

Stadterneuerung in Prenzlauer Berg,  
Weißensee und Pankow



# Vor Ort

17. Jahrgang. Dezember 2008



Kaltstellen	Pankow ohne Heizpilze	14
Warmmachen	Bürger gegen Baugruppe	07
Vorbeugen	Bäume für Lärmschutz	09

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

## Für den Erhalt des Elias Hofes

Am 27. November hat sich die »Elterninitiative Kinder & Jugendtheater Murkelbühne e.V.« gegründet. Wir vertreten die Interessen von fast 150 Kindern und Jugendlichen im Alter von vier bis 20 Jahren, die in zehn Kursen Theater spielen. Wir sind beunruhigt darüber, dass der Bezirk Pankow plant, das Gebäude Senefelderstraße 6 zu einem Schulgebäude zu machen. Wir wissen, dass es notwendig ist, in Prenzlauer Berg Schulplätze zu schaffen. Wir wissen, dass die Entscheidung für den Elias Hof nahe liegt, da sich hier schon einmal eine Grundschule befand. Aus Erfahrungen heraus, die wir als Elternvertreter an Schulen, als engagierte

Mitstreiter von Jugendprojekten gemacht haben, wissen wir jedoch auch: Derartige Entscheidungen werden leider oft nicht mit Weitblick gefällt.

So können wir auch jetzt nicht erkennen, dass die Zukunft des »Kinder & Jugend Kultur Zentrums Elias Hof« verantwortungsvoll bedacht wird. Es ist im Jahr 2000 mit EU-Fördermitteln entstanden. Seitdem bieten hier freie Träger, zu denen auch die »Murkelbühne« gehört, in schöpferischer Zusammenarbeit und in enger Kooperation mit dem Bezirk künstlerische Projekte an, in denen weit über 1.000 Kinder und Jugendliche aktiv sind. Wir vermischen Anzeichen dafür, dass der Bezirk darum ringt, einen neuen Standort für das »Zentrum Elias Hof« zu finden. Die hier vereinten

Projekte möchten die erfolgreiche kooperative Arbeit fortsetzen und ausbauen. Sollten sich die Pankower Politiker entschließen, jedem Projekt für sich einen Ort anzubieten, würde das die erfolgreiche Arbeit untergraben, die hier geleistet wird. Leider plant der Bezirk einen Rückbau, inklusive Rückzahlung der EU-Gelder.

Wir haben uns zusammengeschlossen, um nicht tatenlos dabei zuzusehen, wie die Murkelbühne, die jungen Menschen Denken, Urteilen und Einfühlen lehrt ..., in der sich Kinder und Jugendliche ein begeistertes Publikum erspielen..., die ihr Kursangebot erweitern könnte, weil die Nachfrage so groß ist ..., »zurückgebaut« wird. Für die Eltern: Ludwig Brügge, Gwenaëlle Callec, Nadja Klinger, Willi Förster u. a.

## Trauer um Cornelius van Geisten

Cornelius (Conny) van Geisten, langjähriger Geschäftsführer und Gesellschafter der S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH und Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, ist am 30. Oktober im Alter von 65 Jahren an den Folgen eines Gehirnschlags verstorben. Mit ihm hat die S.T.E.R.N. GmbH, die seit 1993 in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg als Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin tätig ist, eine Persönlichkeit verloren, die ob ihres Engagements für eine an den Interessen der Bewohner orientierte Stadterneuerung hohes Ansehen genoss. Der geborene Rheinländer und ehemalige »68er«, der sein Architektendiplom

1971 in Aachen erwarb, arbeitete zunächst als wissenschaftlicher Assistent an der TU Berlin und wechselte 1976 in die Senatsbauverwaltung. Ab 1980 wirkte er an der Vorbereitung der Internationalen Bauausstellung in Berlin mit, von der wichtige Impulse für die Sanierung der Altbauquartiere Kreuzbergs ausgingen. Als Mitar-



©S.T.E.R.N. GmbH

beiter bei S.T.E.R.N. gehörte van Geisten zu den Mitbegründern des Stadtteilausschusses SO 36, in dem Verwaltung und Bürger erstmals regelmäßig an einem Tisch saßen. Nach der Vereinigung baute er in Potsdam einen Sanierungsträger auf, ehe er 1996 die Nachfolge von Gustav Hämer als Chef der S.T.E.R.N. antrat. Die war inzwischen eine Tochter der Bankgesellschaft Berlin und nun auch mit der Sanierung von Wohnungsbeständen der Bank beauftragt. Als die Bank in die Krise geriet und ihre Manager S.T.E.R.N. verkaufen bzw. auflösen wollten, gelang es van Geisten, das Unternehmen gemeinsam mit seinen langjährigen Kollegen Theo Winters und René Pelz zu erwerben. Beide führen die Geschäfte nun allein weiter.

# Trübe Aussichten

Pankow droht die vorläufige Haushaltswirtschaft **Von Albrecht Molle**

Wegen einer Deckungslücke von 6,2 Millionen EUR im Haushalt 2009 droht dem Bezirk ab 1. Januar die vorläufige Haushaltswirtschaft. Das würde bedeuten, dass er keine Ausgaben mehr tätigen darf, die nicht zur Erfüllung unabweisbarer, gesetzlich vorgeschriebener Aufgaben erforderlich sind. Wie Bürgermeister Matthias Köhne (SPD), der im Bezirksamt auch für Finanzen zuständig ist, bereits in der BVV-Tagung am 12. November mitteilte, ist es zu dieser Schiefelage gekommen, weil die Senatsverwaltung für Finanzen einem vom Bezirk für 2009 vorgelegten Ergänzungsplan, mit dem ein Fehlbetrag von zunächst 16,9 Millionen EUR nur zu ca. zwei Dritteln aufgelöst worden war, die Zustimmung verweigert hat. In die Bredouille ist der Bezirk aber vor allem deshalb geraten, weil die ihm für das Haushaltsjahr 2009 ursprünglich zubemessene Globalsumme auf Veranlassung von Finanzsenator Thilo Sarrazin im Juni um 11,6 Millionen EUR gekürzt worden war. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses befasst sich am 10. Dezember (nach Redaktionsschluss) mit dem Pankower Ergänzungsplan. Um das noch bestehende Defizit von 6,2 Millionen EUR auflösen zu können, hat das Bezirksamt eine Reihe von Sofortmaßnahmen beschlossen. So sollen das Amt für Planen und Genehmigen mit dem Vermessungsamt sowie das Ordnungsamt mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde schon 2009 zusammengelegt werden. Das Bezirksamt will auch weitere kommunale Jugendfreizeiteinrichtungen an freie Träger übertragen und die Freilichtbühne am Weißen See an den Liegenschaftsfonds Berlin abgeben. Alle Abteilungen des Bezirksamts sind angewiesen, sich auf die erschwerte Arbeit unter den Bedingungen der vorläufigen Haushaltswirtschaft einzustellen. Die Förderung freier Träger vor allem in den Bereichen Jugend, Soziales und Kultur kann jedoch weiter erfolgen, nachdem Abgeord-

netenhaus und Finanzsenat Anfang Dezember grünes Licht für die Erteilung der Zuwendungsbescheide für 2009 gegeben haben.

## Umstrittener BVV-Beschluss

In der Auseinandersetzung um die Frage, wie die städtebauliche Entwicklung in den sieben Sanierungsgebieten unseres Bezirks nach deren Aufhebung so gesteuert werden kann, dass ihr Charakter als familienfreundliche Wohnquartiere nachhaltig bewahrt wird, hat die BVV jetzt einen Beschluss gefasst. Auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung forderte sie das Bezirksamt auf, noch vor Auslaufen der Sanie-

qualität geht, rechtzeitig vorzubeugen. Die dazu von der BVV geforderten generalisierenden B-Pläne sollen vor allem Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden enthalten. Für die von den Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und SPD initiierte Beschlussempfehlung des Ausschusses votierten im BVV-Plenum in namentlicher Abstimmung 26 Verordnete, 20 stimmten dagegen, bei einer Enthaltung. Vertreter der Fraktionen von CDU, FDP und Linke wandten sich in der Debatte gegen den Beschluss. Für die ablehnende Haltung der Linken seien die Argumente ihres für Stadtentwicklung zuständigen Stadtrats Michail Nelken ausschlaggebend gewesen, erklärte ihr baupolitischer Sprecher Thomas Goetzke. Nelken hatte seine Bedenken bereits in der BVV-Tagung am 24. September geäußert, als er in Beantwortung einer Großen Anfrage der SPD-Fraktion bezweifelte, dass großmaßstäbliche B-



©Albrecht Molle

In der Pappelallee 52 ist nach einem Abriss der Kaufhalle Wohnungsbau als Sanierungsziel vorgesehen. Das gilt jedoch nicht mehr nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Gebiet Helmholtzplatz im Jahre 2011.

nungssatzungen in den Gebieten, Winsstraße, Komponistenviertel, Bötzowstraße, Helmholtzplatz, Teutoburger Platz und Wollankstraße durch die Festsetzung von Gebietsbebauungsplänen einer zu hohen, ausschließlich ökonomisch motivierten baulichen Nachverdichtung, die zu Lasten der sozialen Infrastruktur und der Wohn-

Pläne mit nur wenigen Festsetzungen ein geeignetes Steuerungsinstrument sind. Sprecher der SPD und der Grünen bedauerten die Haltung der Linken. Wie sich das Bezirksamt nun zu dem BVV-Beschluss positioniert, bleibt abzuwarten. Im Interview mit Vor Ort (s. S. 4/5) erklärte Nelken, darüber werde zurzeit beraten.

# Kurz vor Ultimo

**Dr. Michail Nelken:** »Der Verbesserung der sozialen Infrastruktur gilt im verbleibenden Sanierungszeitraum unser Hauptaugenmerk«.

*Im Januar wird als erstes der sieben zwischen 1993 und 1995 vom Senat festgelegten Sanierungsgebiete unseres Bezirks das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz aufgehoben. Wann folgen die anderen? Und was ist für den noch verbleibenden Sanierungszeitraum vorgesehen?*

Anfang 2010 sollen die Sanierungsgebiete Winsstraße und Komponistenviertel und zu Beginn des Jahres 2011 die Gebiete Helmholtzplatz, Teutoburger Platz, Bötzowstraße und Wollankstraße folgen. Im verbleibenden Sanierungszeitraum und auch für die unmittelbare Zeit danach liegt der Schwerpunkt auf der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich der sozialen Infrastruktur. Hierbei geht es prioritär um die Sanierung von Schulen und Kitas und außerdem um die Realisierung der geplanten öffentlichen Grünflächen und Spielplätze. Die Bebauungsplanverfahren, die zur Sicherung der dafür benötigten, sich noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke erforderlich sind, werden noch im Sanierungszeitraum zur Festsetzung gebracht. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Sanierung der Gehwege, die sich im Unterschied zu den sanierten Häusern an vielen Stellen noch in einem kritischen Zustand befinden. Die Finanzierung der noch geplanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der entsprechenden Förderprogramme wie Städtebauförderung, Stadtumbau-Ost und Städtebaulicher Denkmalschutz. Hinzu kommen aber auch die Ausgleichsbeträge, die Eigentümer in Sanierungsgebieten nach Aufhebung der Sanierungssatzungen für die sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke an die Gemeinde zu entrichten haben. Außerdem prüfen wir, welche Maßnahmen zur Realisierung von Sanierungszielen, die im Sanierungszeitraum nicht mehr umgesetzt werden können, nach Auslaufen der Sanierungssatzungen noch durchgeführt werden können. Sie müssen dann Eingang in

die jeweilige Aufhebungsverordnung finden und aus den Ausgleichsbeträgen finanziert werden.

*Die Berechnung der Ausgleichsbeträge und die Vorbereitung der entsprechenden Bescheide ist Aufgabe Ihrer Verwaltung. Mit welchen Einnahmen rechnen Sie denn?*

Insgesamt geht es um rund 2.000 Grundstücke. Nach derzeitigen Berechnungen werden wir jedoch ca. 11.600 Bescheide zu erteilen haben, da nach den gesetzlichen Bestimmungen jeder Einzeleigentümer einer Teilfläche oder einer Wohnung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags verpflichtet ist. In den vergangenen Jahren konnten wir auf dem Weg der von Eigentümern beantragten vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge bereits elf Millionen EUR verbuchen. Das Bezirksamt bemüht sich, mit weiteren Immobilieneigentümern zu vertraglichen Vereinbarungen über eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge zu kommen. Das ist für beide Seiten von Vorteil. Für die kommenden Jahre sind nach überschlägigen Berechnungen Einnahmen in Höhe von insgesamt ca. 80 Millionen EUR zu erwarten.

*Lassen sich damit auch größere Vorhaben finanzieren, wie zum Beispiel die Sanierung von Schulen oder der Bau von Schulsporthallen?*

Im Prinzip schon. Doch im Augenblick liegt der Schwerpunkt in den ja sehr dicht bebauten Gebieten auf der Herstellung öffentlicher Grünflächen und Spielplätze. Und wenn wir die dafür benötigten privaten Flächen planungsrechtlich sichern, müssen sie dann ja auch erworben, beplant und gestaltet werden. Außerdem finanzieren wir aus den Ausgleichsbeträgen auch die vom Bezirk zu erbringende Kofinanzierung von Projekten, für die wir Mittel aus den Städtebauförderprogrammen erhalten. Dies ist insofern von Bedeutung, als damit immer



Zur Person

Dr. Michail Nelken (56), (Die Linke), Stadtrat für Stadtentwicklung, Kultur und Wirtschaft; 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, 2003 - 2006 bau- und wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion.

neue Fördermittel für Erneuerungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können.

*Wie verhält sich das Bezirksamt zum Ersuchen der Bezirksverordnetenversammlung, für jedes der sieben Sanierungsgebiete im Bezirk noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung ein bis zwei großmaßstäbliche Bebauungspläne mit Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung festzusetzen, um die im Zuge der Sanierung geschaffene Wohnqualität vor rein ökonomisch motivierter baulicher Verdichtung zu schützen?*

Wir beraten zurzeit noch darüber. Kürzlich gab es dazu auch eine Diskussion im Sanierungsbeirat Prenzlauer Berg. Aus meiner Sicht sind mit dem BVV-Beschluss mehrere Probleme verbunden, er ist in sich nicht konsistent. So geht er zum Beispiel davon aus, dass wir vor Aufhebung der Sanierungsgebiete großflächige B-Pläne aufstellen sollen, um Ziele der Sanierung zu sichern. Diese Ziele sind aber gar nicht darauf ausgerichtet, die Bebauung von Grundstücken, die nicht für den Gemeinbedarf benötigt werden, zu verhindern. Würden wir dem Ersuchen der BVV folgen, hätten wir also kurz vor Auslaufen der Sanierungssatzungen noch zahlreiche Sanierungsziele zu ändern. Das werden wir mit Sicherheit nicht tun. Zwischen den

erklärten Sanierungszielen, die die Schließung von Baulücken sowie die Bebauung von Grundstücksbrachen einschließen, und der Forderung, die Bebauung nicht für den Gemeinbedarf vorgesehener Grundstücke zu beschränken oder gar zu verhindern, besteht kein Zusammenhang. Man kann einen Bebauungsplan für ein ganzes Gebiet auch nicht rechtsbeständig festsetzen, wenn das Planungsziel nicht am Bestand orientiert ist. Eine weitere bauliche Verdichtung ließe sich also auf diesem Weg in den meisten Fällen nicht verhindern. Die Schaffung einer Bebauungsdichte wie vor hundert Jahren auf Grundstücken, auf denen sie heute, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr existiert, ist in meinen Augen ein Anachronismus und würde die heutige städtebauliche Qualität in den Altbauquartieren verschlechtern. Um

Um welches Grundstück handelt es sich bei dieser Ausnahme?

Es geht um die dauerhafte Sicherung des zu DDR-Zeiten auf Initiative von Anwohnern entstandenen Hirschhofs zwischen Kastanienallee und Oderberger Straße im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz. Er soll unter Verwendung von Stadterneuerungsmitteln erweitert werden. Während der Bezirk über die Erweiterungsflächen an der Oderberger Straße bereits verfügt, befindet sich der historische Hirschhof an der Kastanienallee nach wie vor in Privatbesitz. Die Verhandlungen mit den Eigentümern über den Erwerb der Anlage sind bislang nicht erfolgreich gewesen. Bleibt es dabei, entsteht das Erfordernis, den Hirschhof aufgrund seiner symbolischen Bedeutung und seiner Rolle als öffentliche Grün- und

In den Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem mit den Voruntersuchungen beauftragten Büro ist Einvernehmen erzielt worden, dass man die vom Bezirk gesetzten Prioritäten akzeptiert und das Langhansviertel somit für eine Ausweisung als Sanierungsgebiet durchaus in Frage kommt. Es wird zunächst als Untersuchungsgebiet festgesetzt, und auf der Grundlage des Untersuchungsergebnisses erfolgt dann entweder für das gesamte Quartier oder ein Teilgebiet die Festsetzung als Sanierungsgebiet. Die Senatsverwaltung hat allerdings auch deutlich gemacht, dass das Langhansviertel auf der gesamtberliner Kandidatenliste nicht an allererster Stelle steht. Wir rechnen damit, dass nach Auslaufen der jetzigen Sanierungsgebiete, also Ende 2010/Anfang 2011, das Quartier an der Langhansstraße als Untersuchungsgebiet ausgewiesen wird.

Außer den Sanierungsgebieten gibt es in unserem Bezirk ja auch elf Milieuschutzgebiete mit insgesamt ca. 30.000 Wohnungen und knapp 65.000 Bewohnern. Zehn dieser Gebiete liegen in Prenzlauer Berg, das elfte in Alt-Pankow. Den Milieuschutzsätzen liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, mit besonderen Genehmigungsvorbehalten die soziale Zusammensetzung der jeweiligen Gebietsbevölkerung zu bewahren. Jetzt steht eine Anpassung der Antragsprüfkriterien an. Für wann ist damit zu rechnen?



©Hartmut Seefeld

Der historische Hirschhof soll durch einen B-Plan gesichert werden.

aber die planungsrechtlich richtigen Instrumente für eine Intervention zu bestimmen, muss man zunächst die Planungsziele genau bestimmen und dann prüfen, was rechtlich möglich ist. Und wenn es, wie im BVV-Beschluss ebenfalls angeregt, um Flächensicherung für den Gemeinbedarf geht, sind grundstücksbezogene Bebauungspläne mit ganz konkreten Zielen aufzustellen. Das ist, mit einer Ausnahme, in den Sanierungsgebieten aber bereits geschehen.

Freifläche in diesem Wohnquartier durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern.

Sie hatten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Mitte 2007 sechs Wohngebiete im Bezirk für Voruntersuchungen zwecks eventueller Aufnahme in die geplante »Neue Aktionskulisse Stadterneuerung« vorgeschlagen und dabei vor allem auf das Gebiet an der Langhansstraße in Weißensee verwiesen. Welche Aussichten bestehen denn für dieses städtebaulich lange vernachlässigte Quartier?

Wir haben die der aktuellen Rechtslage angepassten Antragsprüfkriterien in der Fachverwaltung und mit externen Experten ausführlich diskutiert. Mir liegt jetzt ein Entwurf vor. Wenn wir uns darauf verständigen, werde ich die entsprechende Beschlussvorlage entweder noch im Dezember oder im Januar im Bezirksamt einbringen. Kommt es zu einer Beschlussfassung, werden die Kriterien anschließend im Amtsblatt veröffentlicht. Die Fortschreibung wird auch jene Maßnahmen definieren, die nicht genehmigungsfähig sind. Damit kann zum Beispiel Einfluss darauf genommen werden, dass es bei der Modernisierung von Bestandswohnungen zu keinen Überausstattungen oder Luxussanierungen kommt.

Das Gespräch führte Albrecht Mollé.

# Begrenzter Einfluss

Von Josef Göbel, Sprecher der Betroffenenvertretung Kollwitzplatz

Der im November vom Senat gefasste Beschluss zur Aufhebung des Sanierungsgebiets Kollwitzplatz wird im Januar rechtskräftig. De facto geht es um die Beendigung eines städtebaurechtlichen Schutzverhältnisses, das eine behutsame, an den Interessen der Gebietsbewohner orientierte Stadterneuerung zum Ziel hatte. Dafür sind auch in unser Quartier viele öffentliche Mittel in den Ausbau der

Nachteil gereichen, wenn nämlich die immer weiter zunehmende Bevölkerungsdichte zu Schiefen in der Infra- und Sozialstruktur führt, was bei Grundschulplätzen ja bereits der Fall ist.

Was kann da Bürgerbeteiligung, in den Sanierungsgebieten »Betroffenenvertretung« genannt, bewirken? Zumal in einem so komplexen Geschehen, das notwendigerweise



©Hartmut Seefeld

Der Wasserturmplatz soll als Ort der Kommunikation erhalten bleiben.

sozialen Infrastruktur und in die Förderung privater Sanierungsvorhaben geflossen. Doch ob das erklärte Sanierungsziel tatsächlich erreicht ist, wird trotz der vielen neuen Fassaden und Wohnungsmodernisierungen strittig bleiben. Viele meinen, dass statt sozialverträglicher Stadterneuerung eine Aufwertung im Sinne von Verteuerung und »Überfremdung« durch zu viele Zuzüge herausgekommen ist. Und wenn man bedenkt, dass nach 15 Jahren Sanierung 80 Prozent der Gebietsbewohner neu Hinzugezogene sind, drängt sich sogar das Wort »Verdrängung« auf. Das kann auch der neuen Bewohnerschaft zum

von Baufachleuten, Finanz- und Rechtsexperten sowie Verwaltungsmitarbeitern dominiert wird. Unsere Themen bei den regelmäßigen Treffen der BV waren vor allem Fragen der Mietenentwicklung und ihrer Dämpfung, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, die Gestaltung öffentlicher Räume wie Kollwitzplatz, Senefelderplatz, Wasserturmplatz sowie von Spielplätzen und auch die (zu) vielen Gaststätten im Quartier.

Unsere Empfehlungen hätten durchaus kompetenter und effizienter sein können, hätte die Arbeit der Betroffenenvertretung, außer in den ersten drei Jahren, nicht ständig unter

Beteiligungsmangel gelitten. Immerhin hat der Streit um die letztendlich verbotenen Mietobergrenzen wenigstens bewirkt, dass eine geordnete Vergabe und Kontrolle der belegungsgebundenen, das heißt mit öffentlichen Mitteln sanierten Wohnungen auch jetzt noch zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen beiträgt. Was die Verkehrsberuhigung betrifft, so scheinen die Gehwegvorstreckungen, deren Zahl spürbar gewachsen ist, Wirkung zu zeigen. Trotz anfänglicher Bedenken stellt sich nun doch der Eindruck ein, dass die fast platzförmig gestalteten Kreuzungsbereiche vor allem von den Fußgängern als wohltuend wahrgenommen werden. Dass die drei sanierten Stadtplätze in unserem Gebiet Orte der Kommunikation bleiben, wird auch eine Frage des pfleglichen Umgangs mit den Einrichtungen sein.

Es scheint uns richtig, dass Betroffenen- bzw. Bürgervertretungen nur Empfehlungen aussprechen können. Das macht auch freier für Ideen und Projekte. Aber die Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung sollten stärker darauf achten, dass zumindest eine Begründung gegeben wird, warum man Empfehlungen nicht folgen kann. An einem kleinen Ort können noch heute die Folgen ungehört gebliebener Empfehlungen besichtigt werden: Der Spielplatz »Mondfisch« an der Metzger Straße stieß schon in der Planungsphase vor ca. zehn Jahren auf allergrößte Skepsis der BV, weil er uns nutzerunfreundlich schien. Er wurde dennoch so gebaut wie geplant, und unsere Skepsis wurde angesichts der dann folgenden Leere auf dem Platz bestätigt. In einem neuen Anlauf wurde auf unser Drängen der Austausch der die Kinder abweisenden Schotterflächen durch Rasen zugesagt - und jetzt vom zuständigen Amt ohne Erklärung wieder abgesagt.

An solchen Erfahrungen und an zu hohen eigenen Erwartungen in Bezug auf ihre Einflussmöglichkeiten ermüdet Bürgerbeteiligung. Aber gerade ein emanzipiertes, den Kräften des »freien« Marktes überlassenes Wohngebiet wird die Einmischung von Betroffenen auch künftig nötig haben. Könnte vielleicht die Lokale Agenda 21 den Rahmen dafür bilden?

# Schlechte Nachbarschaft

Widerstand im Bötzowviertel gegen ein Baugruppenprojekt Von H. Seefeld

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer findet, Baugruppen seien grundsätzlich eine gute Sache. Ein positives Moment dieses Bauherrenkonstrukts, bei dem sich mehrere Wohnungsuchende zusammenschließen, um gemeinsam ein Haus mit selbstgenutztem Wohneigentum zu bauen, sei seine »kiezstabilisierende Ausstrahlung«.

In Prenzlauer Berg ist jedoch mal wieder alles ganz anders. Im Bötzowviertel ist die Baugemeinschaft »Liselotte« derzeit auf einem guten Weg, ihren Kiez eher zu zerlegen statt ihn zu stärken. Dort hat sich jetzt eine Bürgerinitiative gegen deren Bauprojekt gegründet. »Ich lehne das Bauvorhaben strikt ab, wenn dieser braune Klotz gebaut wird, erreicht kein Sonnenstrahl mehr meine Wohnung«, schimpft zum Beispiel die zweifache Mutter Claudia Basten. Sie habe der Aussage ihres Vermieters vertraut, dass eine Bebauung vor ihrem Wohnhaus nicht möglich sei und darum viel Geld in die Renovierung der Wohnung investiert.

Basten wohnt im Hinterhaus des 1906 gebauten Mietshauses Liselotte-

Hermann-Straße 26. Das Vorderhaus wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und nicht wieder aufgebaut. Auch nach der Gründung der DDR blieb die Immobilie im Eigentum der Familie Wollenhaupt aus Baden-Württemberg. Verwaltet wurde sie bis 1999 von der staatlichen KWV Prenzlauer Berg, die im Sommer 1990 zur WIP mutierte und heute Teil des landeseigenen Wohnungskonzerns GEWOBAG ist. 1957 wurde das einstige Vorderhausgrundstück enteignet, weil der Bezirk hier eine Grünfläche anlegen wollte. Seitdem wuchsen hier zahlreiche Bäume, Fledermäuse und Eichhörnchen siedelten sich an.

Nach der Wende wollte Familie Wollenhaupt auch das enteignete Grundstück wiederhaben, doch das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen lehnte im Dezember 1998 eine Restitution ab und beschied den Verbleib der Grünfläche im Eigentum der öffentlichen Hand. »Ich ging dagegen auch nicht in den Widerspruch in dem Glauben, dass damit eine Bebauung ein für allemal ausgeschlossen ist, die Fläche als Grünanlage erhalten bleibt«, erklärt

Heinz Wollenhaupt gegenüber »Vor Ort«. Doch weit gefehlt. Wenige Jahre später war das Areal plötzlich als Bauland auf dem Markt. Die landeseigene GEWOBAG hatte das »staatliche Geschenk« angenommen, ein paar anliegende Flächen dazugepackt und im vergangenen Jahr das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Baugrundstück als »Lieselotte-Hermann-Straße 27« in den Verkauf gegeben. Als Käufer fand sich im Dezember 2007 die Baugemeinschaft »Liselotte«, die allein für das anteilige frühere Wollenhaupt-Grundstück (426 m<sup>2</sup>) 450.000 EUR bezahlt haben soll. Kürzlich bekamen die Alteigentümer eine Entschädigungsleistung für die Enteignung des Grundstücks von 1957 ausbezahlt – satte 1.200 EUR!

Im Sommer dieses Jahres stellte nun die Baugruppe einen Bauantrag für ein Gebäude mit sechs Etagen und 17 Wohnungen. Den Akteuren war die Monstrosität ihres Bauwerks wohl bewusst, denn nach Angaben von Christian Rippel, Mitglied der Betroffenenvertretung Bötzowstraße, vermieden sie zunächst, mit ihrem Vorhaben bei den potenziellen Nachbarn vorstellig zu werden. Nach Protesten stellten sich Initiator Andreas Stahl und einige Baugruppenmitglieder im September den Anwohnern. »Uns ist bewusst, dass unser Haus Ihnen teilweise den freien Blick nach Süden nimmt. Auch einige Bäume müssen leider gefällt werden«, konstatierte der Projektentwickler trocken. Gleichwohl, »die Entscheidung, hier ein Haus entstehen zu lassen, wurde nicht von uns getroffen«, verpasst Stahl sich und seinen Mitstreitern einen Persilschein.

Tatsächlich erteilt ja auch das Amt für Planen und Genehmigen die Baugenehmigung. »Der Antrag wird jetzt entsprechend § 34 des Baugesetzbuchs positiv beschieden«, erklärte der Stadtrat für Stadtentwicklung, Michail Nelken, Ende November. Auch ein Sonnengutachten konnte daran nichts mehr ändern. Wollenhaupt kündigt für den Fall der Genehmigung eine sofortige Klage an. »Wir können doch nicht einfach zuschauen, wie mit einer Genehmigungspraxis, die an das 19. Jahrhundert erinnert, einfach wieder Innenhöfe wie zu Zilles Zeiten geschaffen werden«, begründet er seine Entscheidung.



©Hartmut Seefeld

Für die Wiedereinführung »Zillescher Wohnverhältnisse« wurden Ende November in der Lilo 26 insgesamt 14 Bäume gefällt.



©Hartmut Seefeld

Eine Schwammsanierung, wie hier in der Metzger Straße, hat für so manchen Bauherrn die Zwangsversteigerung zur Folge.

## Wohnung unterm Hammer

Versteigerungen sind Tummelplatz für Schnäppchenjäger **Von H. Seefeld**

Der junge Mann aus Hamburg wirkt auf dem Flur des Amtsgerichts Mitte in der Berliner Littenstraße ein wenig ernüchert. Er war an diesem 13. November eigens aus der Hansestadt angereist, um bei einer Zwangsversteigerung eine Wohnung in der Metzger Straße in Prenzlauer Berg zu erwerben. »Die Einheit, zurzeit vermietet, befindet sich im 1. OG im Gartenhaus und besteht aus drei Zimmern, Flur, Küche, Badezimmer, Balkon und ist 91,39 m<sup>2</sup> groß«, war im Katalog zu lesen. Den Verkehrswert hat ein Gutachter, ohne die Wohnung je von innen gesehen zu haben, auf 157.000 EUR festgelegt. »Unter Gartenhaus habe ich mir eine grüne Idylle, vielleicht mit einem plätschernenden Brunnen, vorgestellt, aber das ist ja bloß ein schnödes Hinterhaus«, konstatierte der hanseatische Interessent leicht desillusioniert.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen wächst seit Jahren beständig. Bundesweit kamen in diesem Jahr über 55.400 Objekte unter den amtlichen Hammer, marode Garagen und karge Äcker genauso wie toppsanierte Mietshäuser und luxuriöse Villen. Allein in Berlin wurden im

November dieses Jahres 552 Immobilien annonciert. Lokaler Spitzenreiter war der Wedding mit 52 Objekten vor Prenzlauer Berg (25). Das amtliche Verfahren einer Zwangsversteigerung wird in der Regel von einem Gläubiger initiiert. In dem Wohnhaus in der Metzger Straße standen auf Betreiben der Münchener Hypo Real Estate Group (HRE) insgesamt vier Wohnungen zum Gebot. Die Bonner Projektgesellschaft, die vor knapp zehn Jahren die schwamm- und schimmelfallene Immobilie mit Vorderhaus, Hinterhaus und Seitenflügel erworben hatte und sämtliche Mietwohnungen umgehend in Eigentumswohnungen umwandelte, war nach der Sanierung trotz diverser Verkäufe bald pleite gegangen. Und so landeten die nicht verkauften Wohneinheiten unter dem Hammer. Die Regeln beim ersten Versteigerungstermin sind überschaubar. Liegt das Höchstgebot unter der Hälfte des Verkehrswerts, wird ein Zuschlag von Amts wegen versagt, liegt es unter sieben Zehntel, kann der Gläubigervertreter die Zuschlagversagung beantragen.

In der Hoffnung auf ein Schnäppchen hatten sich knapp 20

Interessenten im Saal 0208/0209 des Gerichts versammelt. Doch die Erwartungen wurden nicht nur beim Hamburger Wohnungsuchenden enttäuscht. Angesichts der Milliardendefizite seines Finanzinstituts feilscht der HRE-Vertreter wacker um jeden Cent. Bei der ersten aufgerufenen Wohnung sogar mit Erfolg. Knackige 110.000 EUR bot der Privatmann Georges K. gleich zu Versteigerungsbeginn und versetzte den Rest der Anwesenden damit in eine Art Schockstarre, denn weitere Gebote blieben aus. Allein, der Banker war nicht zufrieden. Er setzte sich zu dem Interessenten und machte dem schnellen Bieter offenbar klar, dass bei diesem Termin nur der Verkehrswert akzeptiert werden wird. Prompt stockte K. sein eigenes Angebot auf die gewünschten 157.000 EUR auf – und erhielt damit auch den Zuschlag. Für den anwesenden Mieter, noch ausgestattet mit einem DDR-Mietvertrag, eine schwierige Situation. Besonders bei einem etwaigen Eigenbedarf ist für ihn eine enorme Druckkulissee entstanden, denn als kurzfristiges Renditeobjekt taugt die Wohnung aufgrund der relativ niedrigen Miete kaum.

### Ein merkwürdiges Gebot

Etwas sehr speziell verlief das Versteigerungsverfahren auch bei der zweiten Wohnung aus dem Haus, Verkehrswert 165.000 EUR. Nachdem die Rechtspflegerin ihren Monolog zu den Modalitäten abgeschlossen hatte und die 30minütige Bieterzeit freigab, blieb es gespenstisch ruhig im Saal. Kein Gebot, keine Nachfrage. Erst eine Minute vor Schluss eilte ein junger Mann nach vorn und präsentierte im Namen einer Projektgesellschaft ein 5.000 EUR-Gebot. Der Mann entpuppte sich als Versteigerungsprofi. Seine nicht zuschlagsfähige Aktion hatte zum Ergebnis, dass es einen zweiten Termin ohne Bietergrenzen geben wird. Frühestens im April wird es also noch einmal richtig zur Sache gehen. Die betroffenen Mieter kommen so zumindest erst mal ruhig über das Weihnachtsfest. Im Gegensatz zu ihren beiden Nachbarn, deren Wohnungen einen Tag später versteigert wurden. Die Ersteigerer machten prompt Eigenbedarf geltend.

# Nachpflanzen zur Vorsorge

Herbstpflanzung von Straßenbäumen ist abgeschlossen **Von Albrecht Molle**

43.600 Straßenbäume gibt es in unserem Bezirk. Sie spenden nicht nur Schatten und bieten Vögeln und anderen Tieren Lebensraum, sondern dämpfen Lärm und filtern Staub aus der Luft. Die Gewährleistung ihrer Standsicherheit obliegt dem Amt für Umwelt und Natur (AUN), und das hat damit alle Hände voll zu tun. Besonders gefährdet sind die Straßenbäume in den dicht bebauten Wohn-

wenn Anfang 2009 ein abschließendes Gutachten zum Zustand der verbliebenen 590 Exemplare vorliegt.

## Bürger spenden Geld

Wegen der angespannten Haushaltslage kann der Bezirk diese Verluste nicht aus eigener Kraft kompensieren. Denn im Straßenbereich betragen die Kosten für eine Baumpflanzung bis zu 800 EUR. »Umso erfreulicher ist es, dass sich immer mehr Bürgerinnen und Bürger an der Aktion 100 Bäume für Pankow beteiligen und Geld für Nachpflanzungen spenden. 2008 sind bislang 12.420 Euro auf unserem Spendenkonto eingegangen«, sagt AUN-Leiter Andreas Schütze. Mit diesem Geld sollen noch in diesem Jahr unter anderem in der Driesener Straße, der Gleimstraße und der Paul-Robeson-Straße insgesamt 53 Bäume gepflanzt werden.

Das AUN selbst war auch nicht untätig. In diesem Herbst sind in zehn von der Fällung von Traubenkirschen betroffenen Straßen in Prenzlauer Berg, darunter der Schliemannstraße, der Käthe-Niederkirchner-Straße, der Greifenhagener Straße und der Gneiststraße, insgesamt 93 Ahorne, Ulmen, Eschen, Linden, Hainbuchen und Weißdorne in den Boden gebracht worden. »Diese Pflanzungen wurden mit Sanierungsmitteln finanziert und erfolgten im Rahmen unserer mit den Bürgerinitiativen abgestimmten Baumleitplanung«, erläutert Schütze. Diese Bauleitplanung, die in Reaktion auf den erheblichen Verlust von Straßenbäumen, besonders in Prenzlauer Berg, erstellt wurde, umfasst zunächst 33 Straßen. Für Nachpflanzungen im nächsten Jahr sind erneut 150.000 EUR Sanierungsgelder vorgesehen. Auch im Bezirksetat sind für 2009 Sondermittel eingeplant, die aber wohl nur zum Einsatz kommen, wenn Pankow nicht unter die Finanzkontrolle durch die Senatsverwaltung für Finanzen gestellt wird.

vierteln von Prenzlauer Berg. Hier setzen ihnen hohe Schadstoffemissionen, aber auch Hundeurin, Streusalz und Beschädigungen durch auf Baumscheiben abgestellte Fahrzeuge enorm zu. Nicht zuletzt deshalb wächst auch die Zahl der Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen. Eklatantestes Beispiel sind die in den achtziger Jahren in Prenzlauer Berg gepflanzten 821 Traubenkirschen, von denen bislang 231 wegen Wurzelfäule der Kettensäge zum Opfer gefallen sind. Weitere Fällungen dürften folgen,

## Spende

Spendenaktion »100 Bäume für Pankow«  
Konto-Nummer: 41 63 61 00 01  
Berliner Sparkasse  
BLZ: 10 05 00 000  
Verwendungszweck: 4720/28290,  
Baumpflanzung

Eine Spendenquittung kann ausgestellt werden.

Der Wunsch nach einem speziellen Baumstandort kann ab einer Spendenhöhe von 500 EUR berücksichtigt werden.

## Kontakt

Bezirksamt Pankow  
Amt für Umwelt und Natur  
Postfach 73 01 13  
13062 Berlin

## Planung in der Prüfung

Widerstand gegen Umbau der Kastanienallee **Von H. Seefeld**

Auf einer Sondersitzung des Verkehrsausschusses der Pankower BVV am 13. November machte der Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner, eine klare Ansage zum 2010/2011 vorgesehenen Umbau der Kastanienallee in Prenzlauer Berg. »Wenn wir die Unterlagen nicht bis zum 30. Juni 2009 beim Senat eingereicht haben, ist das Geld weg«, erklärte er ohne Umschweife vor den Verordneten. Ursprünglich sollten bereits vor sechs Monaten die Pläne für das 1,75 Millionen EUR teure Projekt der Landesregierung vorgelegt werden, doch Proteste von Anwohnern und Gewerbetreibenden haben das Vorhaben ins Stocken gebracht. Statt schmalere Bürgersteige, weniger Parkplätze und eigene Angebotsstreifen für Radfahrer fordern sie vor allem mehr Bäume und Tempo 30 in der auch von zwei Straßenbahnlinien durchquerten Hauptverkehrsstraße. Kirchner will nun das große Programm der Bürgerbeteiligung auflegen. Statt wie beim Umbauvorhaben Oderberger Straße, wo die Bürgerinitiative BIOS nicht nur die Diskussion, sondern auch die Planung dominierte, will der Stadtrat jetzt ein Procedere in eigener Regie organisieren. Anfang kommenden Jahres werden die Bezirkspläne vier Wochen lang öffentlich ausgelegt, dann gibt es ein bis zwei Erörterungsveranstaltungen. Zwischenzeitlich will sich Kirchner den Segen der Bezirksverordneten einholen, den Behindertenbeirat einbeziehen und auch die BVG konsultieren.

Bereits Ende April soll der Beteiligungsmarathon beendet sein. Darüber, welche Ideen tatsächlich Berücksichtigung finden, wagt niemand eine Prognose. Zu konträr sind auch die Positionen bei den Planungsgegnern. Mancher von ihnen gesteht ganz unverhohlen, dass es am besten wäre, wenn gar nichts passiert.

# Ende einer Herzoperation

Senat hebt Sanierungsatzung für das Gebiet Kollwitzplatz auf **Von H. Seefeld**

Über 16 Jahre sind nunmehr ins Land gegangen, seit unsere Zeitschrift im Mai 1992 in einer Überschrift etwas bang fragte: »Wird auch das Herz des Prenzlauer Berges saniert«? Wir zitierten damals in dem dazu gehörigen Beitrag aus dem Befund der Stadterneuerungsgesellschaft S.T.E.R.N. über den Zustand des Quartiers am Kollwitzplatz. Und der war ziemlich alarmierend. Allein in den Häusern links und rechts der Rykestraße hatten damals 40 Prozent der Wohnungen noch eine Außentoilette, mehr als die Hälfte aller Wohnungen war ohne Bad und fast 87 Prozent aller Wohnungen in dem Quartier wurden mit Kohleöfen beheizt. Die Funktionsfähigkeit von Schulen und Kindergärten sei durch bauliche Mängel, schlechte Ausstattung und ungenügend gestaltete Freiflächen stark eingeschränkt. Die Liste der aufgezählten Mängel und Defizite war faktisch endlos. Knapp ein Jahr später, am 31. August 1993, beschloss der Senat die »Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten«, die am 21. September in Kraft trat. Teil dieser Verordnung war auch der Kiez am Kollwitzplatz. Das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz, grob begrenzt von Danziger Straße, Prenzlauer Allee, Torstraße und Schönhauser Allee, ist 60,6 Hektar groß, erfasste damals 476 Grundstücke und 6.500 Wohnungen mit 10.300 Bewohnern. Die Operation am »Herzen von Prenzlauer Berg« nahm ihren Lauf.

Am 18. November dieses Jahres hat der Senat das Gebiet Kollwitzplatz als erstes von mittlerweile sieben Sanierungsgebieten im Bezirk aus der Sanierung entlassen. »Im Januar 2009 wird der Aufhebungsbeschluss dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis gegeben und anschließend im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht«, erklärt die Leiterin des Referats Stadterneuerung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Maria Berning, gegenüber »Vor Ort«. Dann tritt die Verordnung in Kraft.

## Die eine Seite

In der Berliner Landesregierung ist man mit dem Ergebnis von 15 Jahren Sanierung am Kollwitzplatz zufrieden. »Die Ziele konnten erreicht werden«, konstatierte die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, wenig ausschweifend in einer Erklärung. Das

geprägte Stadtteil ist Magnet vor allem für junge Familien. Knapp 4.500 der 6.500 Wohnungen wurden modernisiert bzw. umfassend instand gesetzt. Die Wohnungsbaugesellschaft WIP hat in den 90er Jahren sieben Mietshäuser mit 114 Sozialwohnungen gebaut. Insgesamt entstanden im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz 874 neue Wohnungen,

Die sanierten Spielplätze sind selbst bei mäßigem Wetter brechend voll, der Campus am Kollwitzplatz mit Schulhaus, Hort, KiTa und Albanachwuchshalle platzt vor Kindern aus allen Nähten. Der Wasserturmplatz ist für mehrere Millionen EUR zu



©Hartmut Seefeld

Die Ecke Metzger Straße/Kollwitzstraße im Jahre 1998...

Gebiet habe eine städtebauliche Aufwertung erfahren und sich im Verlauf des Sanierungsprozesses zu einem Wohnstandort mit überregionaler Attraktivität entwickelt. Laut Junge-Reyer sind bislang 65 Prozent der Bausubstanz erneuert. Das Land Berlin investierte hier insgesamt 133 Millionen EUR. Davon wurden knapp 69 Millionen EUR für die Gebäudesanierung bereitgestellt, 59 Millionen flossen in die Infrastruktur und 4,5 Millionen wurden für die Unterstützung und Information sanierungsbedingter Mieter ausgegeben.

Zweifelsohne ist die bauliche Bilanz beachtlich. Ganze Straßenzüge erstrahlen mittlerweile in neuem Glanz. Der von Gründerzeithäusern

einer vielbesuchten Grünanlage hergerichtet worden, es gibt einen Abenteuerspielplatz in der Kollwitzstraße 35 und ein Sportjugendzentrum in der Kollwitzstraße 8. Und die für 50 Millionen EUR sanierte ehemalige Schultheiss-Brauerei, heute Kulturbrauerei, ist ein überregionaler Veranstaltungsmagnet. In Remisen und Erdgeschossen haben sich zahlreiche Firmen der sogenannten Kreativwirtschaft angesiedelt, und in der ehemaligen Königstadt-Brauerei in der Saarbrücker Straße gibt eine Genossenschaft mittelständischen Unternehmen und einem Jugendklub eine Heimstatt. Ein privater Investor hat die Backfabrik an der Prenzlauer Allee zu einem anerkannten Dienstleistungs-

zentrum entwickelt, und selbst das frühere Kaufhaus Jonas, nach dem Zweiten Weltkrieg auch Sitz der SED-Führung, wurde jetzt zur Baustelle.

Relativ spät wurden auch die Kreuzungsbauten in Angriff genommen. Fertiggestellt bzw. kurz vor der Fertigstellung sind die Kreuzungen Sredzkistraße/Kollwitzstraße, Rykestraße/Wörtherstraße, Metzger Straße/Straßburger Straße, Kollwitzstraße/Belforter Straße und die Verkehrsberuhigung in der Wörther Straße. Zudem wird noch in diesem Jahr die Sanierung des westlichen Gehwegs in der Kollwitzstraße zwischen Abenteuer-

stungsquote, also der Anteil der Wohnkosten am Gesamteinkommen, hier außerordentlich hoch ist. Laut der PFE-Studie liegt sie bei 40 Prozent, teilweise sogar bei 45 bis 50 Prozent. Ein normaler Haushalt kann eine solche Last eigentlich nicht tragen. Trotz einem verstärkten Zuzug der sogenannten Mittelschicht wohnen am Kollwitzplatz noch immer sehr viele Studenten, eine Bevölkerungsgruppe, die in jedem Sozialstrukturatlas als einkommensarm reflektiert wird. Dieses in Verhältnis zu den hohen Mieten gesetzt, könnte eine Erklärung für die außerordentlich

Teutloff, beobachtet.

Nicht zufriedenstellend ist auch die Entwicklung diverser großflächiger Industrieareale im Kiez. An vorderster Stelle sind die ehemalige Bötzowbrauerei in der Prenzlauer Allee 242-247 und die frühere Weißbierbrauerei Landré in der Straßburger Straße 6-9, heute ein riesiger Garagen- und Werkstattkomplex, zu nennen. Beide Standorte sind in Privatbesitz und bieten Potenzial für mehrere hundert neue Wohnungen. Mittelfristig entsteht durch den damit einhergehenden Zuzug mehrerer tausend Menschen ein gewaltiger Druck auf die bestehende Infrastruktur des Gebiets. Schon jetzt ist bei den Schulen der Notstand ausgebrochen. Mit einem eilends beschlossenen Masterplan will das Bezirksamt den durch wachsende Schülerzahlen entstandenen Anforderungen gerecht werden. »2010 müssen wir im Gebiet Kollwitzplatz/Teutoburger Platz eine Grundschule neu in Betrieb nehmen. Wir erwarten dann 340 Erstklässler, ein Jahr später gar 420«, erklärte Pankows Schulstadträtin Lioba Zürn-Kasztantowicz. Deshalb soll die frühere Gesamtschule in der Danziger Straße 50 in 18 Monaten, nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts, als Grundschule wiedereröffnet werden. Nicht mehr als Schule wird die Prenzlauer Allee 227 genutzt. Das heutige Kultur- und Bildungszentrum »Sebastian Haffner« beherbergt die Volkshochschule, den Kommunalen Museumsverbund und eine Bibliothek.

Trotz Aufhebung des Sanierungsgebiets sollen bis Ende 2011 noch über 6 Millionen EUR an Sanierungsgeldern in das Quartier am Kollwitzplatz fließen. In erster Linie werden damit Gehwegerneuerungen und Kreuzungsbauten finanziert. Hauptquelle des Geldes sind die Ausgleichsbeträge, die der Bezirk von den Grundstückseigentümern per Bescheid ab kommendes Jahr erheben wird. Harald Schmalor, Gruppenleiter Sanierung und Milieuschutz im Bezirksamt Pankow, rechnet mit ca. 2.000 Bescheiden allein im Gebiet Kollwitzplatz. Die Einnahmeerwartung beziffert er mit 20,8 Millionen EUR. Die Operation am »Herzen von Prenzlauer Berg« findet so nach 15 Jahren ihren definitiven Abschluss.



©Hartmut Seefeld

...und im Jahre 2008.

erspielplatz und Knaackstraße abgeschlossen.

## Die andere Seite

Die Sanierung des Gebiets hat aber auch eine andere, problematische Seite. Laut einer vom Bezirksamt in Auftrag gegebenen Sozialstudie des Kreuzberger Büros PFE lebten nur 17,3 Prozent der heutigen Bewohner bereits bei der Festsetzung des Sanierungsgebiets 1993 in diesem Kiez. Im Umkehrschluss ist also über 80 Prozent der ehemaligen Bevölkerung weggezogen, freiwillig oder vertrieben, darüber diskutieren die Soziologen bis heute verbissen. Fakt ist zumindest, dass die Mietbela-

stungsquote sein. Doch nicht selten zahlen relativ vermögende Eltern aus dem Bundesgebiet dem »Kind« die Wohnkosten und relativieren dadurch die statistisch dokumentierten Belastungen.

Besorgniserregend für eine ausgewogene Sozialstruktur ist auch der enorme Rückgang der Zahl der Senioren im Quartier. Nur 5,6 Prozent der gegenwärtig 11.400 Anwohner sind älter als 60 Jahre. »Viele Alte, die noch vor Jahren den Kiez prägten, sind gestorben, und eine nachwachsende Alterszene gibt es nicht, auch weil der Prenzlauer Berg insgesamt für Alte unattraktiv geworden ist«, hat die Finanzchefin des Seniorenvereins Miteinander-Füreinander e.V., Regina

# Ein Haus auf Abruf

DDR-Appartementhaus am Schlosspark vor dem Verfall **Von Hartmut Seefeld**

Im kommenden Jahr wird in Pankow nach dreijähriger umfangreicher Sanierung das Schloss Schönhausen wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Über 8,6 Millionen EUR lässt sich die »Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg« mit Unterstützung des Landes Berlin und privater Sponsoren die Wiederherstellung des geschichtsträchtigen Gebäudes kosten. Das denkmalgeschützte Haus gehörte einst Elisabeth

Repräsentationsbauten der DDR. Als immanenter Teil des Schlossensembles hat es auch Eingang in die Denkmalschutzliste des Landes gefunden. Anzusehen ist es ihm aber nicht.

Die Nutzung zur Wende war zugleich auch der wirkliche Höhepunkt im Gebrauch der Immobilie, als hier von Dezember 1989 bis März 1990 der Zentrale Runde Tisch der DDR tagte und auch die so

Sanierung des Schlosses forcierte, verkaufte es die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Rahmen eines Bieterverfahrens an einen privaten Investor. Doch während das barocke Schloss jetzt einer strahlenden Zukunft entgegenblicken kann, ist das Appartementhaus dem völligen Verfall preisgegeben. Denn seitdem der Eigentümerwechsel hier vollzogen ist, tendiert das finanzielle Engagement des Investors für seine Erwerbungen Null. Immerhin präsentierte er im selben Jahr dem Bezirksamt seine Pläne. Demnach will er das einstige Gästehaus zu einem Wohnhaus umbauen und auf dem großen Rest des dazugehörigen Grundstücks drei zweigeschossige Häuser errichten. Einer Genehmigung steht allerdings der Denkmalschutz im Wege. Daraufhin handelt der »Investor« außerordentlich konsequent, indem er das Denkmal schlichtweg verfallen lässt. Ein probates Mittel, dem Einhalt zu gebieten, scheint es offenbar nicht zu geben.

Der Stahlskelettbau war mit den höchsten Ausstattungsstandards, welche die DDR in den 60er Jahren zu leisten vermochte, versehen. Die kunstvollen Fassadenelemente aus Aluminium, die noch heute das Haus prägen, stammen von dem 1967 verstorbenen Metallbildhauer Fritz Kühn, dessen Werke auch schon im Louvre gezeigt wurden. Walter Womacka schuf zwei Keramikwandbilder und entwarf auch die interessante Glasgestaltung im Treppenhaus, die allerdings mittlerweile weitgehend zerstört wurde. Auch die umliegende Gartenlandschaft, dort, wo die zwei Neubauten errichtet werden sollen, ist selbstredend völlig verwildert.

Wenn im kommenden Jahr die erwarteten Besucherströme zum in alter Pracht erstrahlenden Schloss strömen werden, müssen nicht wenige von ihnen diese Ruine passieren. »Es ist ein Skandal, dass dieses Haus und dieser Garten dem Verfall preisgegeben werden«, erklärt der Sprecher der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Wollankstraße, Eckard Krüger, und spricht damit wohl den meisten Pankowern aus dem Herzen. Seine Forderung an das Bezirksamt wie auch an die BVV ist eindeutig: »Bitte tun Sie was«!



©Hartmut Seefeld

Graffiti kontra Womacka-Keramik Kunst am früheren Gästehaus der DDR-Regierung in der Pankower Tschaikowskistraße 3.

Christine, der Gattin des preußischen Königs Friedrich II., war Amtssitz des einzigen Präsidenten der DDR, Wilhelm Pieck, und wurde nach dessen Tod 1960 vor allem als Gästehaus der DDR-Regierung genutzt. Das heißt, im Schloss selbst wohnte vor allem der hohe Staatsgast, seine Entourage aus Mitarbeitern und Sicherheitsleuten bezog ein Gebäude auf der westlichen Seite des Schlossparks, direkt neben dem Tor zur Tschaikowskistraße. Das Appartementhaus entstand in den Jahren 1966 bis 1968 und gilt heute als eines der wenigen verbliebenen Zeugen moderner staatlicher

genannten »Zwei-plus-Vier-Gespräche zwischen den beiden deutschen Außenministern und denen der vier einstigen Besatzungsmächte, Großbritannien, Frankreich, USA und Sowjetunion stattfanden. Mit der Vereinigung der beiden deutschen Staaten am 3. Oktober 1990 ging das Haus in den Besitz der Bundesrepublik über. Nur noch bis 1995 wurde es als Hotel und Restaurant betrieben. Obwohl dann Leerstand den Alltag des Hauses ausmachte, hielt der Bund die Bewirtschaftung aufrecht, im Winter wurde das Gebäude auch beheizt. Erst 2005, just als die Stiftung die Pläne zur

# Kaffee, Kuchen, Kino

Aus der Geschichte des Filmpalastes Puhlmann **Von Hartmut Seefeld**

In der Kastanienallee, gleich gegenüber dem Prater, befindet sich ein in dieser Lage etwas eigenwillig genutztes Areal. Das unbebaute, ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Grundstück mitten im »Szenekiez« von Prenzlauer Berg reicht bis zur Schönhauser Allee und steht nun schon seit Jahrzehnten als kostenloser öffentlicher Parkplatz zur Verfügung. Das war aber auf dem holprigen Areal mit der Adresse Schönhauser Allee 148 bzw. Kastanienallee 97-99 nicht immer so.

Man schrieb das Jahr 1840, als an dieser Stelle der »Puhlmansche Garten« als Ausflugslokal eröffnete. Es lag inmitten weiter Felder, weitab von der Berliner Stadtmauer an der »Chaussee nach Pankow« und animierte viele Reisende und Ausflügler hier eine Rast einzulegen. Das »Puhlmansche Kaffelokal« (1862) entwickelte sich recht schnell zur Institution. Ende des 19. Jahrhunderts wurde das Gartenlokal vornehmlich von Arbeitern und ihren Familien frequentiert, und die waren durchaus offen für Abwechslung. Bereits im Oktober 1897 drehte Filmpionier Max Skladanowsky bei »Puhlmann« einen filmischen Neujahrsgruß. In den folgenden Jahren gab es dann immer wieder Filmvorstellungen mit einem handbetriebenen Kinematographen, der ein Kalklicht als Lichtquelle verwendete. Es war aber eine eher unpopuläre Technik, im konkurrierenden Prater gegenüber wurde bei der Projektion bereits mit elektrischem Licht gearbeitet. Ohnehin ist ein kontinuierlicher Kinobetrieb bei Puhlmann zu jener Zeit nicht nachweisbar. Damals hatte die Stadt das Ausflugslokal längst erreicht, entstanden links und rechts des Grundstücks mondäne Mietshäuser. Die Innenstadtlage war natürlich das Ende als Ausflugslokal. Im Jahre 1911 wurde deshalb das bisherige Restaurationsgebäude zu einem Variété-Theater mit einem großen und einem kleinen Saal, mit Buffetraum und Restaurant umgebaut. Doch das Kino wurde zunehmend zur Attrakti-

on, der sich auch der Eigentümer, ein Architekt aus Grünau, der mehrere Kinos in Berlin baute und besaß, nicht entziehen konnte. Ein Jahr nach dem Ersten Weltkrieg wurde 1919 das LICHTSPIEL PALAST THEATER als Großkino mit 687 Plätzen eröffnet. Der alte Name ging nicht verloren, bei den Berlinern hieß es einfach Puhlmann-Kino. Das Haus war sehr populär, und der Besitzer wollte dessen Attraktivität 1925 mit einer orientalischen

Puhlmann ein gut besuchter Veranstaltungsort, neben Kino sind zum Beispiel auch Auftritte des beliebten Conferenciers Heinz Quermann belegt. Im Mai 1960 verfügte die Stadt die Schließung des privat geführten Hauses, »weil die Besitzerin den Verpflichtungen gegenüber dem Staat nicht nachgekommen« sei. Trotz heftiger Proteste aus der Bevölkerung wurde der Veranstaltungsort 1963 abgerissen und im Mai desselben Jahres ein Parkplatz eröffnet. Kino fand im Kiez weiterhin statt, denn 1965 gab es in den »Prater Lichtspielen« gegenüber das erste Breitwandkino Ostberlins. Betuchte Besucher konnten ihren »Wolga« oder »Wartburg« bequem auf dem Grundstück



©Kommunaler Museumsverbund Pankow

Kino, Variété und Theater im Puhlmann in der Schönhauser Allee 148 im Jahre 1957.

Fassade weiter erhöhen, sozusagen maurischer Baustil als Publikumsmagnet.

Den Zweiten Weltkrieg haben die »Puhlmann-Lichtspiele« weitgehend unversehrt überstanden. Noch im Mai 1945, wenige Tage nach dem Kriegsende, wurden sie bereits wieder eröffnet. Im Sommer trafen sich erstmals nach zwölf Jahren die Genossen der SPD Prenzlauer Berg in diesem Saal, wo sie auch den heute wegen seines Handschlags zur Zwangsvereinigung mit der KPD stark umstrittenen Otto Grotewohl zu Gast hatten. In den 50er Jahren war das

des einstigen Prater-Konkurrenten abstellen.

Nach der Klärung diverser Rückgabeansprüche gehört das Areal heute zum Portfolio des Berliner Liegenschaftsfonds. Es soll im kommenden Jahr erstmalig im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten werden. »Der Beginn des Verfahrens ist für Januar vorgesehen«, erklärte die Sprecherin des Liegenschaftsfonds, Irina Dähne. Im Rahmenplan des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz wurde das gesamte Grundstück als »Neubaufäche Wohnen/Gewerbe« ausgewiesen.

# Heizpilze kaltgestellt

Vier Berliner Bezirke folgen Pankows Beispiel **Von Albrecht Mollé**

Es ist wieder Heizpilzseason in Berlin. Während der kalte Dezemberwind durch die Straßen fegt, bollern in vielen Schankvorgärten der Szeneviertel propanbetriebene Terrassenstrahler und sorgen, sehr zum Vergnügen der Latte-Macchiato-Kundschaft, auch bei Minustemperaturen für eine kuschelige Atmosphäre. Doch jedes einzelne der ca. 5.000 Exemplare bläst bei vollem Betrieb stündlich 3,5 Kilogramm klimaschädigendes Kohlendioxid in die ohnehin stark schadstoffbelastete Berliner Luft. Das hat viele Kritiker auf den Plan gerufen und die Forderung nach einem Verbot der Heizpilze immer lauter werden lassen.

Jetzt haben fünf Innenstadtbezirke die Notbremse gezogen. In Pankow, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg ist der Betrieb von Heizpilzen im öffentlichen Straßenland ab 1. Januar untersagt. Darauf haben sich die zuständigen Bezirksstadträte am 14. November geeinigt. »Die Möglichkeit dazu bietet uns die vom Senat erlassene Verordnung zur Sondernutzung des öffentlichen Straßenlands«, sagt Pankows Stadtrat für Öffentliche Ordnung, Jens-Holger Kirchner (Bündnis 90/Die Grünen), der zu den Initiatoren des kollektiven Vorgehens der fünf Bezirke gehört. Demnach seien Sondernutzungen zu untersagen, wenn von ihnen unzumutbare Immissionen ausgehen. Kirchner findet es »ausgesprochen pervers, wenn Schankvorgärten aufwendig und zu Lasten der Umwelt beheizt werden und die ohnehin beheizten Innenräume der Gaststätten dagegen oft leer bleiben«.

Das Pankower Ordnungsamt hatte die Wirte der rund 850 Schankvorgärten im Bezirk bei der Erteilung von Sondernutzungsgenehmigungen schon zu Jahresbeginn darauf verpflichtet, auf den Betrieb von Heizpilzen zu verzichten. Während sich die meisten daran hielten, sind wegen nicht genehmigten Betriebs gegen zehn Gastronomen am

Kollwitzplatz und am Helmholtzplatz Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet worden. Andere Wirte sind inzwischen auf elektrische Heizstrahler umgestiegen, die an der Außenwand befestigt sind. Kirchner lässt nun prüfen, ob man dagegen mit Hilfe der Bauaufsichtsbehörde vorgehen kann. Gemeinsam mit seinen Amtskollegen hofft er auf eine baldige einheitliche Regelung für ganz Berlin, wie sie derzeit von Umweltsenatorin Katrin Lompscher (Linke) im Zusammenhang mit dem in Vorbereitung befindlichen Klimaschutzgesetz geprüft wird. Den Heizpilzkritikern ist an einer berlinweiten Regelung auch deshalb gelegen, weil der Hotel- und Gaststättenverband im Vorgehen der fünf Bezirke eine Wettbewerbsverzerrung sieht und eventuelle Klagen der vom Heizpilzverbot betroffenen Wirte unterstützen will.

## Wider den Wildwuchs

Die fünf Bezirke haben aber nicht nur das Verbot der Heizpilze miteinander abgestimmt, sondern sich auch auf eine Vielzahl einheitlicher Regeln für die gastronomische Nutzung des

öffentlichen Straßenlands verständigt. So muss auf Bürgersteigen ein mindestens 1,50 Meter breiter Streifen für Passanten frei bleiben. Podeste aller Art werden grundsätzlich nicht mehr genehmigt, und Pflanzkübel dürfen künftig nur noch einen Durchmesser von höchstens 60 Zentimetern haben.

Ebenfalls unzulässig und nicht genehmigungsfähig sind Einhausungen, Gitter, Zäune, Bodenbeläge, Dekorationsartikel, Speisekartenaufsteller, Fackeln und offenes Feuer sowie überdimensionierte Schirme, die nicht ohne technische Hilfsmittel auf- bzw. zugeklappt werden können. Am Gebäude angebrachte Markisen dürfen den Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,20 Metern aufweisen. Ist die Nutzung eines genehmigten Schankvorgartens aus betrieblichen Gründen oder witterungsbedingt nicht möglich, muss der Betreiber das Mobiliar entfernen, da die Lagerung von Gegenständen im Straßenland nicht zulässig ist. Die zuständige Behörde behält sich auch vor, den von ihr genehmigten Sondernutzungsbebereich zu markieren. Diese Markierung darf dann nicht verdeckt werden. Außerdem haftet der Genehmigungsinhaber auch Dritten gegenüber für sämtliche Schäden und Ersatzansprüche, die als Folge der Nutzung der Sondernutzung entstehen.



©Albrecht Mollé

Heizpilze haben in Pankow keine Zukunft mehr.

# Bürger planen selbst

Weißensees »Schattendasein« soll ein Ende haben **Von Albrecht Molle**

In Einem sind sich die Weißenseer einig: im Großbezirk Pankow, zu dem die Bezirke Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee Anfang 2001 »per Order de Mufti« zusammengefügt wurden, spielt ihr Stadtteil eine eher untergeordnete Rolle. Die einen machen das daran fest, dass Weißensee mit dem Kulturhaus »Peter Edel«, der Galerie im Brecht-Haus, der Freilichtbühne am Weißen See und dem Heimatmuseum in der Pistoriusstraße nach der Bezirksfusion vier traditionsreiche kommunale Kultureinrichtungen verloren hat. Andere monieren, dass im Unterschied zum Sanierungsgebiet Komponistenviertel, für dessen Aufwertung als familienfreundliches Wohnquartier umfangreiche öffentliche Gelder geflossen sind, andere Bereiche Weißensees nach wie vor gravierende städtebauliche Mängel aufweisen.

Vor diesem Hintergrund hat jetzt eine aus Mitgliedern mehrerer Vereine, Interessengemeinschaften und Institutionen zusammengesetzte Planungsgruppe, in der auch das Bezirksamt vertreten ist, damit begonnen, Ideen zu sammeln und Projekte anzuregen, um Weißensee aus seinem gefühlten Schattendasein herauszuführen. Erste Etappe auf diesem sicher beschwerlichen Weg war eine zweitägige Zukunftswerkstatt, die Ende November unter dem Motto »Weißenseer gestalten Weißensee« in der Aula des Prima-Levi-Gymnasiums stattfand und an der sich rund 70 Frauen und Männer aus unterschiedlichen Bereichen und Altersgruppen beteiligten. Vertreten waren u. a. Mitglieder des Vereins für Weißensee, der Interessengemeinschaft City Weißensee, des Vereins Weißenseer Heimatfreunde, des Kulturzentrums Brotfabrik, der Initiative Mitgestalten sowie einige Bezirksverordnete. In kleinen Gruppen zunächst eine Standortbestimmung vornehmen, sich dann gemeinsam ein Bild von der Zukunft Weißensees machen und daraus gemeinsame Ziele und Aktivitäten

ableiten - so lauteten die Vorgaben der Moderatoren Kristina Nauditt und Gerd Wermerskirch vom ARGO-Team. Zu den danach im Konsensverfahren abgesteckten Zielen gehören familienfreundliches Wohnen ebenso wie der Schutz vor Gewalt im öffentlichen Raum, der Erhalt der für Weißensee typischen kleinteiligen Gewerbestruktur, eine effektivere Regelung des

zum Beispiel das Weißenseer Blumenfest, das in den letzten Jahren mehr von kommerziellen Interessen als von kulturellem Niveau geprägt war, im kommenden Jahr in Regie einer Initiative, zu der neben dem Verein für Weißensee auch die Interessengemeinschaft City Weißensee gehört, wieder an alte Traditionen wie Blumenkorso, Wahl einer Blumenkönigin und niveaувolle Unterhaltung anknüpfen. Ebenfalls für 2009 vorgesehen ist ein Kongress Weißenseer Kulturwirtschaftler, der sich u. a. mit der Frage beschäftigen soll, inwieweit leerstehende Fabrikgebäude und Gewerbebauten, wie zum Beispiel die



©Albrecht Molle

Dem Ruf »Weißenseer gestalten Weißensee« folgten Jüngere wie Ältere.

Verkehrs, eine bessere touristische Erschließung sowie die weitere städtebauliche Aufwertung des Weißenseer Zentrums. Letzteres Anliegen könnte u. a. dadurch befördert werden, wenn das an das Sanierungsgebiet Komponistenviertel grenzende Wohnquartier an der Langhansstraße, das akute städtebauliche Mängel aufweist, am Ende dieses Jahrzehnts als Sanierungsgebiet ausgewiesen wird, wie es die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jetzt in Aussicht gestellt hat.

Die Liste der aus diesen Zielen abgeleiteten Vorhaben ist lang. So soll

Ruthenbergschen Höfe sowie die historische Sternecker-Brauerei, für innovative Unternehmen und kreatives Handwerk erschlossen werden können. Weitere Projekte sind ein Kinderbauernhof, eine Skaterbahn, ein Parkhaus unterm Antonplatz, ein Bürgerbüro, die Übernahme von Anwohnerpatenschaften für Park- und Grünflächen sowie die Einrichtung einer Stadtteilkonferenz. Für jedes Projekt wurden zum Abschluss des Workshops Arbeitsgruppen gebildet. Deren Koordinatoren treffen sich am 27. Januar um 18.30 Uhr in der Brotfabrik am Caligariplatz.

# Im Zug der Zeit

Baugruppen mögen auch das Bahnambiente **Von Hartmut Seefeld**

Der alte Säufer fand seinen Witz gut: »Was gibt's, Jungs? Trainspotting?«, fragte er in dem gleichnamigen Buch von Irvine Welsh aus dem Jahre 1993 zwei Männer, als diese in den stillgelegten Bahnhof der schottischen Hafenstadt Leith kamen. Der Spruch reflektierte das ganze Elend des Ortes, denn die Halle war fest in

Greifenhagener Straße 19 im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz. »Hoch über den Gleisen erhebt sich ein Haus... Gleise-Klappern, Zurücktreten...«, heißt es in einer poetisch formulierten Werbebotschaft. Und sie hatte Erfolg. Im vergangenen Jahr in Angriff genommen, fanden sich innerhalb kurzer Zeit genügend Interessen-



©roedig.schop architekten

Der Neubau Greifenhagener Straße 19 bietet beste Möglichkeiten zum »Trainspotting« auf der Berliner Ringbahn.

Trinkerhand, und eine Eisenbahn wurde an dieser Station schon seit Jahren nicht mehr gesichtet.

Das ist in Prenzlauer Berg noch anders. Dort ist »Zugbeobachten« kein zynischer Spott über den Niedergang einer Region, sondern gibt Zeugnis vom Gegenteil. Hier werden derzeit selbst solche Grundstücke erfolgreich vermarktet, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur vielbefahrenen Ringbahn noch vor zehn Jahren ein eher bescheidenes Interesse weckten. Doch Bauland ist in Prenzlauer Berg Mangelware, und auch schwierige Lagen werden jetzt ganz offensiv beworben.

»Trainspotting« taufte darum der professionelle Baugruppenbetreuer Ulf Maaßen sein Projekt in der

ten für das Baugruppenprojekt am Bahndamm neben der Greifenhagener Brücke. Der Preis von 2.200 EUR/m<sup>2</sup> machte das Projekt trotz schwieriger Lage nicht zum Schnäppchen. »Alle Interessenten sind ganz bewusst hierhergezogen«, meint Initiator Maaßen. Insgesamt sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, letztere sind noch zu mieten, werden gebaut. Die Arbeiten haben bereits begonnen, 2009 wird der Einzug erfolgen. Als Architekten für das moderne KfW-60-Niedrigenergiehaus zeichnen Ulrich Schop und Christoph Rödiger aus Mitte verantwortlich. Das Grundstück, hier stand auch vor dem Krieg schon ein Haus, ist nur knapp 400 m<sup>2</sup> groß, hat aber auch einen kleinen Garten. »Trainspotting ist ein Beispiel dafür,

dass sich eine Baugemeinschaft selbst in einem harten Bieterverfahren des Landes Berlin gegen gewerbliche Immobilieninvestoren und Bauträger durchsetzen kann«, konstatiert Maaßen zufrieden.

Letztlich zufrieden sind auch die Akteure der Baugemeinschaft »Leuchtturm e.G.«. Über vier Jahre waren die Genossenschafter um die Ideengeber Markus Ibrom und Gabriele Schambach unterwegs, um für ihr Projekt eines Mehrgenerationenwohnhauses in Prenzlauer Berg ein Grundstück zu finden. Beim dritten Versuch hat es schließlich geklappt. Die Brache Pappelallee 43 im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, gleichfalls nur wenige Meter von der Ringbahn entfernt, konnte im Frühjahr des Jahres erworben werden. Die Bauarbeiten sind längst im Gange, im Sommer 2009 soll auch hier alles fertig sein. »Es sind Singles, Paare, Familien und Wohngemeinschaften, die in dem Haus wohnen wollen und sollen«, freut sich die Architektin Irene Mohr. Es entsteht ein sechsstöckiges Gebäude mit insgesamt 19 Wohnungen. Es wird ein Passiv-Energie-Haus mit Holz als zentralem Baustoff. Als Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Garten, ein Versammlungsraum, eine Waschküche und eine Gästewohnung eingeplant. Die Bewohner, alles Genossenschafter, werden faktisch als Mieter ihre Wohnung nutzen. Das Eigentumskonstrukt ist im Gegensatz zu herkömmlichen Baugruppen etwas kompliziert. Das Grundstück wurde je zur Hälfte von der gemeinnützigen Stiftung Trias und der Genossenschaft erworben. Letztere übertrug ihren Anteil an die Trias und pachtete dann per Erbpachtvertrag die gesamte Fläche zurück. Gebaut wird mit einem Kredit, teilfinanziert durch die Genossenschaftseinlagen der Mitglieder. Auf diesem Weg soll jegliche Spekulation mit der Immobilie unterbunden werden. Es ist für ein Wohnprojekt in Berlin eine sehr außergewöhnliche »Reise« mit unerforschtem Ziel, auf die sich die Genossen nunmehr begeben haben. Die Standortwahl für das alternative Wohnprojekt kann da nur als positives Signal gedeutet werden, ist doch auf diese Art wenigstens die vertraute Kontinuität der Ringbahn alltäglich zu erleben.

# Wenn der Vermieter klingelt

Von Sylvia Hoehne-Killewald, Geschäftsführerin Mieterberatung Prenzlauer Berg

Grundsätzlich hat ein Vermieter kein Recht, die von ihm dem Mieter überlassenen Räume ohne dessen Einverständnis zu betreten. Eine Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter muss der Mieter nur dulden, wenn sie im Mietvertrag grundsätzlich vereinbart ist. Es gibt jedoch ein allgemein anerkanntes Besuchsrecht, wenn sich beide Parteien an folgende Bedingungen halten:

Abgesehen von Ausnahmefällen, wie zum Beispiel Feuer oder Wasserrohrbruch, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seinen Besuch rechtzeitig vorher entweder persönlich oder schriftlich anzukündigen. In der Regel geht man davon aus, dass unter einer rechtzeitigen Anmeldung zur Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter ein Zeitraum von mehreren Tagen zu verstehen ist. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn der Mieter berufstätig ist. Den Besuch kann nur Ihr Vermieter oder ein von ihm Bevollmächtigter ankündigen. Kündigen sich zum Beispiel dritte Personen wie Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten selbst an, sind Sie als Mieter nicht verpflichtet, ihnen das Betreten der Wohnung zu gestatten.

Hierbei gibt es aber auch Ausnahmen, so zum Beispiel, wenn die Heizkostenablesung oder die Kaltwasserablesung sowie Schornstein- und Abgasprüfungen vorgenommen werden. In diesen Fällen reicht ein Aushang im Haus aus, den entweder die zuständigen Firmen oder der Schornsteinfeger anbringen. Was den Besichtigungstermin betrifft, sollten Sie Ihrem Vermieter schriftlich einen Alternativvorschlag machen, wenn Sie den von ihm angekündigten Termin aus sachlichen Gründen nicht akzeptieren können.

## Wozu ist der Mieter berechtigt?

Die Besichtigung der Wohnung darf nicht willkürlich erfolgen. Sie sollte sachbezogen sein und auf den

angekündigten Anlass hin durchgeführt werden. Als Mieter müssen Sie auf keinen Fall ein Herumschnüffeln dulden oder gar Fotos, die der Vermieter in Ihrer Wohnung machen möchte. Sollte der Vermieter die Wohnungsbesichtigung in Begleitung weiterer Personen vornehmen wollen, so muss er dem Mieter vorher mitteilen, um wen es sich dabei handelt. Der Mieter sollte sich auf jeden Fall einen Ausweis zeigen lassen, wenn er die betreffenden Personen nicht kennt und es sich nicht um den ihm bekannten Vermieter handelt. Bei einer Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter ist es immer auch ratsam, dass der Mieter zum Termin einen Zeugen hinzuzieht

## Kein Anspruch auf Zweitschlüssel

Mit der Wohnungs- bzw. Schlüsselübergabe an den Mieter ist kein Anspruch des Vermieters auf einen Zweitschlüssel verbunden. Allerdings sollte der Mieter bei längerer Abwesenheit dafür sorgen, dass er einen Zweitschlüssel hinterlegt für Notsituationen wie Feuer oder Rohrbruch. Versäumt der Mieter das, muss er eventuell für dadurch entstehende Schäden aufkommen. Aufbrechen darf der Vermieter die Wohnung allerdings nur, wenn er die Feuerwehr oder die Polizei hinzuzieht.

## Betretten der Wohnung durch Kaufinteressenten

Wenn das Haus oder die gemietete Wohnung verkauft oder versteigert werden sollen, bleibt es nicht aus, dass sich im Vorfeld Interessenten zur Besichtigung anmelden. Das sollte Sie als Mieter aber nicht verunsichern. Sie kennen Ihre Rechte, und dies sollten Sie den Bewerbern gegenüber auch deutlich zum Ausdruck bringen.

Wenn die Wohnung neu vermietet oder verkauft werden soll, kann das leicht in Dauerstress für den Mieter ausarten. Aus diesem Grund ist

es ratsam, wenn der Mieter dem Vermieter mitteilt, wann es zu welcher Uhrzeit möglich ist, die Wohnung zu besichtigen, dies aber auch nur, sofern der Vermieter die Besucher mindestens drei Tage vorher ankündigt.

## Betretten wegen Modernisierungsarbeiten

Wenn Sie als Mieter von Ihrem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten (zum Beispiel Hausverwaltung) eine Modernisierungsankündigung erhalten und Sie mit der angekündigten Modernisierung nicht einverstanden sind, sollten Sie auf gar keinen Fall einen Handwerker oder sonstigen Beauftragten in die Wohnung lassen, die mit den Ihnen angekündigten Modernisierungsarbeiten befasst sind. Wenn Sie diesen Personen trotzdem Zutritt gewähren, gehen Sie als Mieter das Risiko ein, dass Ihnen dies als Zustimmung zur Modernisierung ausgelegt wird. Man könnte es als stillschweigende Duldung ansehen, und der Mieter riskiert dann auch, dass er nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die ihm angekündigte Mieterhöhung zu zahlen hat.

Ganz anders verhält es sich dagegen bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten. Die müssen Sie als Mieter dulden. Allerdings muss der Vermieter Ihnen auch hier die diesbezüglichen Termine vorab schriftlich mitteilen.

## Sorgfaltspflicht beachten!

In begründeten Fällen hat der Vermieter auch ein Besichtigungsrecht, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass der Mieter seiner Sorgfaltspflicht nicht nachkommt oder die Wohnung nicht vertragsgemäß nutzt, beispielsweise für gewerbliche Zwecke.

Sollte ein Vermieter einfach einen Wohnungsschlüssel einbehalten und die Wohnung bei Nichtanwesenheit des Mieters besichtigen, begeht er Hausfriedensbruch.

In Formularmietverträgen lässt sich ein Besichtigungsrecht des Vermieters unter Einbeziehung aller vorherigen Grundsätze und Regelungen ohne Weiteres verbindlich vereinbaren.

## Attraktive Spielinsel

Auf dem lange verwilderten Eckgrundstück Esmarchstraße 14/Ecke Pasteurstraße hat Pankows Bürgermeister Matthias Köhne am 19. November einen neuen Spielplatz für das Bötzowviertel eingeweiht. Das einst mit diversen Schuppen bebaute 650 m<sup>2</sup> große Gelände bietet nun nach knapp einjähriger Bau- und Planungszeit ein buntes Konglomerat an Schaukeln, ein »Baumhaus« sowie eine Pergola mit Sitzbänken. Der neue Platz in unmittelbarer Nähe einer Grundschule und diverser Kindertagesstätten entstand in enger Zusammenarbeit mit der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Bötzowstraße, dem Mädchentreff Ebbe & Flut, Schülern der Homer-Schule und dem Verein Einhorn. Letzterem ist es als integrative Einrichtung für behinderte Kinder zu verdanken, dass auch Spielelemente »zum Fühlen« vor Ort sind. Insgesamt hat das Bezirksamt für das Projekt der Landschaftsarchitektin Christiane Gottwald 195.000 EUR ausgegeben. Allein die Hälfte des Geldes wurde für die Beräumung und Sicherung des Grundstücks aufgebracht, auf dem früher ein im Zweiten Weltkrieg zerstörtes Miethaus stand.

## Großer Schaukelgarten

Im Gegensatz zu seinem am gleichen Tag eröffneten Pendant an der Esmarchstraße, richtet der neue Spielplatz an der Bötzowstraße/ Ecke Käthe-Niederkirchner-Straße im Sanierungsgebiet Bötzowstraße sein Angebot zuvorderst an Kleinkinder. Ein

großes Meer aus Sand umspült eine Spielinsel, die von einem hölzernen Piraten in Beschlag genommen wurde, ein Piratenschiff lädt zum Klettern, Schaukeln und Rutschen ein. Und wer es nicht so mit dem Meeresambiente hat, der kann auf einem asphaltierten Rundweg auf dem 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Rollerrallye fahren. Ein Zaun soll die Kinder vor den Gefahren der relativ verkehrsreichen Bötzowstraße



©Albrecht Mollé

An der Esmarchstraße fanden auch Ideen von Schülern der Homer-Schule Berücksichtigung.

schützen. Insgesamt hat der Bezirk in diesen Spielplatz 193.000 EUR investiert. In dem Preis inbegriffen ist auch eine Tiefenenttrümmerung alter Keller. Wegen Bau-fälligkeit nach schweren Kriegsschäden war 1963 das Mietshaus abgerissen worden. Bis Ende 2007 wurde das Grundstück schließlich als Parkplatz genutzt.

## Stringente Auflagen

Zu der vom Bezirksamt eingereichten Planung für die Erneuerung der Oderberger Straße im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz, die im kommenden Jahr beginnen soll und für die ca. 2.5 Millio-

nen EUR aus dem Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« vorgesehen sind, liegt jetzt auch die Stellungnahme des vom Landesdenkmalamt beauftragten Kontaktarchitekten Georg Wasmuth vor. Seine Zustimmung ist an eine Reihe denkmalpflegerischer Auflagen zum Erhalt der Straße geknüpft, deren breite Gehwegbereiche nach der Wende von Anwohnern gestaltet worden waren. Aus der Stel-

lungnahme geht u. a. hervor, dass die von der Bürgerinitiative Oderberger Straße angeregte und in die Planung aufgenommene Gestaltung eines kleinen Platzes vor dem historischen Stadtbad zu entfallen hat. Die geplanten Gehwegvorstreckungen, für die in den Planungsunterlagen eine unterschiedliche Gestaltung vorgesehen ist, sind nun einheitlich zu gestalten. Dabei ist die Zahl der Poller auf ein Minimum zu begrenzen. Erhalten werden müssen die unterschiedlichen Pflasterungen im Bereich der ehemaligen Vorgärten, und auch die Bordsteinkanten sowie die Granitplatten zum Beispiel im Kreuzungsbereich Oderberger Straße/Kastanienallee sind wiederzuverwenden.

## Klare Koordination

Im kommenden Jahr wird es für alle Verkehrsteilnehmer auf ihren Wegen zwischen Pankow und Prenzlauer Berg wegen diverser neuer Baustellen außerordentlich eng. Die BVG intensiviert 2009 die Sanierung der Hochbahntrasse im Zuge der Schönhauser Allee, inklusive des Austauschs der U-Bahnbrücke über die Bornholmer Straße, und sie erneuert auch die Straßenbahngleise in der Pappelallee. Der Schienenersatzverkehr während der Bauarbeiten wird jeweils mit Bussen geleistet. Auch der Verkehr der Straßenbahnlinie M 1 durch die Schönhauser Allee wird zeitweise wegen der Bauarbeiten eingestellt.

Weiterhin ist der Beginn des Umbaus der nördlichen Berliner Straße und der Straßenbahnhaltestelle am U-Bahnhof Vinetastraße zu erwarten. Noch weiter nördlich wird außerdem in der Schönholzer Straße die Brücke über die Panke umfassend saniert.

Der stellvertretende Fraktionsvorsitzende der SPD in der Pankower BVV, Roland Schröder, warnt darum bereits vor einem Verkehrschaos vor allem in Prenzlauer Berg. Der Antrag der SPD, das Bezirksamt auf eine klare Koordination der Bauarbeiten und eine frühzeitige Information der Anwohner zu verpflichten, fand im Plenum der Bezirksverordnetenversammlung am 12. November eine breite Mehrheit. Zudem soll der Verkehrsausschuss monatlich über die Koordinierungsmaßnahmen und die Ablaufplanung für die Bauarbeiten informiert werden. »Ganz ohne Stau, Lärm, Dreck und Ärger wird es aber auch hier nicht gehen«, meint Antragsinitiator Schröder.

## Mieterberatung Prenzlauer Berg

Lettestraße 5

Dienstag 14 bis 19 Uhr

Beratung mit Anwalt/Anwältin

17 bis 19 Uhr

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, 14 bis 19 Uhr

Beratung mit Anwalt/Anwältin

16.30 bis 18.30 Uhr

Gebiet Humannplatz:

Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Gebiet Grellstraße/Ostseestraße:

Mittwoch 14 bis 16 Uhr

mit Anwalt/Anwältin

☎ 4 43 38 10

Christburger Straße 44

Montag 10 bis 13 Uhr

Dienstag 14 bis 19 Uhr

Beratung mit Anwalt/Anwältin

16 bis 18 Uhr

Donnerstag 10 bis 13 Uhr, 14 bis 19 Uhr

Beratung mit Anwalt/Anwältin

16 bis 18 Uhr

☎ 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](mailto:bv.helmi@gmx.de)

Kollwitzplatz

Spielhaus ASP, Kollwitzstraße 35

2. und 4. Mittwoch 20 Uhr BV-Treffen

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 (Weißensee)

Mahlerstraße 12/14; ☎ 92 30 282

3. Donnerstag im Monat 19 Uhr BV-Treffen;

[www.komponistenviertel.de](http://www.komponistenviertel.de)

Wollankstraße (Pankow)

Florastraße 74; ☎ 43 72 47 25

1. Mittwoch im Monat 19.30 Uhr BV-Treffen

Sprechzeit mittwochs 17 bis 19 Uhr



©Tobias Schietzelt

Alle Jahre wieder wird das Pankower Zentrum in weihnachtlichen Lichterglanz gehüllt. Bereits zum dritten Mal gelang es der IG Alt-Pankow in der Vorweihnachtszeit Sternenschweife und Doppelschweife an Bäumen und Laternen in der Breite Straße, der Berliner Straße und der Ossietzkystraße zum Leuchten zu bringen. Neben etwa 30 Gewerbetreibenden und ihren Kunden unterstützen vor allem das Bezirksamt, das Rathaus-Center, die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU und die Immobiliengesellschaft Terraplan als Sponsoren das über 10.000 EUR teure Projekt.

Impressum

Vor Ort wird herausgegeben von der Mieterberatung

Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung mbH

Redaktion und V.i.S.d.P.

Albrecht Molle, ☎ 90 295 62 29

Hartmut Seefeld, ☎ 90 295 62 28

Fax 90 295 62 30; e-mail [vorort-berlin@t-online.de](mailto:vorort-berlin@t-online.de)

Fröbelstraße 17, 10400 Berlin

Gestaltung Hartmut Seefeld

Titelfoto Hartmut Seefeld

Vertrieb Agentur Meinicke

Druck DMP Digitaldruck GmbH

Redaktionsschluss: 05. Dezember 2008