

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße (BRL) vom 4.11.2014

Anwesend: S. Böhler, A. Keskin, D. Schamberger, J. Schwenzel, S. Torca, B. Wierer; D. Tuckwiler (FDP Tiergarten), F. Bertermann (BVV-Fraktion Grüne), B. Link und M. Unger (Groth-Gruppe), Simon Schilling (Lehrter 17 Immobilienverwaltung GmbH), Jürgen Dienst und André Buchholz (? , Minerva), Philipp Baumhauer (Architekt Lehrter 17), etwas später: N.N. (designfunktion)
entschuldigt: S. Born, R. Eismann, R. Landmesser, M. Raasch, G. Sperr, U. Stockmar, M. Varenkamp

TOPs:

- 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung
- 2) Vorstellung des Bauprojekts Lehrter Straße 17 – Loftblick 17 mit Gästen
- 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung
- 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost
- 5) Aktuelles aus Moabit
- 6) Verschiedenes und Termine
- 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten BRL-Sitzung

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

TOP 2) Vorstellung des Bauprojekts Lehrter Straße 17 – Loftblick 17 am Modell

Morgen wird der B-Plan 1-91B im Stadtentwicklungsausschuss verhandelt, dessen Festsetzung durch die BVV Mitte eine Voraussetzung für das Projekt der Umwandlung des ehem. Hertielagers (Lehrter Str. 17) in Wohnungen ist. Das Projekt wurde zwar den direkten Nachbarn in der Lehrter Straße 18-19 bereits im Januar vorgestellt, auch J. Schwenzel vom Betroffenenrat hat daran teilgenommen (siehe Februar-Protokoll TOP 3), aber bisher noch nicht in einer öffentlichen Betroffenenratssitzung.

Architekt Philipp Baumhauer erläutert das **Vorhaben am Modell**:

Das Gewerbegebäude soll in Lofts umgebaut werden. Das in den 1990er Jahren aufgesetzte Dachgeschoss wird abgebaut und ein neues Penthouse-Geschoss aufgesetzt, das die gleiche Kubatur wie die anderen Geschosse aufweisen wird und daher einen ruhigen Abschluss bieten soll. Unterbrochen wird es nur durch Terrassen am Ende der kurzen Seitenflügel und zwei Terrassenausschnitte Richtung Hof 1.

Hinten und vorne werden Balkone angebaut. Der Hof wird entsiegelt, es soll ein Garten mit viel Grün entstehen, nur eine Reihe mit überdachten Parkplätzen (ca. 10).

Die Remise an der Nordgrenze ist baufällig und wird abgerissen. An dieser Stelle entstehen drei Townhouses. Zu allen Wohnungen im Erdgeschoss werden kleine Gärten gehören.

Es gibt verschiedene Wohnungsgrößen und Grundrisse der Ost-West orientierten Wohnungen. Da kein drittes Treppenhaus eingebaut wird, gibt es nicht so viele Variationsmöglichkeiten.

Die beiden vorhandenen Treppenhäuser werden aus Brandschutzgründen druckbelüftet.

Es werden 40 bis 45 Wohnungen entstehen, Größen von 40, 60, 100 m², im Obergeschoss auch 200 m².

Es ist geplant im Januar/Februar 2015 mit dem Bau zu beginnen, der 16-18 Monate dauern soll.

In den südlichen Anbau (früher Kantine) kommt ein Doppelparksystem mit 11 Parkplätzen, außerdem stehen in der existierenden Tiefgarage 45 Stellplätze bereit. Der Einwand, dass

diese angeblich komplett von der Indonesischen Botschaft genutzt würde, wird insoweit relativiert, dass die Botschaft dort Möbel lagere.

Die Projektentwickler stehen in Verhandlungen mit der Deutschen Bahn, weil sie zusätzlich den **Grundstücksstreifen hinter dem Haus** nutzen wollen oder wenigstens grün gestalten.

Zu den **Gewerbemietern** wird ausgeführt, dass sowohl der Gewerbemietler aus dem Dachgeschoss als auch die Steuerberatungsgesellschaft sowieso ausziehen wollten. Ein Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag (bis 2021) könne in seinen Räumen bleiben. Er hätte signalisiert, dass er ausziehen wolle, aber gegen einen sehr hohen Betrag, den die Investoren nicht bereit seien zu zahlen. Jetzt will er gegen den B-Plan vorgehen.

Der Chef von **Designfunktion** (Erdgeschossgewerbemietler) berichtet, dass die Investoren kompromissbereit gewesen seien und einer kurzfristigen Verlängerung unkompliziert zugestimmt hätten. Zunächst war er über den Verkauf des Gebäudes sehr geschockt, denn er hatte gerade das Unternehmen von dem vorigen Besitzer, der sich zur Ruhe setzen wollte, gekauft und sehr viel in den Umbau investiert.

Das Gebäude stand lange Jahre unter **Zwangsverwaltung**.

Zur Kritik, ob es sich um **Luxuswohnungen** handelt oder nicht, gibt es unter den Anwesenden verschiedene Auffassungen. Herr Schilling berichtet, dass die Wohnungen an Selbstnutzer mit individuellen Vorstellungen verkauft würden und nicht als Kapitalanlage. Es solle keine „gated community“ entstehen, aber ob das Tor zur Straße immer offen bleibt, so wie heute, das können die Investoren nicht garantieren.

Herr Bertermann stellt in Frage, ob die Festlegung des B-Plans auf Mischgebiet sinnvoll ist, da mit dieser Festsetzung das ganze Gebäude zum Wohnen umgewandelt werden kann und ob es nicht sinnvoller sei, in Mitte auch **Gewerbeflächen zu erhalten**, da günstige Gewerbeflächen zunehmend fehlen.

Herr Dienst und Herr Schilling sind verwundert, warum diese Debatte erst jetzt nach 2 Jahren Planungsphase aufkommt, nachdem das Bezirksamt der Umwandlung in Wohnnutzung bisher positiv gegenüber stand.

Frau Torka berichtet, dass für die direkten Anwohner_innen in der Lehrter Str. 18-19 sich schon viel gebessert habe, was die **Belastung durch den Lieferverkehr** angehe.

Ein Anwohner, der seit seiner Geburt in der Lehrter Straße wohnt, bedauert, dass nur Wohnungen für Leute gebaut werden, die neu zuziehen und sich teure Mieten oder Eigentum leisten können, durch die steigenden Mieten werden **die hier Ansässigen verdrängt**.

Zudem wird noch einmal erklärt, warum es notwendig ist den B-Plan zu erarbeiten, damit das Wohnen in diesem Bereich geschützt wird, das zwar Bestandsschutz hat, aber im beschränkten Arbeitsgebiet nicht erweitert werden kann. Das Hostel verhindert, dass das Gebiet als Wohngebiet festgesetzt werden kann, deshalb Mischgebiet.

TOP 3) Aktuelles aus der Lehrter Straße und Umgebung

Mittelbereich Lehrter Straße

Seit der letzten Sitzung gibt es keine Neuigkeiten. Auf Nachfrage wird berichtet, dass Miet- oder Kaufpreise für die Wohnungen noch nicht feststehen. Die Sozialwohnungen entstehen am nördlichen Ende. Die Ecken zwischen den Häusern werden nur zur Bahn hin mit transparentem Material geschlossen, zur Straße bleiben sie offen.

Auch zum Lärmgutachten gibt es nichts Neues. Zur Zeit finden Spiele der 4. Liga statt mit jeweils ca. 200-500 Personen. Weil aber das Stadion eine Lizenz für die 3. Liga hat, muss mit 5.000 Zuschauern gerechnet werden (das Stadion kann bis zu 9.600 Zuschauer aufnehmen). Daher muss der höhere Lärmpegel berücksichtigt werden.

Planfeststellungsverfahren HuL

Herr Schwenzel berichtet über das Planfeststellungsverfahren des Hamburg und Lehrter Güterbahnhofs (HuL), das zu Zeit ausliegt und zu dem Einwände möglich sind. Die Rangiergleise sollen auf 700 m verlängert werden, das Ausziehgleis dagegen verkürzt. Insgesamt werden die Gleise 8,50 m länger. Außerdem wird die Strecke elektrifiziert und die Beleuchtung erneuert. Es werden längere Züge zum Einsatz kommen, das Betriebsprogramm der Behala 2025 sieht zudem mehr Güterzüge vor, die in den Westhafen hinein- und hinaus rangiert werden. Die Erschütterung kann laut Planfeststellung vernachlässigt werden, da die Züge keine hohen Geschwindigkeiten fahren., Es sind 20 Wohnungen betroffen und in der Gesamtlärbetrachtung noch einmal 13 Wohnungen.

Mehr Infos: <http://www.moabionline.de/21670>

Bauvorhaben SOS-Kinderdorf

wird weiter vorangetrieben. Es wurde ein Bauzaun aufgestellt.

Alpinzentrum

wird möglicherweise in einigen Jahren auf der Wiese neben der Kletterhalle gebaut.

Lehrter Straße 11

es läuft ein Schiedsverfahren vor Gericht, wegen der Risse, die durch den Bau des A+O-Hostels entstanden sind.

Zebrastreifen Döberitzer Grünzug

es gibt keine neuen Informationen, eigentlich sollte er bereits im Oktober gebaut werden.

Traglufthalle für Flüchtlinge auf dem Jugendplatz

Es fand eine Informationsveranstaltung des Bezirksamts und des LaGeSo (Landesamt für Gesundheit und Soziales) im Tribünengebäude statt, die zunächst nur für die Vereine vorgesehen war, dann jedoch für Anwohner_innen geöffnet wurde. Das LaGeSo hat den Platz beschlagnahmt, es wurden für die meisten Jugendmannschaften Ausweichmöglichkeiten gefunden. Die Berliner Stadtmission soll die Halle betreiben, die als Notaufnahmелager (nur für kurze Zeit) dienen soll. Kritik an dieser Form der Unterbringung gibt es von vielen Seiten.

Mehr Infos: <http://www.moabionline.de/21658>

TOP 4) Aktuelles zum QM-Gebiet Moabit-Ost

entfällt

TOP 5) Aktuelles aus Moabit

Ökomarkt

findet zur Zeit nicht statt, da die St. Johannismehrheit nur für einige Wochen den Markt akzeptiert hatte und bisher noch keine neue Fläche gefunden wurde, die das Straßen- und Grünflächenamt genehmigen will.

TOP 6) Verschiedenes und Termine

Filmveranstaltung

„Verdrängung hat viele Gesichter“ am 13.11. um 17 Uhr. Danach Diskussion mit dem Runden Tisch gegen Gentrifizierung und den Filmemachern im Filmrauschpalast der Kulturfabrik, Lehrter Straße 35

TOP 7) Festlegung der Themen und Termin für die nächste Betroffenenratssitzung

Nächste Betroffenenratssitzung am 2.12.: **Flüchtlingsunterbringung im Poststadion**

Was ist der neueste Stand und wie können wir Flüchtlinge im Kiez unterstützen?

Informationsaustausch mit Moabit hilft - Willkommensinitiative für Geflüchtete in Berlin-Moabit