

## **Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 5.11.2013**

Anwesend: R. Landmesser, D. Schamberger, M. Schiller, J. Schwenzel, S. Torka; D. Tuckwiller, M Unger (Groth Gruppe)  
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, M. Raasch, G. Sperr, U. Stockmar

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
- 2) B-Plan 1-91B für Lehrter Straße 6-22
- 3) Vorstellung Groth-Gruppe für den Mittelbereich der Lehrter Straße im Stadtentwicklungsausschuss
- 4) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
- 5) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 6) Aktuelles aus Moabit
- 7) Verschiedenes und Termine
- 8) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

### **TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung**

Das Oktober-Protokoll wird ohne Änderungen verabschiedet (im Netz unter: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat> ).

### **TOP 2) B-Plan 1-91B für Lehrter Straße 6-22**

Der B-Plan liegt in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bis 28.11. (Ende der Einwendungsfrist) öffentlich aus. Zum Geltungsbereich des B-Plans vgl. TOP 5, S. 3 des Oktober-Protokolls. Mehr Information (Links zu Plan, Begründung und Online-Formular für Einwendungen unter: <http://www.moabionline.de/18993>

Es wird diskutiert, warum Mischgebiet festgelegt werden soll und nicht ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem das Hostel Bestandsschutz hätte und die Botschaft als Sondernutzung eingetragen werden könnte. Vermutlich weil ein Mischgebiet viele Optionen offen hält und Genehmigungen einfacher macht. Denn in einem Mischgebiet ist Umnutzung von Wohnraum leichter möglich oder die Nutzung als Teilgewerbe.

Betroffenenratsmitglieder wollen zur Erläuterung des Plans einen Termin im Stadtplanungsamt wahrnehmen, vormittags mit Bearbeiter M. Schulze

Ein weiteres Argument für WA ist, dass die Groth-Gruppe für den Mittelbereich ebenfalls WA (oder reines Wohngebiet?) anstrebt, statt dem bisher im B-Plan verfolgten Mischgebiet.

### **TOP 3) Vorstellung Groth-Gruppe für den Mittelbereich der Lehrter Straße im Stadtentwicklungsausschuss**

Am 30. Oktober stellte der Vorsitzende (Moderator) der Jury, **Prof. Machleidt**, das **Wettbewerbsergebnis/Masterplan** für den Mittelbereich, der vom Büro sauerbruch hutton mit der Groth-Gruppe in den letzten Monaten erarbeitet wurde, im Ausschuss vor. Diese Vorstellung wird den Anwesenden anhand der ausgedruckten **Präsentation**, die beim Ausschuss gezeigt wurde, erläutert. Diese ist hier herunterzuladen:

[http://www.lehrter-strasse-berlin.net/wp-content/uploads/2013/11/LER-Stadtentwicklungsausschuss-Mitte\\_2013-10-30.pdf](http://www.lehrter-strasse-berlin.net/wp-content/uploads/2013/11/LER-Stadtentwicklungsausschuss-Mitte_2013-10-30.pdf)

Prof. Machleidt betonte die Einordnung des Neubaugebiets zwischen Heidestraßenquartier und Fritz-Schloß-Park und erwähnte die (noch nicht finanzierte) zukünftige Brücke über die Bahn im Mittelbereich als einzige Ost-West-Verbindung zwischen Fennbrücke und

Invalidenstraße.

Betroffenenratsmitglieder werten diese Aussage als Indiz dafür, dass wenig Interesse besteht das Neubaugebiet in den bestehenden Kiez zu integrieren. Das Nichterwähnen der Döberitzer Verbindung zeugt von geringer Ortskenntnis. Der Bahn-Grünzug wird von einigen Beteiligten fälschlicherweise als Döberitzer Verbindung bezeichnet.

#### **Weitere Einzelheiten des Masterplans:**

Das **historische Bahnverwaltungshaus** soll nur im vorderen Teil (Steinbau, 2,5 Geschosse) erhalten werden, da das Fachwerkhaus aus energetischen Gründen nicht zu halten sei (das Fachwerk müsste „eingepackt“ werden).

Der B-Plan 1-67 wird weiter bearbeitet, es wird **keinen neuen VE-Plan** geben (denn das müsste der Investor beantragen).

Am **Stadtplatz** soll Einzelhandel und Dienstleistungen als Versorgung für das Wohngebiet entstehen. Das Hotel ist vom Tisch (es gibt dafür noch eine kleine Option, es ist aber sehr unwahrscheinlich, dass es kommt). Statt dessen soll **im Hochhaus betreutes Wohnen** entstehen. Es ist auch ein Restaurant geplant, das sowohl von den Bewohnern des betreuten Wohnens als auch öffentlich genutzt werden kann.

Für den ursprünglich angedachten **Gewerbehof (Halle)** sieht die **Groth-Gruppe keinen Bedarf**. Anmerkung von Betroffenenratsmitgliedern: bei einem Mietpreis von 7 Euro, der anscheinend kommuniziert wurde, gibt es keinen Bedarf der im Gebiet Räume suchenden Kleingewerbetreibenden.

Es sollen **etwa 100 Studentenwohnungen** entstehen, im Ostteil, kleine Wohnungen erschlossen mit Laubengang zur Schallseite. **Insgesamt** werden **ca. 600 Wohnungen** gebaut. Auf Nachfrage, ob beim Studentenwohnen auch Wohnungen für Wohngemeinschaften vorgesehen werden, heißt es, dass diese Option mit angedacht ist. Evtl. wird das Studentenwohnen über einen Betreiber vermarktet, wahrscheinlich aber doch von Groth selbst organisiert. Es wird ähnlich wie bei Bürohausplanung möglich sein kurzfristig 2-3 Wohnungen zusammen zu schalten. Die sanitären Anlagen werden als Kern angeordnet.

Begonnen mit dem Bau wird im Süden (sog. Block G, der an das Haus Lehrter 22 angrenzt). **Ziel ist im Herbst 2014 anzufangen.**

Die **Frage, ob der B-Plan vor Baubeginn festgesetzt sein muss** (zumaß ja für das südliche Baugrundstück bereits eine Bauvoranfrage von einem anderen Interessenten vorlag), beantwortet M. Unger, dass der B-Plan Voraussetzung für die Baugenehmigung ist, die wiederum Voraussetzung für den Baubeginn ist.

Zur **Wegeführung innerhalb der Baufelder**: Öffentlich ist der Stadtplatz, die übrige Wegeführung befindet sich im Planungsprozess. Natürlich muss es auch Feuerwehrrzufahrten geben.

Die **Brücke über die Bahn** ist (noch?) nicht finanziert.

R. Landmesser merkt an, dass **die Mauer möglichst „ungeschönt“ erhalten** werden sollte, mit den Einschusslöchern aus dem 2. Weltkrieg. Dazu führt M. Unger aus, dass ein Standsicherheitsnachweis notwendig ist und die Mauer vermutlich neu verfugt werden muss.

J. Schwenzel fragt nach, ob eine **städtische Wohnungsbaugesellschaft** einen Teil der Wohnungen zu **günstigeren Mieten** errichten wird. M. Unger: **Die Degewo ist raus**, das ganze Gebiet wird von der Groth-Gruppe gebaut. S. Torka merkt an, dass es ja auch möglich wäre **Mietpreise ohne öffentliche Förderung quer zu subventionieren**, z.B. in dem höhere Etagen höhere Mietpreise aufweisen. Darauf antwortet M. Unger, dass das bei der Spanne von 8,50 bis 11 Euro bereits der Fall sei und es keine günstigeren Mieten als 8,50 geben könne,

denn es müsse ja eine gewisse Qualität gebaut werden und der Schallschutz im Gebäude dürfe nicht vernachlässigt werden.

M. Unger erklärt, dass sich die Hochhausrichtlinie nach dem Fußboden des letzten Geschosses richtet. Deshalb kann die Geschosshöhe des obersten Stockwerks höher sein und damit ist dort eher eine größere Deckenhöhe möglich. **In der Lehrter Straße sei kein Luxussegment vorgesehen.** Höherwertig wird am Spandauer Schifffahrtskanal gebaut: die 120 Eigentumswohnungen KunstCampus (Bauherr: Groth u-invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG). Der Infopavillon Invalidenstraße 51 für den Verkauf ist bereits eröffnet. Die Preise/m<sup>2</sup> liegen ab 4.800 € (Anmerkung Torka: bis 5.400 € - nach der Berechnung von Immoscout24).

Infos im Netz zum **Kunst-Campus**: <http://www.grothgruppe.de/site/209/KunstCampus.html> und <http://kunstcampus.de/projekte/kunstcampus/home/Home.aspx>

D. Tuckwiller merkt an, dass der **Wirtschaftsflügel der FDP** und insbesondere Henner Schmidt die Initiative des Betroffenenrats für bezahlbare Mieten (30% der Wohnungen im Rahmen der WAV) positiv aufgenommen hätte. Er berichtet davon, dass zum Beispiel in London (Chelsea) die 1. bis 3. Etage bezahlbare Mieten aufweisen müsse. Über Informationen dazu würden sich die Anwesenden freuen!

Er berichtet außerdem über die konstruktive Nachfrage von Herrn Bausch (Bü 90/Grüne) im Ausschuss, der den städtebaulichen Entwurf und den Stadtplatz stark kritisierte und damit Prof. Machleidt in Verlegenheit brachte. M. Unger merkt an, dass Herr Bausch sehr gut vorbereitet war.

J. Schwenzel fragt nach den **Tiefgarageneinfahrten** und merkt an, dass **Fahrradstillplätze ebenerdig und sinnvoll angeordnet** sein sollten, da eine geringe Automobilität zu erwarten sei. Es werden auch Fahrradboxen oder Stellplätze für E-Bikes und Car-Sharing angesprochen. M. Unger nimmt die Anregungen auf. Der Stellplatzschlüssel von 0,7 müsse nicht unbedingt eingehalten werden, er könnte vielleicht auch auf 0,5 gesenkt werden.

J. Schwenzel frag nach dem **Umgang mit der Firma Rikscha-Tours**. M Unger stellt fest, dass Rikscha-Tours keine Mieter der Groth-Gruppe sind. Betroffenenratsmitglieder wissen, dass sie nur Untermieter von A. Besener sind, der bereits einen Ausweichplatz für seine Garagen gefunden hat. Sie haben gehört, dass die Rikscha-Firma noch Platz in der Nähe sucht.

D. Schamberger fragt nach einer **Alternative zur Degewo** und R. Landmesser fragt, ob eine **Genossenschaft** sich beteiligen könnte oder eine **Baugruppe**. M. Unger teilt mit, dass es entsprechende Gespräche gegeben hat, die jedoch ergebnislos geblieben sind. Für weitere Fragen möge man sich an die kaufmännische Abteilung wenden oder direkt an Klaus Groth.

#### **TOP 4) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung**

##### **Verkehrsberuhigung**

Die gebauten Hügelchen sind nicht besonders effizient. Sie bremsen nur vorsichtige Autofahrer aus. Manche versuchen sie zu umfahren, was schon zu gefährlichen Situationen geführt hat. Der Verein Moabit hat den Bund der Steuerzahler auf ineffiziente (aber viel größere) Kissen in der Quitzowstraße hingewiesen. Dort ist allerdings die Verkehrsberuhigungsmaßnahme noch nicht fertig, da auf der Straße noch die Fahrradstreifen angelegt werden.

Es gab einige **Anfragen von Anwohnern über den Sinn der Fahrradständer** bei den Verkehrsberuhigungshügelchen. Diesen wurden erklärt, dass sie als günstige Möglichkeit für freie Sicht bei den Überwegen gebaut wurden (die Pflanzbeete der früheren Straßenumgestal-

tung hatten sich nicht bewährt). Allerdings gibt es teilweise wenig Verständnis für die Menge der Fahrradbügel, da zu viele Parkplätze wegfallen würden.

### **Gericht und Gefängnis**

wird vom Liegenschaftsfonds vermarktet werden. Es ist aber noch nicht soweit. In Plötzensee entsteht ein Neubau.

### **Zebrastreifen**

sollte eigentlich zeitgleich mit den Moabiter Kissen gebaut werden, ist aber noch nicht angefangen. Da muss der Betroffenenrat noch einmal nachhaken.

### **Öffnungszeiten Geschichtspark**

Im vergangenen Jahr hatte der Betroffenenrat sich ans Grünflächenamt gewandt, um zu erreichen, dass die Schließzeiten des Parks mehr an die von der tatsächlichen Helligkeit bzw. Dunkelheit abhängigen Nutzung angepasst werden und nicht starr am 1. April und 1. Oktober umgestellt wird (16 Uhr ist oft zu früh). Uns wurde erklärt, dass das eine Änderung für das Frühjahr 2013 nicht mehr umgesetzt werden könne, aber zugesagt, dass ab Herbst 2013 darauf Rücksicht genommen werden soll. Dennoch ist der Park ab dem 1.10.13 bis zur Umstellung von der Sommerzeit Ende Oktober der Park wieder bei Helligkeit ab 16 Uhr geschlossen worden. Der Betroffenenrat soll sich noch einmal an das Grünflächenamt wenden.

### **BIMA, Brief wegen Durchwegung zwischen Lehrter Straße 63 und 64**

bisher gibt es nur eine Eingangsbestätigung und Nachfrage um welche Flurstücke es sich handelt. Allerdings gibt es eine beantwortete Anfrage in der BVV (Drs.1077/IV), im Netz: <https://www.berlin.de/ba-mitte/bvv-online/vo020.asp?VOLFDNR=5709>

### **Busvorfahrt A+O-Hostel**

Es gibt noch keine Antwort auf das Schreiben des Hausverein (vgl. TOP 2 Oktober Protokoll, dort auch der Link zur beantworteten Anfrage in der BVV Mitte). D. Schamberger berichtet, dass vor der Sitzung mal wieder drei Busse vor der Tür des Hostels standen und es kürzlich einen Unfall gegeben hat, als ein Bus in die Einfahrt herein- oder herausgefahren ist, ist er an einem geparkten Auto hängen geblieben.

### **Betreibernetzwerk Poststadion**

Bericht vom Workshop am 15.10.13, an dem D. Schamberger teilgenommen hat. Zu Beginn wurde über die bereits umgesetzten und die geplanten Maßnahmen des Stadtumbau West (SUW) berichtet.

Es gab drei Arbeitsgruppen: Vereine – Ämter – Sonstige. Der Hintergrund für die Etablierung eines Betreibernetzwerks, für den evtl. die Rechtsform eines Vereins vorgesehen ist, besteht u.a. darin, dass ab 2015 oder 2016 die Mittel für die Platzwarte in 2 Stufen abgebaut werden. Das betrifft im Bezirk Mitte 40 Mitarbeiter aus Grünflächenamt, Sportamt und Hausmeister. D. Schamberger hat für den B-Laden das Interesse an einer guten öffentlichen Zugänglichkeit, Durchwegung eingebracht. Geschlossene Tore sollten geöffnet werden. Außerdem die Möglichkeit der öffentlichen Nutzung der Sportanlage (auch des Hauptstadions), die Information über freie Zeiten, wenn keine Vereine die Plätze nutzen. Er hat mitgeteilt, dass der B-Laden sich in der Kommunikation als Verbindungsglied zwischen Kiez und SportPark einbringen kann.

D. Schamberger fragt, ob schon ein Protokoll gekommen sei, was aber noch nicht der Fall ist.

### **Bahn-Grünzug**

Idee ihn Klara-Franke-Weg zu nennen. Wäre vielleicht auch für Zufahrtsstraße hinten möglich.

### **TOP 5) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost**

Es ist nicht klar, ob der Flowmarkt am 10.11. wieder stattfindet. Wenn ja, dann sind die Stände vermutlich teurer, da die Förderung durch das QM nur für 3 Termine war.

Der Quartiersrat wird im November neu gewählt. R. Landmesser hat sich wieder aufstellen lassen.

### **TOP 6) Aktuelles aus Moabit**

Bisher haben drei interessante Veranstaltungen der Kampagne „**Ihr letzter Weg**“ stattgefunden. Auch die Markierung der Wegstrecke ist bewältigt und bis auf einen größeren Polizeieinsatz gut gelaufen.

### **TOP 7) Verschiedenes und Termine**

#### **BVV-Drucksache Milieuschutz**

D. Tuckwiller drückt sein Unverständnis darüber aus, dass die **Drucksache zum Mileuschutz** in Mitte direkt von der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss in den Hauptausschuss am 5.11. überwiesen wurde und nicht erst in der BVV behandelt wurde. S. Torka merkt an, dass das bereits beim Stadtentwicklungsausschuss so angesagt wurde.

#### **Veröffentlichung der BA-Beschlüsse**

sie werden jetzt zwar als pdf veröffentlicht, jedoch ist aus den kurzen Überschriften nicht zu entnehmen, was tatsächlich beschlossen wurde. Da fehlt immer noch die Transparenz.

#### **Baugenehmigungen im Stadtentwicklungsausschuss**

und Liegenschaftsthemen werden im nichtöffentlichen Teil behandelt. Wegen Datenschutz für die Antragsteller.

#### **WoGe Moabit**

Der Gründungsprozess der neuen Wohnungsbaugenossenschaft wird weiter vorbereitet. Sie kümmert sich um ein Grundstück in der Kruppstraße.

### **TOP 8) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung**

Für die Dezember-Sitzung gibt es keine festgelegten Themen.

7. Januar 2014: Wie bezahlbare Mieten im Neubau durchsetzen? Gast: Staatssekretär Gothe