz aus. Bedarf es danach noch eines besonderen Schutzes der Sanierungsergebnisse?

Wenn Sie den Schutz vor weiterer baulicher Verdichtung meinen, dann ja. Die Quartiere sind für Investoren nach wie vor attraktiv, und die Neigung zu einer hohen Grundstücks-



©Alexej Brykowski

In den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg wird letzte Hand an die Erneuerung gelegt.

vor recht preiswert, nicht zuletzt wegen der hohen Modernisierungsförderung, welche das Land Berlin bis 2001 für die Sanierung der Häuser aufbrachte. Milieuschutz, wie ihn das Baugesetzbuch vorsieht, macht nur dann Sinn, wenn sehr hoher Veränderungsdruck auf einem Quartier liegt. Doch gerade den wird es in absehbarer Zeit aufgrund der bisherigen umfangreichen Sanierung wohl nicht geben. Die Anwendung des Milieuschutzparagraphen in den ehemaligen Sanierungsgebieten greift nicht bei einer »normalen« Modernisierung, sondern nur bei sogenannter Luxusmodernisierung, erfordert aber einen sehr hohen Verwaltungsaufwand. Man sollte die weitere Entwicklung beobachten und dann kurzfristig entscheiden.

Nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets Kollwitzplatz Anfang des Jahres folgt jetzt das Gebiet Winsstraße. Anfang 2011 läuft der Status auch in den Gebieten Bötzowstraße, Helmholtz-

ausnutzung durch Nachverdichtung lässt sich an einigen Beispielen beobachten. Mit der Entscheidung, die gründerzeitliche Baustruktur in Prenzlauer Berg zu erhalten, ging einst auch die Zielsetzung einher, keine weitere Verdichtung zuzulassen. Ein Bauherr kann einen Antrag nach Paragraph 34 Baugesetzbuch stellen, die Genehmigungsfähigkeit orientiert sich dann im Wesentlichen an der Umgebung des Baugrundstücks. Um als Bezirk weiter Einfluss nehmen zu können, wäre die Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen die entsprechenden Nutzungsparameter für die betroffenen Grundstücke festgeschrieben werden, der einzige gangbare Weg. Dieser wird jetzt vom Bezirksamt geprüft. Wir als S.T.E.R.N. können in Anspruch nehmen, diese Diskussion mit unserem Vorschlag, Gebietsbebauungspläne aufzustellen, angestoßen zu haben.

Das Gespräch führte Hartmut Seefeld.

Räderklau in Pankow

Von Frank Trätow, Polizeikommissar in der Berliner Polizeidirektion 1

Besonders in den Sommermonaten zieht es wieder viele Berliner auf ihr Fahrrad. Dabei geht es ihnen nicht nur darum, auf die Schnelle die Dinge des Alltags erledigen zu können, sondern auch dem eigenen Bewegungsdrang ausreichend Geltung zu verschaffen. Mit Blick auf die gestiegenen Kraftstoffkosten bietet sich das Rad als preisgünstige Alternative zum eigenen Auto oder auch zu öffentlichen Verkehrsmitteln an. Und immer mehr Menschen folgen diesem Trend. Durch technische Innovationen ist Radfahren in den letzten Jahren auch deutlich komfortabler geworden. Dies ließ die Wertigkeit des Fahrrads deutlich steigen und macht es für Langfinger als Diebesgut zunehmend attraktiver.

»Allein im Bezirk Pankow sind im Jahre 2008 Fahrräder im Wert von ca. 1,4 Millionen EUR entwendet worden. Das entspricht einem Durchschnittswert von ca. 410 EUR pro Zweirad«, erklärt Kriminaloberrat Jens Tangenberg von der Polizeidirektion 1, die für die beiden Berliner Bezirke Reinickendorf und Pankow zuständig ist. Mit etwa Dreiviertel der hier angezeigten Delikte scheint der Bezirk Pankow für Fahrraddiebe offenkundig ganz besonders verlockend zu sein. Schwerpunkt für Fahrraddiebstähle sind die Vorplätze der S-Bahnhöfe und Knotenpunkte wie der U-Bahnhof Eberswalder Straße, die von vielen Berufspendlern und Schülern als Umsteigeort zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs mit dem Fahrrad angesteuert werden. Aber auch die Abstellflächen an den Einkaufszentren sind ein beliebtes Revier der Diebe.

»Der Diebstahl erfolgt in der Regel tagsüber, und es geht dabei sehr schnell«, betont Tangenberg. Er mahnt an, dass jeder Radfahrer auch ein Fahrradschloss haben und vor allem auch nutzen sollte und empfiehlt dafür hochwertige Bügel- oder Panzerkettenschlösser. »Preisgünstige Seilschlösser werden meist mit einer

Zange blitzschnell durchtrennt«, warnt der Kriminaloberrat. Viele Anbieter würden ihre Produkte farblich gekennzeichnet nach Sicherungsklassen anbieten. Anerkannte Zweiradschlösser sind auch im Internet auf der Webseite des Verbandes der

Informationen:

www.berlin.de/polizei/praevention/eigentum/index.html

www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/radverkehr/unterwegs/de/diebstahlsschutz.html

www.polizei-beratung.de

Verband der Schadenversicherer:
www.vds.de



©Alexej Brykowski

Polizisten kontrollieren einen Radfahrer an der Schönhauser Allee.

Schadenversicherer (VdS) zu finden.

Voraussetzung für einen sinnvollen Gebrauch der Fahrradschlösser ist natürlich ein umfangreiches Angebot an Abstellmöglichkeiten für einen sicheren Anschluss des Fahrrads. Vor diesem Hintergrund überprüfen Mitarbeiter der Polizeidirektion 1 in Zusammenarbeit mit dem Pankower Ordnungsamt die besonders auffälligen Bereiche. Ein wichtiges Ziel ist dabei die Beseitigung von sogenannten »Fahrradleichen« bzw. Schrottresten an Fahrradbögen und anderen Abstellanlagen.

Ein weiteres Angebot zur Minimierung des Fahrraddiebstahls, das tatsächlich abschreckend auf die Täter wirkt, ist die erkennbare Codierung

des Fahrrades, die sowohl vom Allgemeinen Deutschen Fahrradclub (ADFC) als auch von den Polizeiabteilungen unserer Direktion unter anderem bei Straßen- und Kiezfesten angeboten wird.

Es ist aber nicht nur der Fahrraddiebstahl, der besonders zu schaffen macht, sondern auch die hohe Zahl schwerer Unfälle mit Radfahrerbeteiligung. Daher werden in den nächsten Monaten an jenen Orten wiederholt Überprüfungsmaßnahmen der Polizeidirektion 1 stattfinden, an denen zum Schutz der Radler ganz besonders auf die Einhaltung der Straßenverkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer zu achten ist.

Schutz für Wohngebiet

BVV Pankow beschließt Erhaltungssatzung für Humannplatzkiez **Von A. Molle**

Nach den Gebieten Ostsee-/Grellstraße (2003) und Teutoburger Platz (2007) hat die BVV jetzt mit dem 17.000 Einwohner zählenden Wohnquartier um den Humannplatz in Prenzlauer Berg ein weiteres stadthistorisch bedeutsames Ensemble unter Erhaltungsschutz gestellt. Am 15. Juli beschloss sie eine ihr vom Bezirksamt vorgelegte Rechtsverordnung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des 80 ha großen Gebiets zwischen Stargarder Straße, Schönhauser Allee, Wisbyer Straße und Prenzlauer Allee, das den nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets Helmholtzplatz einschließt. Das Quartier entstand zwischen 1890 und 1960 und widerspiegelt exemplarisch den Wandel von der gründerzeitlichen Bebauung zur Errichtung ganzer Wohnanlagen durch Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften.

Im Geltungsbereich der Verordnung, der die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugestimmt hat, bedürfen nun gemäß § 172 des BauGB der Rückbau, die Änderung, die

Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. »Nachdem mit der seit 2006 geltenden neuen Bauordnung ein Großteil von Baumaßnahmen verfahrensfrei gestellt ist und angesichts der Veränderungen des Ortsbildes, die im letzten Jahrzehnt im Humannplatzgebiet vor allem durch vielfältige Dachaufbauten bewirkt wurden, haben wir jetzt bessere Möglichkeiten, Beeinträchtigungen der städtebaulichen Qualität des Quartiers zu unterbinden«, sagt der Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken. Im Rahmen eines vom Stadtplanungsbüro WERKSTADT erstellten Gutachtens wurden deshalb auch Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen erarbeitet. Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebiets und zum Erhalt denkmalwerter Bausubstanz können Mittel aus dem Bund/Länderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« zum Einsatz kommen. Das Bezirksamt hat bereits 8,7 Millionen EUR für Maßnahmen in Schulen und KiTas des Quartiers angemeldet.



©Hartmut Seefeld

Für das Schliemann- und das Kollwitz-Gymnasium sind insgesamt zwei Millionen EUR Fördermittel angemeldet.

»Hübsche« Castingallee

Umbau der Kastanienallee bleibt auf der Tagesordnung **Von H. Seefeld**

Im Pankower Bezirksamt werden die Pläne zum Umbau der Kastanienallee in Prenzlauer Berg weiterverfolgt. »Wir haben am 29. Juni fristgerecht die fertige Bauplanungsunterlage bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingereicht«, erklärt Pankows Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner. Demnach werden voraussichtlich ab kommenden Jahr für ca. 1,75 Millionen EUR vor allem die Bürgersteige erneuert, ein Angebotsstreifen auf der Fahrbahn markiert und die Autostellplätze bei Wegfall von knapp 70 der bislang 150 legalen Stellplätze in den Bürgersteig hinein gerückt. Weiterhin werden die Straßenbahnhaltestellen behindertenfreundlich umgebaut. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten soll im gesamten Bereich Tempo 30 gelten.

Das Vorhaben des Bezirks, die bekannte Kneipen- und Künstlermeile, die sich im Laufe der Jahre den Titel »Castingallee« hart erarbeitet hat, nunmehr aufzuhübschen, ist bei Anwohnern und Gewerbetreibenden nicht unumstritten. Mehrere Bürgerinitiativen, darunter die BI Kastanienallee, die Bürgerinitiative Oderbergerstraße (BIOS) und das Aktionsnetzwerk CARambolagen laufen bis heute Sturm gegen das Bauvorhaben. Frank Möller von CARambolagen hat ein alternatives Konzept entwickelt, mit Fahrradspuren zwischen den Straßenbahngleisen und Tempo 20. »Durch die Bezirkspläne bekommt eine international bekannte Flaniermeile den Bürostempel aufgedrückt«, beklagt der CARambolage-Sprecher. Fußgänger seien auf jeden Fall die Verlierer.

Davon gäbe es gar nicht so viele, heißt es dagegen bei der Verkehrslenkung Berlin, die mit diesem eher abstrusen Argument in einer ersten Stellungnahme die vorläufige Ablehnung der geplanten Ampel an der Kreuzung Oderberger Straße begründet.

Markt kommt nicht zur Ruhe

Streit um Handelsplatz spaltet den Kiez am Kollwitzplatz **Von Hartmut Seefeld**

Theo Winters hatte gut Lachen. »Ich war in meinem Leben erst einmal auf diesem Markt, ich kaufe mein Obst und Gemüse ganz woanders«, erklärte der Geschäftsführer der S.T.E.R.N. GmbH vor 150 Zuhörern im Speisesaal der Grundschule am Kollwitzplatz und erscheint mit diesem Alleinstellungsmerkmal sehr prädestiniert für die Moderation des für diesen Juniabend einberufenen Runden Tisches. Denn

abzuschaffen und damit seine Existenz zu vernichten. »Wenn Sie das Leben hier nicht ertragen, dann ziehen Sie doch aufs Land«, formulierte er angriffslustig an seine Gegnerin adressiert.

Seit über neun Jahren gibt es den Markt am Kollwitzplatz, und er hat sich in dieser Zeit unter vielen Berlinern und ihren Besuchern ein außerordentliches Renommee erar-

Ende ergebnislos. Die Vorschläge der Gegner, den Markt auf den Hof der Kulturbrauerei oder gar in den Mauerpark zu verlagern, wurden genauso wenig akzeptiert wie die Idee der Befürworter, das Areal des Marktes um einen Teil der Wörther Straße zu vergrößern, um eine weiträumigere Aufstellung der Verkaufsstände zu erreichen. Dieses Ansinnen kam nicht von ungefähr, denn Anwohnerin Lehmann, die mittlerweile 83 von 125 unmittelbar betroffenen Nachbarn in der Bürgerinitiative »Besser leben im Kiez« versammelt hat, dokumentierte zahllose Verstöße gegen die vom Bezirksamt erteilte Betriebserlaubnis. Da wurden fehlende Fluchtwege und vollgerümpelte Stände, ungesicherte Starkstromverteiler und unhygienische Verkaufspraktiken aufgeführt, die weit überwiegend weder von Stadtrat Kirchner, »Wir haben bereits Bußgelder verhängt«, noch von Marktbetreiber Strube, »Wir machen Fehler, das ist klar, aber nur wer nichts macht, macht keine Fehler«, bestritten werden.

Trotz der Ergebnislosigkeit des Runden Tisches ist Marktchef Strube, der, wie Lehmann auch, einen Rechtsbeistand mit am Tisch sitzen hatte, unter Druck geraten. Er weiß, dass er in den kommenden Wochen unter öffentlicher und dabei nicht unbedingt wohlwollender Beobachtung steht. Das Renommee seines Marktes ist, so viel wurde zumindest an diesem Abend offensichtlich, nicht mehr uneingeschränkt positiv. Und gelingt es ihm nicht, die vielen Verstöße gegen die Betriebsgenehmigung nachhaltig und konsequent einzuschränken, kann sogar der Entzug der Betriebserlaubnis drohen, wenn auch, wie der Stadtrat sagte, als allerletzte Konsequenz. Der Markt selbst würde dann unter einem neuen Betreiber weiterarbeiten.

Im Oktober soll es eine zweite Auflage des Runden Tisches geben. Dann will man sehen, wie konsequent die behördlichen Auflagen beachtet werden und ob ein späterer Marktbeginn ein realistischer Kompromiss sein könnte. »Schließlich«, so Moderator Winters, »sollen alle mit dem Ergebnis des Runden Tisches leben können«.



©Alexej Brykowski

Touristenmeile Kollwitzmarkt.

alle anderen Anwesenden haben eine sehr dezidierte Meinung zum Sonnabend-Markt auf dem Kollwitzplatz, dem Konfliktthema dieses Treffens. »Wir sind am Ende unserer Nerven, jedes Wochenende dieser schreckliche Lärm, da werde in aller Frühe Autos abgeschleppt, Laster rangiert, Stände aufgebaut«, beschreibt Anwohnerin Marina Lehmann, die seit 1980 in Prenzlauer Berg lebt, das allwöchentliche Drama. Dafür bekommt sie kräftigen Beifall von knapp der Hälfte des Publikums. Die andere Hälfte klatschte, als Marktbetreiber Philipp Strube Lehmann vorwarf, sie habe einzig das Ziel, den Markt völlig

beitet. Knapp 5.000 Menschen wollen allwöchentlich Teil des Marktgewimmels sein. An den rund 80 Ständen in der Knaackstraße und der Wörtherstraße gibt es nicht nur Biogemüse und Biofleisch aus Brandenburg, Salz aus dem Himalaya oder dem Atlantik, sondern auch mit Blattgold bestreute Currywürste mit Champagner. Der Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, spricht von dem Markt gern als ein Markenzeichen von Prenzlauer Berg. Und das dürfe auf keinen Fall verschwinden.

Trotz der vielseitigen Fürsprecher des Marktes am Runden Tisch blieb die zweistündige Diskussion am



©Hartmut Seefeld

Schattige Pausenplätze sind rar im Mauerpark.

Allzweckwaffe Mauerpark

Grünanlage in Prenzlauer Berg leidet unter extremer Nutzung **Von H. Seefeld**

Es ist noch nicht allzu lange her, dass Klimaforscher eine baldige Verstepung der Landschaft in der Berliner Umgebung prognostizierten. Anschaulich gemacht werden ihre Warnungen bereits heute im Mauerpark. Die knapp 15 Jahre alte »Grünanlage« an der Grenze zwischen Prenzlauer Berg und Wedding entspricht so gar nicht den landläufigen Vorstellungen von einem Park – und ist wohl vor allem deshalb so sehr beliebt. Das spärlich bepflanzte Areal wird nahezu täglich durch Heerscharen von Besuchern bevölkert. Nur sporadisch verhindern schattenwerfende Bäume das ungehemmte Sonnenbad. Designerklamotten werden in dieser »Steppenlandschaft« nicht durch Grasflecke verschandelt, und »Müll-Messis« können ungehemmt ihrer besonderen Leidenschaft fröhnen. Irische Karaoke-Animatoure verleiten unbedarfte Touristen zu leidenschaftlichen Gesangseinlagen vor einem bis zu tausendköpfigen Publikum und arabische Feuerschlucker verzaubern genauso wie schwäbische Punker.

Natürlich reicht das alles noch nicht. Eine Bürgerinitiative vom Koll-

witzplatz schlägt vor, dass der dortige allsonnabendliche Markt in den Mauerpark verlegt wird und der Bürgermeister von Pankow, Matthias Köhne, hat kürzlich, nach massiven Beschwerden von Anwohnern über unzumutbare Lärm- und Geruchbelästigungen, die 2003 erteilte Genehmigung zum Grillen auf dem angrenzenden Falkplatz zurückgezogen und verweist auf die Grillmöglichkeiten im benachbarten Refugium: »Der Mauerpark, mit Ausnahme der Spielplätze und des Birkenwäldchens bleibt weiterhin eine ausgewiesene Grillzone«. Künftig werden also auch die »Horden von Grill- und Trinkfreunden«, wie manche geplagten Anwohner die bisherigen Falkplatznutzer gern nannten, das Ambiente im Mauerpark bereichern.

Ohne Zweifel, der Mauerpark muss noch größer werden. Bislang acht Hektar groß, soll er um sechs Hektar auf 14 Hektar wachsen. Für diese langjährige Forderung haben sich diverse parteiübergreifende Bündnisse gegründet. Es gibt die Freunde des Mauerparks und den Verein Mauerpark, den Bürgerverein Gleimviertel und neuerdings auch

eine Initiative mit dem einleuchtenden Namen »Mauerpark Fertigstellen«. Was sie wollen, steht eigentlich seit über 15 Jahren auch auf der Agenda des Landes Berlin — endlich auch die Flächen auf der Weddinger Seite des einstigen Güterbahnhofs zu einem Bestandteil des Mauerparks zu machen. Der Hamburger Gartenarchitekt Professor Gustav Lange hat schon in grauer Vorzeit die fertigen Baupläne vorgelegt. Doch die Crux sind noch immer die Eigentumsverhältnisse. Während das Areal in Prenzlauer Berg im Rahmen eines Gebietsaustauschs zwischen Ost- und Westberlin 1988 dem Ostteil der Stadt zugeschlagen wurde und damit in den Besitz der Stadt gelangte, gehört der Weddinger Teil des früheren Güterbahnhofs einer privaten Immobilienfirma namens Vivico, die ursprünglich von der Deutschen Bahn AG zur Verwertung nicht mehr benötigter Bahnflächen gegründet worden war und mittlerweile an einen österreichischen Immobilienkonzern veräußert wurde. Bei der Vivico wissen sie, dass man sie nur schwerlich zwingen kann, das Land für eine Grünanlage herzugeben. Sie wollen ob der attraktiven Lage ganz das Gegenteil — eine Ausweisung als Bauland.

Auf der Suche nach einem Kompromiss verhandelt seit einigen Jahren vor allem das Bezirksamt Mitte mit Vivico. Der zuständige Stadtrat für Stadtentwicklung im Nachbarbezirk, Ephraim Gothe, will zwar »so viel Grünfläche wie möglich für den Mauerpark sichern«, glaubt aber auch, dass »Maximalforderungen jegliche Entwicklung blockieren können«. Erst im Juni dieses Jahres teilte er via »Berliner Zeitung« mit, dass der Mauerpark um fünf Hektar vergrößert wird. Der verbliebene Hektar würde demnach in Bauland für Wohnungsbau umgewandelt werden.

In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußert man sich dazu wesentlich zurückhaltender. »Der Senat geht davon aus, dass bis 2010 eine städtebauliche Klärung erfolgt sein wird«, ließ Staatssekretärin Maria Kreutzberger Mitte Mai etwas lapidar den Grünenabgeordneten aus Prenzlauer Berg Andreas Otto in Beantwortung einer Kleinen Anfrage wissen.

Mieten im Wachstum

Mietspiegel verheißt nur zum Teil moderaten Mietenanstieg **Von H. Seefeld**

So viel Einigkeit war lange nicht mehr. Unisono begrüßten die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, der Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Hartmann Vetter, und das Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Ludwig Burkhardt, das Zustandekommen des Berliner Mietspiegels 2009, den Politik und Lobbyverbände am 3. Juni gemeinsam der Öffentlichkeit präsentierten. »Es ist ein großer Erfolg, dass der Mietspiegel erstmals wieder einvernehmlich von Vermieter- und Mieterseite anerkannt worden ist«, freut sich BBU-Vorstand Ludwig, und der BMV-Geschäftsführer Vetter bewertete den ausgehandelten Kompromiss zur sogenannten Spannenbreite, nach dem die Mieterverbände die Mietspiegel von 2003, 2005 und 2007 nicht anerkannt hatten, als Verhandlungserfolg. Vetter und seine Mitstreiter hatten in der Vergangenheit immer moniert, dass die damals getroffenen Regelungen die Mieter unverhältnismäßig benachteiligt hätten. Tatsächlich stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete der rund 1,2 Millionen vom Mietspiegel erfassten Wohnungen in der Hauptstadt von 2005 auf 2007 um 5,8 Prozent. Das ist diesmal anders. »Die Mieten bleiben in der gesamten Stadt stabil«, zeigte sich Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer erleichtert. Im Durchschnitt hätten sich die Mieten bei den nicht preisgebundenen Wohnungen seit 2007 jährlich um nur 0,04 EUR/m² auf 4,83 EUR/m² erhöht. Das wäre eine Steigerungsrate von lediglich 1,7 Prozent.

Ermittelt wurden die neuen Mietwerte, wie auch schon in den Jahren zuvor, nach wissenschaftlichen Methoden durch das Hamburger Gewos-Institut. Mieter und Eigentümer von 100.000 Wohnungen waren angeschrieben worden. Letztlich wurden die Daten von 13.000 Berliner Wohnungen zum Stichtag 1. Oktober 2008 ausgewertet.

Anstieg in Sanierungsgebieten

Der besondere Wert eines qualifizierten Mietspiegels resultiert allerdings weniger aus seinen pauschalen Aussagen als aus den konkreten, kleinteiligen Differenzierungen. Neben Kategorien wie Baualter und Wohnungsgröße gibt es auch Unterscheidungen in der Ausstattung und in der Kategorisierung der Wohnlage in einfach, mittel und gut. Für die Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow ist besonders die Baualterkategorie »bis 1918« von Belang. Bemerkenswert ist, dass diese Quartiere mittlerweile fast ausschließlich als mittlere Wohnlage definiert worden sind. Das Gebiet rund um den Kollwitzplatz ist erstmalig sogar in die höchste Kategorie »gute Wohnlage« eingestuft worden. Und hier zeigt sich, dass pauschale Wertungen wenig Aussagekraft haben. Lag der durchschnittliche Mietspiegelwert für über 90 m² große Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC am Kolle vor zwei Jahren noch bei 4,67

EUR/m², liegt er auch durch die neue Einordnung nunmehr bei 5,18 EUR/m². Das ist eine beachtliche Steigerung um 10,9 Prozent! Auch im Bötzowviertel haben pauschale Wertungen wenig mit der Wirklichkeit gemein. Der Kiez, der im neuen Mietspiegel erstmalig als mittlere Wohnlage eingestuft wurde, hat gleichfalls zweistellige Sprünge zu verkräften. Dort stieg beispielsweise der durchschnittliche Mietspiegelwert für eine Wohnung zwischen 60 und 90 m² mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC von zuvor 4,26 EUR/m² auf immerhin 4,85 EUR/m². Das sind stolze 13,8 Prozent!

Selbst bei Wohnungen, die nach der Wende ab 1991 gebaut wurden, in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg sind das vielfach Dachgeschosswohnungen, kann man ähnliche Preissprünge registrieren. Wäh-

Informationen:

Berliner Mietspiegel 2009:
www.stadtentwicklung.berlin.de
 ☎ 90 12 37 37

Marktmietspiegel 2009:
www.ivd-berlin-brandenburg.de



© Alexej Brykowski

Wächst die Rüstung, steigen auch schon bald die Mieten.



©Alexej Brykowski

Preiswert ohnehin bedeutet auch in Prenzlauer Berg nicht zwangsläufig, auch schön zu wohnen.

rend am Kollwitzplatz in dieser Kategorie der Mietspiegelwert von über 90 m² großen Wohnungen von durchschnittlich 6,55 EUR/m² auf 7,21 EUR/m² stieg, ist im Bötzowkiez bei der gleichen Wohnungsgröße ein Anstieg von 6,05 EUR/m² auf 6,54 EUR/m² zu verzeichnen. Der Mietspiegel gibt zudem lediglich Auskunft über die ortsübliche Miete einer Wohnung. Vermieter versetzt er in die Lage, eine Mieterhöhung zu begründen, Mieter können überprüfen, ob die Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Alle Mietspiegelwerte sind zudem Nettokaltmieten, die Betriebskosten wie auch die Heizungskosten sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

Keine Rolle spielt der Berliner Mietspiegel bei der Neuvermietung einer Wohnung. »Beim Abschluss eines Mietvertrags ist der Vermieter nicht an den Mietspiegel gebunden, er kann die Marktmiete verlangen«, erklärt BMV-Geschäftsführer Vetter. Und diese könne gerade in begehrten Wohnlagen zum Teil deutlich über den Mietspiegelwerten liegen.

Miete bei Neuvermietung

Aufklärung über Neuabschlussmieten gibt der Marktmietspiegel für Geschossbauwohnungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD), der nur wenige Tage nach der Veröffentli-

chung des Berliner Mietspiegels am 16. Juni zum dritten Mal veröffentlicht wurde. »Darin sind ausschließlich die zum Stichtag 1. Juni 2009 erfassten Neuabschlussmieten berücksichtigt worden«, erklärt der IVD-Vorsitzende von Berlin-Brandenburg, Dirk Wohltorf. Die Lobbyvereinigung von Immobilienberatern, Maklern und Hausverwaltern hat für ihren Mietspiegel insgesamt 500 Mietvertragsabschlüsse berücksichtigt sowie die Ergebnisse von 20 Interviews mit Mitgliedern ausgewertet, die jeweils ca. 25 Neuabschlüsse repräsentierten. Im Ergebnis landete Pankow auf Platz vier des nach Bezirken aufgegliederten Rankings. Für eine Altbauwohnung, zwischen 60 und 90 m² groß, wurden bei einfachen und mittleren Wohnlagen, die den Bezirk nach IVD-Kriterien weit überwiegend charakterisieren, Neuabschlüsse in Höhe von durchschnittlich 6,00 EUR/m² registriert. Allerdings gibt es im Bezirk innerhalb der einfachen Wohnlage ein sehr großes Mietpreisgefälle von bis zu 14 Prozent zwischen den wirklich »normalen« Wohngebieten und den sogenannten »trendigen« Vierteln.

In guter Wohnlage, dazu zählt der IVD erstmalig das Quartier rund um die Oderberger Straße im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz, wurden in den vergangenen Wochen im Schnitt sogar 7,30 EUR/m² beim

Neuabschluss fällig. Für den Maklerverband zählen die Pankower Immobilien, vor allem jene in Prenzlauer Berg, längst zum »Establishment«. Chancen auf weitere Mietsteigerungen bewertet der IVD hier allerdings eher zurückhaltend. »Der Zenit ist erreicht«, heißt es in einer Mitteilung. Angesichts einer Mietbelastung von 39,8 Prozent für die Pankower Haushalte, die Quote zeigt den Anteil der Mietkosten am Nettohaushaltseinkommen, sei im Bezirk die Schmerzgrenze ohnehin erreicht. Wenn auch in Berlin niedrigere Mieten gezahlt werden als etwa in München (ca. 11,00 EUR/m²) oder Hamburg (ca. 9,00 EUR/m²), so seien hier eben auch die Einkommen deutlich niedriger.

Kostenfaktor Betriebskosten

Längst haben auch die kalten und warmen Betriebskosten den Rang einer »Zweiten Miete« erobert, sehr zum Unmut der Immobilieneigentümer, denn diese Kosten sind für sie lediglich Durchlaufposten und minimieren die finanzielle Leistungsfähigkeit vieler Haushalte beträchtlich. Der BBU, der ca. 40 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestands repräsentiert, hat in seinem Jahresbericht 2007/2008 die durchschnittliche Höhe der Vorauszahlungen für Betriebskosten in seinem Verbund mit 2,47 EUR/m² beziffert. Der Anteil an der Gesamtmiete wird mit 35,1 Prozent ausgewiesen. Größte Posten innerhalb der Betriebskosten (außer Heizung) sind die Abgaben für Wasser und Abwasser (31,9 Prozent) sowie die Grundsteuer (12,9 Prozent). Insgesamt haben sich die Betriebskosten im Schnitt um 6,4 Prozent verteuert. Neben den höheren Energiepreisen machen sich auch die Belastungen durch die vom Senat zum Januar 2007 beschlossene Erhöhung der Grundsteuer sowie der Anstieg der Kosten für die Müllabfuhr besonders bemerkbar. Spielräume für die Erhöhung der Nettokaltmiete seien da vielfach nur in bescheidenem Umfang vorhanden. Unisono warnen die Vermieterverbände vor einer eingeschränkten Investitionsfähigkeit. Schließlich seien, so BBU-Vorstand Burkhardt, »die Mieten von heute die Investitionen von morgen«.

Kultur bleibt Notfall

Pankows Kulturlandschaft steht vor einer Neuausrichtung **Von Hartmut Seefeld**

Der Schauspieler Winfried Glatzeder, den viele Filmfreunde als Paul aus dem DEFA-Kultfilm »Paul und Paula« und manche Fernsehfreunde auch als »Tatort«-Kommissar in Erinnerung haben, machte dieser Tage mit einer sehr prononcierten Aussage von sich reden. Angesichts des 40jährigen Jubiläums der Mondlandung von Apollo 11 setzte der Künstler eigenwillige Prioritäten, als er erklärte, dass

Sommer 2010 eine neue Grundschule zu eröffnen, die eine Räumung des Gebäudes durch die dortigen Kulturprojekte wie Murkelbühne und Prenzlasker zur Folge hat. Auf der Suche nach einer neuen Heimstatt für die künstlerisch unumstrittenen Projekte fokussiert sich der Blick der politischen Akteure seitdem zunehmend auf den kommunalen Kulturstandort am Thälmannpark, in den mit



©Hartmut Seefeld

Warten auf die BVV-Entscheidungen nach einem nachhaltigen Protest in der Bezirksverordnetenversammlung am 15. Juli.

ihn der Wettbewerb zwischen amerikanischen und sowjetischen Raketenbauern schon damals nicht besonders interessierte und er auch heute anderes wichtiger findet: »Zum Beispiel den Erhalt der Kunst- und Kulturprojekte im Thälmannpark, die existenziell bedroht sind.«

So gewöhnungsbedürftig dieser Vergleich ist, so richtig ist allerdings auch der Befund. Denn tatsächlich steht der Kunst- und Kulturstandort in der Danziger Straße 101-105 in Prenzlauer Berg auf dem Prüfstand. Den Stein ins Rollen brachte der Beschluss der BVV am 1. April, im Eliashof in der Senefelderstraße 6 ab

dem Theater unterm Dach, der Galerie Parterre und dem Kunsthaus e.V. bereits renommierte Kultureinrichtungen ihr Domizil haben, aber auch noch die Kulturverwaltung des Bezirks ihre Büros hat. »Wir wollen jetzt vom Bezirksamt ein völlig neues Konzept für diesen Standort«, erklärt die Vorsitzende des BVV-Kulturausschusses, Clara West. Zwangsläufig werden dadurch die bisherigen Angebote hinterfragt, ein Vorgang, den die Akteure vor Ort als respektlos empfinden. Und nicht nur sie. Über 740 Künstlerinnen und Künstler, darunter viele Prominente wie Mia, Axel Prahl, Andreas Dresen und Nora Tschirner,

haben bis zum 22. Juli unter ein entsprechendes Protestschreiben ihre Unterschrift gesetzt. Etliche hegen ein tiefes Misstrauen in Bezug auf die politischen Aktivitäten der vergangenen Wochen, nicht zuletzt weil es immer und vor allem auch um Geld geht. Und für dieses Misstrauen haben sie gute Argumente.

Im ersten Etatentwurf des Bezirksamts für den Haushalt 2010/2011, der am 15. Juli der BVV präsentiert wurde, hatten sämtliche Haushaltstitel im Bereich Kultur einen Sperrvermerk, weil die Einsparvorgaben nur sehr unvollständig unterlegt worden sind. Insgesamt sind noch 1,138 Millionen EUR offen, 621.000 EUR für das Jahr 2010 und 517.000 EUR für 2011. Kulturstadtrat Michail Nelken begründet diesen in dieser Dimension einmaligen Vorgang damit, dass für die Umsetzung dieser Sparmaßnahmen der Abbau von bezirklicher Kultur in einem Maße erforderlich wäre, wie er ihn verantwortlich nicht leisten könne. So werden erst einmal sämtliche vom Bezirksamt finanzierten bzw. geförderten Kulturleistenden in Haftung genommen. Betroffen sind, spätestens hier sitzen alle in einem Boot, sowohl die kommunalen Projekte im Thälmannpark als auch die von freien Trägern, etwa die im Eliashof.

Gute Nachrichten durfte indes Bürgermeister Matthias Köhne in einer Sondersitzung der BVV zur Kultur am 22. Juli verkünden. »Abzüglich diverser Kosten kann das Bezirksamt für 2010 ca. fünf Millionen EUR zusätzliche Haushaltsmittel verbuchen, die der Bezirk vom Senat zur Verfügung gestellt bekommt«. Welche Abteilung in der Bezirksverwaltung wieviel aus diesem Topf bekommt, ob das Geld für Straßenbau oder Sozialprojekte, für Frauenförderung oder eben für die Bezirkskultur ausgegeben wird, ist eine rein politische Entscheidung. Für Nelken geht es nun darum, die Untersetzung des 621.000 EUR umfassenden Defizits im Kulturbereich aus dieser Geldüberweisung zu akquirieren. Gelingt ihm das nur in geringem Maße oder gar nicht, stehen die Arbeitsplätze von bis zu fünfzehn Musikschullehrern und Bibliothekaren allein im kommenden Jahr zur Disposition. Mit den entsprechenden Folgen.

Patenter Schlauchabwickler

Aus der Geschichte der Feuerwache Pankow **Von Hartmut Seefeld**

Die Geburtsstunde der Pankower Feuerwehr schlug in einer Augustnacht des Jahres 1887, als im dato höchsten Haus der Gemeinde, einem Wohngebäude an der Ecke Schönholzer Straße/Parkstraße der Dachstuhl brannte. Mit Hilfe einer alten Dorfspritze und Eimern versuchten die von der Sturmglocke der Kirche gerufenen Anwohner gemeinsam mit einigen Sommerfrischlern dem Feuer beizukommen. Vergeblich, erst der Einsatz von Feuerwehren aus den Nachbarorten konnte ein Übergreifen der Flammen auf die anliegenden Gebäude verhindern. Für die Pankower Bürgerschaft war der Brand Anlass genug, endlich eine eigene Feuerwehr zu gründen. Am 1. November 1887 wurde der »Verein der freiwilligen Feuerwehr in Pankow« mit zunächst 51 Mitgliedern gegründet. Der erste Chef hieß Charles Frederic Gaillard, der allerdings bereits im Februar 1890 verstarb. Zu den ersten Neuanschaffungen der Feuerwehr gehörten eine Omnibusspritze mit einem 60 Meter langen Gummischlauch sowie eine Schiebeleiter. In der Pankower Feuerwehr wurde auch

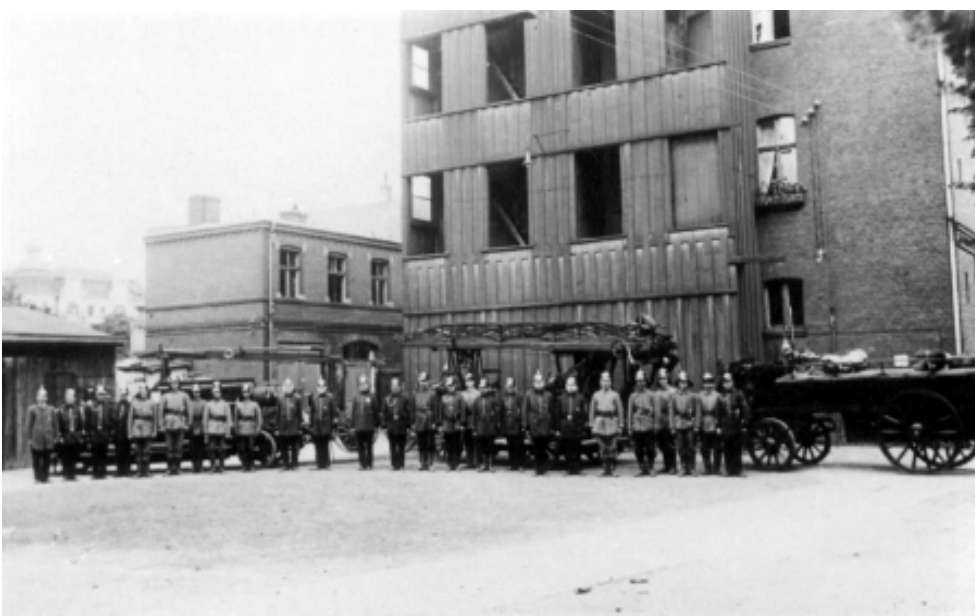
kreatives Potenzial ausgemacht. Der Oberführer Adolf Koch konnte sich damals eine vielbeachtete Schlauchhaspel patentieren lassen, die das tadellose Abwickeln des Schlauchs vom Wagen ermöglichte. Und auch ein ebenfalls patentierter Rettungsapparat basierte auf seinen Ideen. Alarmiert wurden die Feuerwehrmänner und ihre Helfer zunächst noch durch die Sturmglocke, später durch Dampfpeifen auf der Alten Mälzerei und schließlich durch eine elektrische Sirene auf dem Rathausdach.

Der erste Standort der neuen Feuerwehr war ein primitives Spritzenhaus in der Breite Straße 37. Ein neues Domizil war dringend notwendig, und so erwarb Pankow schon bald einen Teil des Pfarrackers von der evangelischen Gemeinde, um hier seiner Feuerwehr ein Zuhause zu geben. Bereits am 2. Dezember 1893 feierte man die Grundsteinlegung für ein mit allem damaligen Komfort ausgestattetes Spritzenhaus. Insgesamt 31.450 Mark haben die Pankower für den Bau ausgegeben, in dem auf zwei Etagen auch Wohnungen eingerichtet worden sind. Die Zufahrt

zu der tief im Blockinneren gebauten Feuerwache erfolgte zunächst über die 1890 angelegte Schulstraße.

Nach der Eingemeindung von Pankow nach Gross-Berlin im Jahre 1920 wurde die Feuerwehr in einen F-Zug (Freiwillige Feuerwehr) und einen B-Zug (Berufsfeuerwehr) aufgeteilt. Während die Berufsfeuerwehr am Standort verblieb, wurden die Freiwilligen zunächst in die Florastraße umgesiedelt, wo jedoch die Wache unter ominösen Umständen abbrannte. Erst im Jahre 1987, zum 100jährigen Jubiläum, bekamen die Freiwilligen im Stiftsweg 1 A, heute Sitz der Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU, wieder eine eigene Feuerwache.

Die Berufsfeuerwehr an der Schulstraße, die längst schon über das Grundstück Grunowstraße 18 angefahren wird, war dann viele Jahre als Wache 45 im Einsatzkonzept der Berliner Feuerwehr verzeichnet. Ihr Verantwortungsbereich ist bis heute besonders vielfältig, Bauernhöfe gehören ebenso dazu wie Botschaften, Stadtvillen genauso wie Plattenbauten. Die Beanspruchung der Pankower Wache ist im Vergleich zu Prenzlauer Berg und Weißensee geringer. Während in der Wache Oderberger Straße im Jahre 2007 immerhin 11.654 Alarmierungen verzeichnet wurden und in der Wache an der Parkstraße sogar 12.365, waren es in der Grunowstraße 8.661. Sie ist heute einer der dienstältesten Stützpunkte der Berufsfeuerwehr in Berlin und gilt als jener, mit dem schlechtesten baulichen Zustand. Schon zur Wende gab es Überlegungen, auf dem Parkplatz an der Hadlichstraße eine neue Feuerwache zu bauen. Wegen der hohen Kosten wurde dieser Plan auf den Sankt Nimmerleinstag verschoben. Die Wartesituation hat dann den Verfall der Wache, die tagsüber mit 16 und nachts mit 14 Einsatzkräften besetzt wird, weiter befördert. Jetzt, wo auch für diese Feuerwache Geld aus dem Konjunkturprogramm zur Verfügung steht, werden wieder Neubaupläne diskutiert. Statt auf dem Parkplatz könnte die Wache nun auf dem Gelände des stillgelegten Rangierbahnhofs errichtet werden. Das alte Spritzenhaus in der Grunowstraße 18 soll dann von der benachbarten Grundschule genutzt werden.



©Archiv Museumsverbund Pankow

Die Pankower Feuerwache an der Grunowstraße 18 im Jahre 1917.

Prüfkriterien neugefasst

Pankow passt Milieuschutzregelungen aktueller Rechtslage an **Von A. Molle**

Mit derzeit sechs Sanierungs- und elf Milieuschutzgebieten nimmt unser Bezirk beim Gebrauch städtebaulicher Steuerungsinstrumente die Spitzenposition in Berlin ein. Die Sanierungsgebiete, die der Senat zwischen 1993 und 1995 festgelegt hatte, werden bis Anfang 2011 schrittweise aufgehoben. Dagegen ist die Geltungsdauer der Milieuschutzsatzungen, von denen im Zeitraum 1997 bis 2003 zehn in Prenzlauer Berg und eine in Alt-Pankow erlassen wurden, unbegrenzt. Ihr erklärtes Ziel ist gemäß § 172 des Baugesetzbuches der Erhalt der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Der Milieuschutz ist das einzige im Baugesetzbuch enthaltene Instrument, das ausdrücklich auf dieses Ziel Bezug nimmt. In Milieuschutzgebieten bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen deshalb einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, die beim zuständigen Stadtplanungsamt zu beantragen ist. Die Antragsprüfkriterien müssen natürlich der jeweiligen Rechtslage entsprechen. Das Bezirksamt Pankow hat deshalb Anfang Juni eine weitere Anpassung vorgenommen. Dabei wurde zunächst ein Bezirksamtsbeschluss vom 8. April 2003 aufgehoben, der es Eigentümern u. a. ermöglichte, auch nichtgenehmigungsfähige Maßnahmen durchzuführen, wenn sie sich verpflichteten, danach für fünf Jahre Mietobergrenzen einzuhalten. Doch nachdem das Bundesverwaltungsgericht im Mai 2006 Mietobergrenzen generell für rechtswidrig erklärt hatte, war diese behördliche Praxis einzustellen.

Genehmigungsfähige Maßnahmen

Nach wie vor gilt aber, dass in Milieuschutzgebieten Maßnahmen zu genehmigen sind, durch die nur »der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauord-

nungsrechtlichen Mindestanforderungen hergestellt wird«. Dazu gehören insbesondere der erstmalige Einbau einer Heizung inklusive Warmwasserversorgung sowie eines Bades, die Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen, der Einbau von Doppel- bzw. Isolierglasfenstern sowie erforderlicher Schallschutzfenster, eine Wärmedämmung und der Anbau eines maximal fünf Quadratmeter großen Balkons. Kein Versagungs-

den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten. Hierzu gehören vor allem Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungen (über 130 m²) einschließlich Maisonettewohnungen, Einbauküchen und sonstige Einbaumöbel, Sanitärausstattungen mit Wanne und Zusatzdusche, Zweit-WC und Badmöbeln, hochwertige Bodenbeläge, aufwändige Decken- und Wandverkleidungen, zur Wohnung gehörende Garagen und Stellplätze sowie Aufzüge, sofern sie nicht bauordnungsrechtlich gefordert werden.

Wie aus einer vom Bezirksamt vorgelegten Studie hervorgeht, hat für einen durchschnittlichen Haushalt schon jetzt eine Modernisierung, die

Gebiet	Verordnung rechtskräftig seit:	Wohnungen
Winsstraße Nord	23. 03. 1997	3.400
Falkplatz	10. 12. 1997	5.820
Bötzowstraße	19. 12. 1997	2.800
Helmholtzplatz Ost	19. 12. 1997	700
Kollwitzplatz Nord	19. 12. 1997	1.550
Teutoburger Platz Süd	19. 12. 1997	897
Teutoburger Platz Nord	19. 12. 1997	416
Arnimplatz	04. 04. 1999	8.000
Pankow Zentrum	17. 03. 2000	2.800
Humannplatz	05. 11. 2000	7.300
Ostseestraße/Grellstraße	03. 04. 2004	6.350
Gesamtzahl Wohnungen:		40.033

Milieuschutzgebiete im Bezirk Pankow.

grund sind auch der Ausbau von Dachgeschossen mit Ausnahme von Maisonettelösungen, die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten und unbewohnten Wohnraums in Erdgeschosslage, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht genügt, sowie Grundrissänderungen, wenn der Einbau eines Bades sonst unmöglich, zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse aber erforderlich ist.

Versagungsgründe

Nach wie vor nicht genehmigungsfähig sind dagegen Maßnahmen, die

zu einem Standard führt, der zu genehmigen ist, eine Verdoppelung der Miete zur Folge. »Die Mehrheit der mehr als 40.000 Mieterhaushalte in unseren Milieuschutzgebieten muss für die Bruttokaltmiete bereits mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens aufwenden. Die Rechtsprechung beurteilt jedoch eine Mietbelastung über 30 Prozent als unzumutbare Härte. Deshalb müssen wir Ausstattungsmerkmale, die vom Standard werterhöhend abweichen, konsequent versagen, wenn der Milieuschutz Bestand haben soll«, sagt Pankows Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken.



©Hartmut Seefeld

Während die Bebauung am östlichen Platzrand abgeschlossen ist, wuchert gegenüber noch meterhohes Unkraut.

Endspurt am Antonplatz

B-Plan soll Randbebauung des südlichen Platzteils sichern **Von Albrecht Molle**

Lange Zeit schien das schon vor 15 Jahren formulierte Sanierungsziel, auch dem südlichen Teil des Antonplatzes nach der Neugestaltung eine seiner Lage im Stadtteilzentrum Berliner Allee und im Eingangsbereich Weißensees entsprechende bauliche Fassung zu geben, in Vergessenheit geraten zu sein. Doch inzwischen ist das Baugeschehen zumindest an der östlichen Platzkante in Gang gekommen. So ist auf den Grundstücken Berliner Allee 36 und 38 ein Bestandsgebäude saniert und durch einen voluminösen Neubau ergänzt worden, der sich entlang der Grünfläche erstreckt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Bizetstraße 25 wird zurzeit eine Kaisers´-Filiale mit unmittelbarem Zugang vom Platz aus errichtet, und in deren unmittelbarer Nachbarschaft ist der Umbau des direkt an den Bibliotheksneubau grenzenden, vom Land Berlin erworbenen ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Bizetstraße 27 zu einem Musikschul- und Volkshochschulstandort in vollem Gang.

Dagegen bieten die direkt an die gegenüberliegende Platzseite gren-

zenden Flächen zwischen Berliner Allee und Bizetstraße, deren Gebäudebestand gegen Ende des 2. Weltkriegs durch Bomben fast völlig zerstört wurde, einen nach wie vor trostlosen Anblick. Die Frage, wie das Komponistenviertel, wie geplant, Anfang nächsten Jahres guten Gewissens aus der Sanierung entlassen werden soll, ohne dass zumindest konkrete planerische Voraussetzungen für eine den Sanierungszielen entsprechende städtebauliche Entwicklung in diesem westlichen Bereich geschaffen worden sind, treibt die zuständigen Ämter schon lange um. Da fügt es sich gut, dass diese teils in Privateigentum, teils im Eigentum des Bundes und des Landes Berlin befindlichen Flächen zunehmendes Investoreninteresse finden. »Uns liegen schon seit längerer Zeit Anfragen vor, welche Bauungen und Nutzungen auf diesen Grundstücken möglich sind«, sagt die Stadtplanerin Dr. Christina Lindemann von der Planungsgruppe WERKSTADT, die im Komponistenviertel als Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin tätig ist und schon seit geraumer Zeit dafür plädiert hat, die städtebauliche

Planung für diesen Teilbereich den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Bezirksamt reagiert

Diesem Anliegen ist das Bezirksamt jetzt nachgekommen. Es hat den Geltungsbereich des schon vor Jahren für das gesamte Gebiet westlich des Antonplatzes-Süd festgesetzten Bebauungsplans VIII-45b entsprechend reduziert, da die Grundstücke an der Borodinstraße inzwischen größtenteils bebaut sind. Für die unmittelbar an die westliche Platzseite grenzenden Grundstücke Berliner Allee 24, 26 und 28 sowie Bizetstraße 17, 19 und 21 hat es dagegen einen B-Plan mit der Bezeichnung 3-23 aufgestellt. Er soll das für diesen Bereich geltende städtebauliche Ziel sichern, eine attraktive Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnbebauung zu realisieren, das sich derzeit auf der Grundlage des einfachen Baurechts nicht umsetzen lässt.

Denn zum einen sind die Brachflächen Berliner Allee 28 (Privateigentum) und Bizetstraße 21 (landeseigen) dauerhaft als öffentliches Grün vorgesehen und in die Parkanlage zu integrieren. Zum anderen sollen die Baugrundstücke Bizetstraße 17 (Privateigentum) und 19 (vom Liegenschaftsfonds Berlin zum Verkauf vorgesehen) sowie Berliner Allee 24 (Privateigentum) und 26 (Eigentum des Bundes) analog zum Bereich an der östlichen Platzkante als Kern- bzw. Mischgebiet überbaut und entwickelt werden. Zum Mischgebiet, das ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorsieht, gehören die Grundstücke Bizetstraße 17/19. Das Kerngebiet, das vorwiegend der Unterbringung von Handel, Wirtschaft und Verwaltung dient, umfasst das schon jetzt gewerblich genutzte Grundstück Berliner Allee 24 sowie die brachliegende Fläche Berliner Allee 26. Mit der Ausweisung des Kerngebiets soll gewährleistet werden, dass zur weiteren Stärkung des Stadtteilzentrums die Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Produktionsbetrieben auch nach Aufhebung des Sanierungsgebiets erfolgen kann.



©Profi Partner AG

Der Springmannbau von 1908, zweiter Hinterhof. Rechts wurde die Südfassade komplett zur Belichtung aufgebrochen.

Burgherren im Anzug

Umformwerk in der Prenzlauer Allee 33 wird zu Lofts umgebaut **Von H. Seefeld**

»Lage, Lage, Lage«, so definieren Immobilienmakler fast schon gebetsmühlenartig das einzig wahre Kriterium für die erfolgreiche Vermarktung von Häusern und Grundstücken. Das 1996 stillgelegte Vattenfall-Umformwerk in der Prenzlauer Allee 33 ist eigentlich ein düsterer Industriebau aus Backstein im zweiten und dritten Hinterhof, der elf Jahre lang leer stand, bis ihn im März 2007 die Immobilienentwickler von der 1995 in Berlin gegründeten Profi Partner AG kauften, um hier Lofts zu bauen. Die Lage mitten in einem dicht bebauten Wohnblock im Sanierungsgebiet Winsstraße erscheint zunächst wenig prickelnd, war aber wohl nicht das zentrale Argument für oder gegen eine erfolgreiche Vermarktung des Objekts. Hier jedenfalls spielten andere Dinge eine Rolle, das Ambiente zum Beispiel. Die beiden denkmalgeschützten Häuser entstanden 1908/09 (Architekt Otto Springmann) und 1926 (Hans-Heinrich Müller). Während sich der Springmannbau im hinteren Teil des Grundstücks mit Segmentbo-

genfenstern an der traditionellen Gewerbehofarchitektur des 19. Jahrhunderts orientiert, findet man beim Müllerbau mit seinen schmalen, vertikalen Fenstern auch Anleihen bei der neogotischen und islamischen Architektur. Beide Gebäude waren Zweckbauten, um Wechselstrom in Gleichstrom für Straßenbahnen und U-Bahnen umzuwandeln. Im Erdgeschoss standen in riesigen Hallen die Umformer, in den oberen Etagen die Transformatoren und Batterien. »Es gab im Vorfeld des Erwerbs unzählige Gespräche mit dem Bereich Denkmalschutz, Konzepte wurden entwickelt, verworfen und verbessert, bis wir zu diesem wirtschaftlich darstellbaren Ergebnis gekommen sind, ohne den Charme des Bauwerks zu zerstören«, erklärte der Objektbetreuer von Profi Partner, Roy Hoffmann. Innerhalb von neun Monaten hatte man im vergangenen Jahr sämtliche 48 vom Architekturbüro Hellbach entworfenen Wohnungen verkauft. Mit dem eingesammelten Geld, die Investitionssumme beträgt ca. 14,5 Millionen EUR,

wurde der Dornröschenschlaf der Gebäude sehr abrupt beendet. Zwischendecken teilen die riesigen Hallen und schaffen eine Raumhöhe von ca. 3,90 Meter. Jene Wohnungen, welche die Zwischendecke als Fußboden nutzen, sind durch backsteinerne Kappendecken geadelt. Genietete Stahlstützen sind restauriert und sichtbar in die Lofts integriert worden, die teilweise auch backsteinerne Wände haben. Während die Fassadenfronten denkmalgerecht aufgearbeitet wurden, schuf Hellbach an der einst völlig geschlossenen Südseite des Springmannbaus eine gänzlich offene Fassade. »Ohne diese Möglichkeit der Belichtung wäre das Vorhaben, hier Wohnungen zu bauen, gescheitert«, erklärt Hoffmann. Die kleinste der Wohnungen umfasst 50 m², die größte 134 m². Eine Tiefgarage bietet 28 Stellplätze. Knapp 60 Prozent der Kunden sind Kapitalanleger, die weit überwiegend aus Deutschland kommen. Diese Wohnungen wurden zur Vermietung ausgeschrieben, »deutlich über sieben EUR nettokalt«, wie Hoffmann betont, der von einem sehr regen Interesse berichten kann. Die übrigen Wohnungen haben Einnutzer gekauft, die vielfach bereits in Prenzlauer Berg wohnen.

Verzichtet wurde auf den Erhalt der riesigen Hallen, in denen einst die Stromumformer standen und die nach der Beräumung der Technik eine einzigartige Ausstrahlung hatten. Auch sie wurden in Lofts aufgegliedert. Allein der Hauptraum im Springmannbau galt mit seinen 342 m² Grundfläche im Erdgeschoss als Kleinod. Andererseits hat Profi Partner in anderen Fragen Wert auf Erhalt der Substanz gelegt. Stahlfenster und Gesimsbänder wurden erneuert, die Treppenhäuser behielten ihren Industriecharakter und auch viele Türen wurden aufgearbeitet. Noch in diesem Jahr werden die gesamten Arbeiten abgeschlossen sein.

Mit diesem Vorhaben hat sich Profi Partner endgültig in dem Kiez etabliert. Bereits fertig und vollständig verkauft bzw. vermietet ist das Objekt Knopffabrik/Prenzlauer Höfe, eine gleichfalls durchsanierte ehemalige Wohn- und Fabrikanlage in der Prenzlauer Allee 34 in direkter Nachbarschaft zum Umformwerk.

Berlins neuer Mietspiegel

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Am 24. Juni ist im Amtsblatt der vierte qualifizierte Berliner Mietspiegel veröffentlicht worden. Er wird seitdem bei Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) angewendet. Er löst den Mietspiegel von 2007 ab. Das Zahlenwerk samt Erläuterungen ist im Internet auf der Webseite www.stadtentwicklung.berlin.de zu finden und wird Ende August auch in den Tageszeitungen der Stadt veröffentlicht. Er ist auch kostenlos in allen Bezirksämtern zu erhalten. Der Berliner Mietspiegel 2009 weist die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Alt- und Neubauwohnungen aus, die bis zum 31. Dezember vergangenen Jahres bezugsfertig geworden sind.

Orientierungshilfe

Wie erkennt man im Mietspiegel die relevante ortsübliche Vergleichsmiete für die eigene Wohnung?

Nehmen wir als Beispiel eine 70 m² große Gründerzeitwohnung, die mit Bad, Sammelheizung und Innen-WC ausgestattet ist. Im Mietspiegel findet man diese Wohnung in der Wohnflächenkategorie 60 bis 90 m² unter der Rubrik »Bezugsfertig bis 1918« und in der Ausstattungsklasse »Mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC«. Einem alphabetischen Straßerverzeichnis, das die Berliner Straßen inklusive der Hausnummern enthält und das Teil des Berliner Mietspiegel 2009 ist, kann die Wohnlage der Wohnung entnommen werden. Der Mietspiegel definiert diese adressengenaue. Es wird in einfache, mittlere und gute Wohnlage unterschieden. Die Quartiere in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg wurden vor allem als einfache und mittlere Wohnlage ausgewiesen. Rund um den Kollwitzplatz wohnt man neuerdings sogar in der höchsten Kategorie, der guten Wohnlage.

Befindet sich unsere Beispielwohnung nun in einfacher Wohnlage, beträgt der neue Mittelwert des

Mietspiegels 4,60 EUR/m². Im Mietspiegel 2007 waren es lediglich 4,26 EUR/m². Befindet sich die Beispielwohnung dagegen in einer mittleren Wohnlage, liegt der Mittelwert jetzt bei 4,85 EUR/m². Im Mietspiegel 2007 waren es noch 4,88 EUR/m².

Spanneneinordnung

Für mögliche Mieterhöhungen sind allerdings nicht nur die Mittelwerte relevant. Von Bedeutung sind auch die Spannenwerte. Der Spannenwert für unsere Beispielwohnung reicht in einfacher Wohnlage von 3,65 bis 6,00 EUR/m² und in mittlerer Wohnlage von 3,78 bis 6,00 EUR/m².

Um feststellen zu können, inwieweit die ortsübliche Miete vom Mittelwert abweicht, müssen noch weitere zusätzliche Merkmale Berücksichtigung finden, die sich wohnwert erhöhend bzw. -mindernd auswirken und in fünf Merkmalgruppen unterteilt werden: Bad, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld.

Neben den wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmalen sind gegebenenfalls auch noch Sondermerkmale zu berücksichtigen. Erstmals findet im Mietspiegel 2009 der energetische Zustand des Mietshauses unter der Merkmalgruppe »Gebäude« besondere Beachtung. Auch wenn die den Wohnwert erhöhenden bzw. mindernden Merkmale in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen sind, können sie, ausgehend vom Mittelwert, die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne um jeweils 20 Prozent nach oben oder unten beeinflussen. Entsprechende textliche Erläuterungen sind Bestandteil des Mietspiegels.

Mieterhöhungsmöglichkeiten

Der Berliner Mietspiegel 2009 ist, wie schon sein Vorgänger von 2007, ein »qualifizierter Mietspiegel« im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mit seiner Hilfe kann man sich nach Erhalt

eines Mieterhöhungsbescheids verlässlich über dessen Rechtmäßigkeit informieren. Eine Zustimmung zur Mieterhöhung kann der Vermieter allerdings nur dann verlangen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird. Eine Mieterhöhung kann der Vermieter zudem auch erst dann fordern, wenn die Miete seit mindestens einem Jahr unverändert ist. Ausgenommen davon sind nur Erhöhungen aufgrund gestiegener Betriebskosten oder Modernisie-



©Hartmut Seefeld

Das Wohnen am Helmholtzplatz ist weder in schönen Altbauten noch in weniger schönen Neubauten günstig.

rungsmaßnahmen. Innerhalb eines Dreijahreszeitraumes darf der Mieterhöhungsbetrag 20 Prozent der Nettokaltmiete nicht überschreiten. Sollten Sie Zweifel an der Rechtmäßigkeit eines Ihnen zugewandenen Mieterhöhungsverlangens haben, so suchen Sie bitte eine unserer Beratungsstellen in Prenzlauer Berg (siehe Seite 19) auf.

Zweiter Zugang

Die Pläne des Berliner Senats und der Station & Service AG, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn, am Bahnhof Prenzlauer Allee einen zweiten Ausgang zu bauen, machen große Fortschritte. Laut Pankows Stadtrat für Öffentliche Ordnung und Verkehr, Jens-Holger-Kirchner, arbeitet das Berliner Planungsbüro Pöry infra GmbH bereits an der Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben. Dabei habe man sich unter mehreren Varianten für eine überdachte, 2,50 Meter breite und voll verglaste Fußgängerbrücke

Schülerinnen und Schüler der beiden Gymnasien an der Dunckerstraße die Wege zwischen Bahnhof und Schule deutlich verkürzen.

Zweite Runde

Im Rechtsstreit des Eigentümers des Wohnhauses Liselotte-Hermann-Straße 26, Heinz Wollenhaupt, mit dem Bezirksamt Pankow um die Baugenehmigung für ein Projekt der Baugruppe LISELOTTE hat das Verwaltungsgericht Berlin diesmal einen Beschluss zu Gunsten des Bezirksamts gefasst. Nachdem Wollenhaupt am 19.

hohe Verdichtung durch den Neubau. Das Baugruppenprojekt entsteht auf einem Grundstück, auf dem bis zum Kriegsende das Vorderhaus der Wollenhauptimmobilie stand. Im Jahre 1957 wurde die Fläche von der DDR zum Volkseigentum erklärt, um hier eine Grünanlage anzulegen. Nach der Wende verblieb das Grundstück bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die es dann 2008 für 750.000 EUR an die Baugruppe als Bauland verkaufte.

Im Rokokoglanz

Im Rahmen der seit 2005 laufenden Sanierungsarbeiten im und am Pankower Schloss Schönhausen wird seit März dieses Jahres auch der 70 m² große Rokoko-Festsaal in der ersten Etage des Hauses rekonstruiert. In den 60er Jahren waren die vielfältigen Stuckornamente im Raum mit einer dicken Farbschicht überstrichen worden, die nun wieder freigelegt werden. »Wir freuen uns, dass vor der Fertigstellung des Schlosses im Dezember 2009 auch dieser Raum wieder im alten Glanz erstrahlen wird«, freut sich der Generaldirektor der Schlösserstiftung, Hartmut Dorgerloh. Ursprünglich war im Rahmen der 8,6 Millionen EUR teuren Schlosssanierung nur die Herrichtung im Rohbau vorgesehen. Möglich wurde diese außerplanmäßige Leistung durch das Engagement der Cornelsen-Stiftung, die für den Saal »deutlich mehr als 300.000 EUR« zur Verfügung stellte, wie Stifterin Ruth Cornelsen auf Anfrage von Vor Ort erklärte. Schon zuvor hatte sich die Stiftung mit einer Million EUR an den Arbeiten beteiligt. »Wir wollten verhindern, dass der Senat das Haus ver-

kauft«, begründet Cornelsen ihr finanzielles Engagement.

Kurz vor dem Ende der Bauarbeiten mahnt Dorgerloh auch die Sanierung des ehemaligen DDR-Gästehauses am Rande des Parks an, denn das Gebäude aus dem Jahre 1968 sei ein wichtiges Denkmal und auch Teil der Schlossgeschichte. »Der Anblick«, so Dorgerloh, »ist äußerst schlimm«.

Sprühende Fontäne

Anstelle der im vorigen Jahr wegen irreparabler Schäden demontierten Fontäne im Weißen See wird nun bald wieder eine neue sprudeln. Wie Bezirksbürgermeister Matthias Köhne in der BVV mitteilte, ist es dem Bezirksamt nach langwierigen Gesprächen mit einem Sponsor gelungen, die Finanzierung der neuen Anlage zu sichern. Bau und Montage sollen bis 24. August abgeschlossen sein. Die Inbetriebnahme soll Ende August im Rahmen des Weißenseer Blumenfestes erfolgen.

Morsche Platane

Im Pratergarten in der Kastanienallee in Prenzlauer Berg wurde Anfang Juli eine große Platane gefällt. Der Baum im rechten Eingangsbereich mit einem Stammumfang von 1,94 Meter war 17 Meter hoch und hatte einen Kronendurchmesser von etwa 10 Metern. Umfangreiche Messungen ergaben eine starke Fäule im Stammbereich. »Auf Grund dieser ausgeprägten und tiefgreifenden Fäule war ein Erhalt des Baumes aus statischer Sicht auch mit einer Kroneneinkürzung nicht mehr möglich«, erklärte der Leiter des Amtes für Umwelt und Natur, Andreas Schütze.



©Pöry infra GmbH

Die neue Brücke am S-Bahnhof Prenzlauer Allee führt von der Kanzow- zur Ahlbecker Straße.

entschieden, die diagonal über die Bahngleise geführt wird und über zwei unbebaute Grundstücke an die Kanzowstraße und die Ahlbecker Straße angebunden werden soll. Eine Treppe verbindet dann den Bahnsteig mit dieser neuen, 55 Meter langen Brücke. Die Gesamtkosten für das Bauwerk haben die Planer mit 950.000 EUR veranschlagt. Kirchner begrüßt das Projekt, das voraussichtlich im kommenden Jahr verwirklicht wird, »weil es die Erreichbarkeit des S-Bahnhofs für Anwohner nördlich und südlich der S-Bahn erheblich verbessert und sich dann auch für die

März vor dem gleichen Gericht einen faktischen Baustopp bewirkt hatte, der das Bezirksamt veranlasste, die am 17. Dezember 2008 erteilte Baugenehmigung aufzuheben und am 24. April eine neue, überarbeitete Genehmigung zu erteilen, beschied die 13. Kammer am 24. Juni, dass die neue Genehmigung rechtens sei und somit der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz nicht gewährt wird. Damit ist der Baustopp aufgehoben und die Baugruppe kann die bereits begonnenen Arbeiten an dem siebengeschossigen Gebäude mit 17 Wohnungen fortsetzen. Kern des Streits ist die

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 Grelstraße/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

☎ 40 05 38 72

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

Montag 15 bis 18 Uhr

Dienstag 10 bis 13 Uhr, 17 bis 20 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr, 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 97

☎ 90 295 35 68 (Prenzlauer Berg)

☎ 90 295 35 81 (Pankow)

☎ 90 295 35 57 (Weißensee)

Betroffenen- vertretungen

Helmholtzplatz

Kiezladen, Dunckerstraße 14

Mieterberatung Dienstag 18 Uhr,

ab 19 Uhr BV-Treffen;
e-mail: bv.helmi@gmx.de

Teutoburger Platz

Templiner Straße 17

Mittwochs 18 bis 20 Uhr BV-Treffen

Winsstraße

Winsstraße 60;

☎ 44 01 06 35

2. und 4. Dienstag 20 Uhr BV-Treffen

Beratung mit Anwältin:

2. und 4. Freitag 16 bis 18 Uhr

Bötzowstraße

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

Mahlerstraße 12/14;

☎ 92 30 282

3. Donnerstag im Monat 19 Uhr BV-Treffen;

www.komponistenviertel.de

Wollankstraße

Florastraße 74;

☎ 43 72 47 25

1. Mittwoch im Monat 19.30 Uhr BV-Treffen

Sprechzeit mittwochs 17 bis 19 Uhr



©Hartmut Seefeld

Noch bis zum 9. Oktober ermöglicht eine große Lücke in der Trasse der U2 zwischen den Bahnhöfen Schönhauser Allee und Vinetastraße diesen seltenen Blick auf die Kreuzung Schönhauser Allee/Bornholmer Straße. Die knapp 70 Meter lange U-Bahnbrücke wird derzeit nach 80jähriger Dienstzeit im Rahmen der Sanierung des Magistratsschirms ausgetauscht. Die neue Brücke, sie wird auf dem Mittelstreifen an der Ostseestraße vormontiert, soll ab Herbst die denkmalgeschützte Hochbahntrasse wieder komplettieren. Im Gegensatz zu ihrer Vorgängerin wird diese dann nicht mehr genietet, sondern geschweißt sein.

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 Hartmut Seefeld

Vertrieb Agentur Meinicke

Druck DMP Digitaldruck GmbH

Redaktionsschluss: 24. Juli 2009