nr. 2 – mai / juni 2019

ecke müllerstraße

Zeitung für das »Aktive Zentrum« und Sanierungsgebiet Müllerstraße. *Erscheint sechsmal im Jahr kostenlos.*
Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Ch. Eckelt

Schwerpunkt: Bodenwerte, Milieuschutz, Mieterberatung

KIEZMOMENT

Die nächste Ausgabe

der Ecke Müllerstraße erscheint Ende Juni. Redaktionsschluss ist der 19. Juni

Elektronischer Versand

Sie möchten auf elektronischem Weg die aktuelle Zeitung als PDF erhalten? Schreiben Sie uns eine kurze E-Mail, und wir nehmen Sie in unseren Mail-Verteiler auf: eckemueller@gmx.net

Ecken im Web

Sämtliche Ausgaben der »Ecke Müllerstraße« sind als PDF archiviert und abrufbar unter: www.muellerstrasse-aktiv.de/oeffentlichkeitsarbeit/zeitung-ecke-muellerstrasse

Sie halten den »Kiezmoment« fest!

Dieses Foto – »Verwachsenes Rad« – schickte uns unsere Leserin Renate Straetling. Vielen Dank dafür!

Haben auch Sie eine tolle Aufnahme im Gebiet gemacht – einen zufälligen Schnappschuss, eine lustige oder skurrile Situation? Sie haben etwas fotografiert, was sie wundert oder ärgert? Oder einen (Ihren) Lieblingsort, eine ganz besondere Stimmung, eine ungewöhnliche Perspektive, ein kleines Detail, das Ihren auf einem Spaziergang aufgefallen ist, einen witzigen Aushang, eine ungewöhnliche Architektur, ein fast vergessenes Denkmal? Oder in Ihrer Schublade lagern sogar noch sehenswerte historische Aufnahmen aus Moabit?
Teilen Sie Ihren Kiezmoment mit anderen! Egal, ob Gelegenheits-, Hobby- oder Profi-Fotograf: Senden Sie uns Ihr besonderes Foto aus Ihrem Kiez! Ihrem Blickwinkel sind keine Grenzen gesetzt! Perfektion ist kein Kriterium. Das aus unserer Sicht interessanteste Bild wird dann an dieser Stelle unter der Rubrik »Kiezmoment« veröffentlicht. Sichten Sie also Ihre Bestände, ziehen Sie los mit der Kamera und schicken Sie uns die Aufnahmen, am besten per E-Mail im jpg-Format an: ecketurm@gmx.net. Bitte beachten Sie, dass die Auflösung der Fotos für einen Abdruck ausreichend groß muss und dass Motive mit einem hohen Schwarzanteil im stark saugenden Zeitungspapier gerne »absaufen« und Details dadurch verloren gehen.
Wir sind gespannt auf Ihre Bilder!

INHALT

Seite 3 *Neuwahl der Stadtteilvertretung mensch.müller*

Seite 4 *Dokumentation: Vorschläge zur Bürgerbeteiligung am Maxplatz*

Seite 5 *Bezirksbürgermeister v. Dassel am Runden Tisch Leopoldplatz*

Seite 6 *Max-Josef-Metzger-Platz wird eingeweiht*

Seite 7 *Umfrage zur Neugestaltung des Weddingplatzes*

Schwerpunkt – Seite 8/9
Das Auf und Ab der Bodenwerte im Wedding

Seite 10 *Am 11. Mai ist wieder Tag der Städtebauförderung*

Aus dem Bezirk Mitte:

- **Schwerpunkt – Seite 11**
  Neue Milieuschutzgebiete in Bezirk Mitte
- **Schwerpunkt – Seite 12/13**
  Die Aufgaben der Mieterberatung
- **Seite 14** *Die neuen City-Toiletten*

Seite 15 *Gebietsplan und Adressen*

Seite 16 *Pflastersteine/Eckensteher*

IMPRESSUM

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt
Redaktion: Christof Schaffelder, Ulrike Steglich
Redaktionsadresse: »Ecke Müllerstraße«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstraße 21, 10115 Berlin, Tel (030) 283 31 27, eckemueller@gmx.net
Fotoredaktion:
Christoph Eckelt, eckelt@bildmitte.de
Entwurf und Gestaltung:
capa, Anke Fesel, www.capadesign.de
Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, www.berliner-zeitungsdruck.de
V.i.S.d.P.: Ulrike Steglich
Für den Inhalt der Zeitung zeichnet nicht der Herausgeber, sondern die Redaktion verantwortlich.

Generationswechsel vollzogen

Die neue Stadtteilvertretung mensch.müller ist gewählt

Insgesamt 31 Stadtteilvertreterinnen und Stadtteilvertreter des Aktiven Zentrums Müllerstraße wurden am 28. März auf einer Bürgerversammlung im ehemaligen BVV-Saal Wedding gewählt. Damit hat die Stadtteilvertretung mensch. müller eine solide Basis für ihre Arbeit in den kommenden Jahren.

Die Wahl ging dabei recht problemlos und glatt über die Bühne. Jedenfalls, wenn man sie mit der Neuwahl der Stadtteilvertretung Turmstraße vergleicht, die zwei Wochen zuvor hätte stattfinden sollen, aber abgesagt werden musste. Denn im benachbarten Aktiven Zentrum in Moabit hatte auch ein stadtbekannter Rechtsextremist für die Mitgliedschaft für das Bürgergremium kandidiert und das in den sozialen Medien in einem Video ausführlich dargestellt. Das Filmchen machte nicht nur in rechtsradikalen Netzwerken die Runde und mobilisierte viele Aktivistinnen und Aktivisten aus dem linken Lager zur Bürgerversammlung in der Heilandskirche. Die war dann zur Wahl völlig überfüllt und auch auf der Thusnelda-Allee vor der Kirche standen noch hunderte protestierende Mitmenschen. In Absprache mit der Polizei musste die Neuwahl abgesagt werden: In der aufgeladenen Stimmung war die Sicherheit nicht mehr zu garantieren, an eine geordnete Neuwahl war nicht mehr zu denken. Die Wahl soll jetzt zu einem späteren Zeitpunkt wiederholt werden.

Im Wedding war von derartigen Turbulenzen aber nichts zu spüren. Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel konnte in einem gut gefüllten, aber nicht übervollen Saal zahlreiche Anwohnerinnen und Anwohner begrüßen, die sich zur Wahl des ehrenamtlichen Gremiums zusammengefunden hatten. Die Aussprache verlief in geordneten Bahnen, wobei die Vertreter der alten Stadtteilvertretung mit ihrer Kritik auch nicht zurückhielten: Das Gremium versteht sich durchaus nicht nur als beratendes Organ des Stadtentwicklungsamts, sondern auch als aktiver Bestandteil der politischen Willensbildung im Bezirk Mitte, wo es zum Beispiel an den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung regelmäßig teilnimmt und auch immer wieder durch öffentliche Stellungnahmen und Beschlüsse seinen Willen öffentlich zum Ausdruck bringt.
Wirklich repräsentativ ist es dabei allerdings nicht zusammengesetzt: Obwohl die Mehrheit der Gebietsbevölkerung Migrationshintergrund hat, traten auch diesmal für die Neuwahl kaum Migrantinnen und Migranten an, zudem ist auch nur rund ein Drittel der neuen Stadtteilvertretung weiblichen Geschlechts. Das wurde auch selbstkritisch so bemerkt, allerdings kann man das keinem der Kandidaten zum Vorwurf machen: Wenn sich für solche Ehrenämter der Bürgerbeteiligung hauptsächlich »weiße Männer« zur Verfügung stellen, dann verweist das vielmehr auf tiefe kulturelle Prägungen, die nur über Generationen hinweg schrittweise zu überwinden sind. Und natürlich darauf, dass unser Selbstverständnis als Einwanderungsgesellschaft eben noch ganz am Anfang steht. Die Frage wurde aufgeworfen, was geschehen sollte, damit sich das ändert und sich zunehmend auch Vertreterinnen und Vertreter migrantischer Bevölkerungsgruppen zu einem solchen Engagement bereit finden. Denn Weddinger mit nichtdeutschen Wurzeln sind ja auch zum Beispiel in offenen Planungsworkshops zu einzelnen Projekten im Gebiet meist krass unterrepräsentiert, obwohl sie den Großteil der späteren Nutzerinnen und Nutzer der geplanten Grünflächen oder der Straßenräume stellen. Auch hier müsste man sich Gedanken machen, wie man die Beteiligungsverfahren verbessern könnte – am Runden Tisch Leopoldplatz zum Beispiel geschieht das auch schon (Seite 4).

Nichtsdestotrotz war bei der Neuwahl von mensch.müller deutlich ein Generationswechsel zu bemerken. Etliche Stadtteilvertreterinnen und Stadtteilvertreter, die in den vergangenen Jahren sehr aktiv waren, hatten sich zurückgezogen, vor allem, weil das ehrenamtliche Engagement doch sehr zeitaufwändig ist. Dafür hatten sich jedoch auch viele neue Mitglieder gemeldet und so den Altersdurchschnitt des Gremiums gesenkt. Dabei waren auch Kandidaten, die beruflich Erfahrung mit der Berliner Verwaltung haben und somit ganz praktisches Erfahrungswissen einbringen können.
Auf ihren öffentlichen Sitzungen – immer am ersten Donnerstag des Monats um 19 Uhr im Vor-Ort-Büro Triftstraße 2 – wird sich die neue Stadtteilvertretung jetzt inhaltlich weiter organisieren und Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themenfeldern gründen. Zudem wählt sie auch neue Sprecherinnen und Sprecher, die mensch.müller in Gremien wie dem Sanierungsbeirat des Aktiven Zentrums Müllerstraße oder beim Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV Mitte vertreten. *cs*

Ch. Eckelt

Bolzen auf der Baustelle

Die Arbeiten zur Sanierung und zur Erweiterung der Musikschule Fanny Hensel sind derzeit im vollen Gange. Abgesperrt ist dabei auch der Bolzplatz hinter der Musikschule, der von den Kindern und Jugendlichen im Quartier sehr geschätzt wird, weil man sich auf dem roten Tartan-Belag nicht gleich die Knie zerschrammt, wenn man mal hinfällt. Offensichtlich wird dieser Bolzplatz jedoch für die Bauarbeiten gar nicht benötigt, weshalb er nachmittags und an Wochenenden inoffiziell sehr wohl in Betrieb ist. Am Runden Tisch Leopoldplatz haben Jugendeinrichtungen aus der Umgebung jetzt angefragt, warum die Sperrung notwendig ist und ob nicht die Möglichkeit besteht, einen sicheren Zugang zu diesem wertvollen Bewegungsraum zu gewähren.

DOKUMENTATION

»Anwendung der Leitlinien für Bürgerbeteiligung im Bezirk Mitte von Berlin für ein Beteiligungsverfahren für den hinteren Leopoldplatz (›Maxplatz‹)«

Eine Arbeitsgruppe des Runden Tisches hat sich bereits Gedanken über die Bürgerbeteiligung bei der Neuplanung des Maxplatzes gemacht. Dabei hat sie sich insbesondere mit der Frage auseinandergesetzt, wie auch Bevölkerungsgruppen, die sonst in solche Verfahren kaum präsent sind, eingebunden werden können. Wir dokumentieren hier Auszüge aus ihrem Papier:

… Der Maxplatz wird bereits von heterogenen Bevölkerungsgruppen genutzt und könnte perspektivisch auch weitere Gruppen von Anwohnern und Anwohnerinnen oder Besuchern und Besucherinnen ansprechen. Die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse aller müssen in einem breiten Beteiligungsverfahren zusammengetragen und wertfrei anerkannt und berücksichtigt werden. Alle Bevölkerungsgruppen müssen die Möglichkeit haben, sich aktiv in das Beteiligungsverfahren einbringen zu können. Hierzu werden die Hürden für die Beteiligung durch zielgruppengerechte Ansprachen und Beteiligungsformate abgebaut.

… Folgende Hinweise sollen Berücksichtigung finden:

a) Allgemein zu berücksichtigende Merkmale:
– Geschlecht (auch in Kombination mit Alter und Kultur)
– Alter / Generation
– Kultur
– Sozialer Hintergrund

b) Grundsätzlich soll die Kommunikation im Beteiligungsverfahren in leicht verständlicher Sprache erfolgen. Neben der deutschen Sprache sollten auch folgende Sprachen vorgehalten werden:
– Arabisch
– Bulgarisch
– Romanes / Rumänisch
– Türkisch
– Englisch

c) Erfahrung und Expertise von Institutionen rund um den Leopoldplatz sollen miteinbezogen werden. Insbesondere kann über diese ein direkter Zugang zu den Platznutzerinnen und -nutzern erfolgen:
– Runder Tisch Leopoldplatz
– Kulturen im Kiez e. V.
– Awo Leleki
– Mädchenladen Clara
– Haus der Jugend Mitte
– Palästina Jugendclub
– Zirkus Internationale
– Gangway e.V.
– Pflegeheim Goldenherz
– himmelbeet
– Präventionsrat
– Praktikerrunde und Platzmanagement Leopoldplatz
– Quartiersmanagement und Quartiersrat

d) Für den Maxplatz werden folgende Formate als zielführend eingeschätzt:
– Mobile Stände auf dem Maxplatz
– Öffentliches Picknick / Grillen
– Visualisierung von Optionen durch Modelle oder Animationen
– Partizipative Stadtteilspaziergänge (mehrsprachig)
– Ad-Hoc-Gespräche an unterschiedlichen Tagen, zu unterschiedlichen Uhrzeiten an allen bisher bereits angebotenen Nutzungsarealen
– Gespräche / Aktionen in den unter c) aufgeführten Institutionen«

himmelbeet und Maxplatz

Bezirksbürgermeister von Dassel besucht den Runden Tisch Leopoldplatz

Auch im kommenden Jahr 2020 wird der interkulturelle Gemeinschaftsgarten »himmelbeet« auf seinem bisherigen Standort an der Ruheplatzstraße Ecke Schulstraße verbleiben können. Dies teilte Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel dem Runden Tisch Leopoldplatz mit. »Damit bleibt uns noch genug Zeit, um eine Lösung zu finden, die von möglichst vielen mitgetragen werden kann,« erklärte er auf der Sitzung vom 9. April: »Das Bezirksamt hält dabei an seinem Beschluss fest, den Gemeinschaftsgarten auf den hinteren Teil des Leopoldplatzes zu verlagern. Wohin genau, welche Flächen konkret benötigt werden und wie zugänglich diese Flächen für die Öffentlichkeit sein sollen, muss aber noch geklärt werden.«

Auf dem von himmelbeet derzeit genutzten Gelände an der Ruheplatzstraße soll Ende 2020 mit dem Bau eines »Safe-Hubs« begonnen werden. Die gemeinnützige AMANDLA gGmbH will hier aus Spendenmitteln ein integratives Kinder- und Jugendprojekt aufbauen, dass Sportangebote – vor allem aus dem Bereich Fußball – und Bildungsarbeit miteinander verbindet und unter anderem von Oliver Kahn unterstützt wird. Ursprünglich war ein Baubeginn schon Ende 2019 vorgesehen, auf Bitte des Bezirks hin überprüft der Träger seine Planungen jedoch noch einmal, um gegebenenfalls das Volumen des geplanten Bildungszentrums zu erweitern. Dafür müssen sowohl das Nutzungskonzept für den Safe-Hub als auch die Entwurfsplanung für das Funktionsgebäude noch weiterentwickelt werden. Und zudem muss natürlich auch der erhöhte Finanzierungsbedarf gedeckt werden.

Die Verlagerung von himmelbeet auf den hinteren Teil des Leopoldplatzes, der oft nach der benachbarten Maxstraße auch »Maxplatz« genannt wird, stößt in der Nachbarschaft nicht überall auf Zustimmung. Zwar wäre mit dem Gelände der ehemaligen Passierscheinstelle der DDR an der nördlichen Ecke des Leopoldplatzes durchaus der Platz vorhanden. Nach der Wende wurde der flache Pavillon als Seniorenfreizeitstätte genutzt, im Jahr 2013 wurde er abgerissen, weil eine Asbestsanierung zu aufwändig erschien. Seitdem liegt die Fläche brach und wird von Anwohnern in »Guerilla-Gardening«-Manier (aber mit Wissen und Duldung durch das Straßen- und Grünflächenamt) gepflegt. Die öffentlichen Grünflächen in der direkten Umgebung, zu denen ein Spielplatz und ein Bolzplatz gehören, sind aber bereits jetzt chronisch übernutzt. Und der anhaltend starke Zuzug in den zentralen Wedding, der dazu führt, dass insbesondere Familien mit immer engeren Wohnverhältnissen zurechtkommen müssen, lässt darüber hinaus vermuten, dass sich der Bedarf an öffentlichen Freiflächen in naher Zukunft eher noch verstärken wird. Die Vorstellung, dass ein umzäunter Gemeinschaftsgarten diesen knappen Platz beansprucht, löst auch am Runden Tisch Leopoldplatz Widerstände aus. Wobei himmelbeet allerdings nicht auf einer Umzäunung besteht und auch nicht auf das Gelände an der Ecke des Leopoldplatzes fixiert ist.

In diesem Zusammenhang könnte eine Neuigkeit, die der Bezirksbürgermeister verkündete, eine Rolle spielen: Der Bezirk, so führte Stephan von Dassel aus, bemüht sich darum, die Neue Nazarethkirche auf dem Leopoldplatz zu erwerben. Der denkmalgeschützte neogotische Kirchenbau aus den 1890er Jahren gehört inzwischen der »Igreja Universal do Reino de Deus«; einer neo-charismatischen Kirche aus Brasilien, die in der Neuen Nazarethkirche ihr Deutschland-Zentrum unterhält. Derzeit führe der Bezirk Gespräche mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa über eine mögliche kulturelle Nutzung des Gebäudes, so erläuterte Stephan von Dassel. Noch sei das Ergebnis allerdings völlig offen. Falls die Neue Nazarethkirche jedoch tatsächlich zur Landeseinrichtung würde, wären auch ganz neue Variationen einer Integration des Gemeinschaftsgartens himmelbeet in den Maxplatz denkbar. Allerdings drängt auch hier die Zeit, denn auch wenn die erste Gartensaison dort erst im Jahr 2021 stattfinden soll, müssten zuvor ja die grundlegenden Entscheidungen gefällt werden und wohl auch erste Arbeiten der Platzumgestaltung schon durchgeführt sein.

Dafür stehen wohl auch schon Mittel bereit: Das Straßen- und Grünflächenamt hat im »BENE«-Programm der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (»Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung«) bereits Mittel beantragt, die nach der Einschätzung des Bezirksbürgermeisters wohl auch bewilligt werden. Eine Arbeitsgruppe des Runden Tisches hat auch schon Vorstellungen entwickelt, wie die Bürgerbeteiligung durchgeführt werden könnte, so dass auch die jetzigen Nutzerinnen und Nutzer des Maxplatzes angesprochen werden (siehe Dokumentation auf der nebenstehenden Seite). *cs*

Ch. Eckelt

Umfrage zum Weddingplatz

Auftakt der Bürgerbeteiligung zur Platzumgestaltung

Die meisten der größeren öffentlichen Plätze im Sanierungsgebiet Müllerstraße sind ja inzwischen grundlegend neugestaltet und saniert. Einer fehlt aber noch: der Weddingplatz. Der ist durch die Trasse des S-Bahn-Rings zwar vom übrigen Aktiven Zentrum getrennt, prägt aber den Eingangsbereich der Geschäftsstraße im Süden, wo er sozusagen das Scharnier zur Chausseestraße und zum historischen Zentrum der Stadt darstellt.
Bevor eine Aufgabenstellung für einen Architekturwettbewerb zur Platzgestaltung ausgearbeitet wird, sollen zunächst die Anwohner gefragt werden, wie sie sich den Weddingplatz in Zukunft vorstellen. Ab Anfang Mai werden Flyer in den umgebenden Quartieren verteilt, wo man einen kleinen Fragebogen ausfüllen kann. Auf dem Weddingplatz wird ein Briefkasten aufgestellt, in den man bis zum 3. Juni den ausgefüllten Flyer oder auch andere Beiträge zum Thema einwerfen kann. Man kann ihn aber auch beim Pförtner im Rathaus Wedding abgeben oder online auf weddingweiser.de ausfüllen. Zwischen dem 13. und dem 15. Juni werden zudem an einem Stand auf dem Weddingplatz die Anwohner und Passanten drei Tage lang direkt befragt: Die Anregungen werden dann in die Formulierung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb einfließen, weitere Maßnahmen der Bürgerbeteiligung werden in Laufe des Verfahrens folgen. *cs*

Kontaktstelle am Leopoldplatz eröffnet

Am 25. März eröffnete Fixpunkt e.V. die vom Bezirksamt Mitte finanzierte »Kontaktstelle am Leopoldplatz« auf dem hinteren Grundstücksteil der Nazarethkirchstraße 50. Die Nazarethkirchengemeinde hat die Räume renoviert und stellt sie kostenlos zur Verfügung. Bis Frühjahr 2017 war dort schon einmal der »Trinkraum Knorke« untergebracht, der von der Gemeinde betrieben wurde.
Die Kontaktstelle ist eine niedrigschwellige und szenenahe Anlaufstelle nicht nur für Obdachlose und Suchtkranke. Sie steht allen Menschen offen, für die der Leopoldplatz der Lebensmittelpunkt ist. Hier sollen ein nachbarschaftlicher Umgang und gegenseitige Toleranz ausgehandelt und gemeinsam gelebt werden. Gleichzeitig bieten Sozialarbeiterinnen und -arbeiter Informationen, Beratung und spezifische Unterstützung an.
Die Kontaktstelle ist ein Bestandteil des Projekts »Berlin-Mitte – Stadt für alle« des Fixpunkt e.V. Neben dem konfliktvermittelnden Platzmanagement und der Straßensozialarbeit bildet sie einen wichtigen Baustein im bezirklichen Handlungskonzept zum Leopoldplatz. Die Kontaktstelle hat zu folgenden Zeiten geöffnet: Mo–Fr, 11–16 Uhr

Auszeichnung für himmelbeet

Ein Projekt des Förderverein »zusammen wachsen e.V.« des interkulturellen Gemeinschaftsgartens himmelbeet wurde im April als offizielles Projekt der »UN-Dekade Biologische Vielfalt« ausgezeichnet. Die deutsche UN-Dekade wird vom Bundesumweltministerium und dem Bundesamt für Naturschutz zusammen mit der internationalen Geschäftsstelle der UN-Dekade umgesetzt. Sie zeichnet Projekte und Beiträge aus, die sich in besonderer Weise für den Erhalt der biologischen Vielfalt einsetzen. Im Sonderwettbewerb »Soziale Natur – Natur für alle« wurde das Projekt »Tuml-Buch. Ein Garten-Buch für alle« geehrt, in dem bis Ende des Jahres ein Buch in leichter Sprache erarbeitet werden soll. Die Workshops finden dienstags zwischen 16.30 und 19 Uhr in der Ruheplatzstraße 12 statt.

Tag des Guten Lebens

Zur Vorbereitung des »Tag des guten Lebens« im Brüsseler Kiez im Mai 2020 findet am 22. 5. 2019 zwischen 18.30 und 20.30 Uhr ein Nachbarschaftstreffen in der Ernst-Schering-Oberschule statt. Beim Tag des guten Lebens soll der ganze Kiez autofrei sein und von der Nachbarschaft in Beschlag genommen werden.

LESER-ECKE

Betr.: Basketballplatz einfach vergessen!

Ich wohne mittlerweile seit 20 Jahren in der Brüsseler Straße und kenne als alter Weddinger den Kiez recht gut. Als vor einigen Jahren die Information die Runde machte, dass das Gebiet um die Müllerstraße herum saniert wird, haben wir uns als Familie sehr gefreut. Als es dann noch hieß, dass auch der Zeppelinplatz saniert und auch der dortige, mittlerweile völlig verrottete Sportplatz instandgesetzt wird, waren wir beinahe euphorisch. Umso größer waren der Ärger und das Unverständnis aber, als ich feststellen musste, dass nur die Hälfte der Versprechungen eingelöst und der Basketballplatz einfach vergessen worden war. Ich habe mich dann immer damit getröstet, dass die Sanierungsarbeiten am Rathaus oder am Max-Josef-Metzger-Platz sicherlich zu einem neuen Basketballplatz führen würden. Schließlich hatten wir ja auch die Neugestaltung des Sportplatzes der Ernst-Schering-Grundschule leibhaftig miterlebt, weil wir direkt mit Blick auf diesen Sportplatz wohnen. Aufgrund von freundschaftlichen Kontakten zum Leiter dieses Erneuerungsprojekts wussten wir, dass das ursprüngliche Konzept dieses Sportplatzes eine Öffnung für die Öffentlichkeit vorgesehen hatte, was dann wohl letztlich vom Schulleiter der Schule untersagt worden ist. Angesichts der mangelhaften und wohl recht billigen Materialien vor allem der erneuerten Basketballkörbe und des dadurch entstehenden großen Lärms beim Basketballspielen (bei jedem Wurf auf den Korb scheppert die Anlage extrem!) letztlich eine nachvollziehbare und begrüßenswerte Entscheidung.
Weder am Zeppelinplatz, wo versprochen worden war, den »Sportplatz« wiederherzustellen – also den gesamten Sportplatz samt Basketballplatz! – noch am Rathaus, am Max-Josef-Metzger-Platz oder am Weddingplatz ist ein solcher Basketballplatz entstanden. Das ist besonders ärgerlich, weil Basketball die Boom-Sportart Nr. 1 (!) von Jugendlichen ist und für diese Interessen im Wedding kein Raum zur Verfügung gestellt wird. Der einzige vernünftige Basketballplatz befindet sich im Wedding mittlerweile nur noch am Schillerpark an der Bruno-Taut-Siedlung und ist aufgrund seiner Einzigartigkeit meist so überfüllt, dass auch hier kein Basketballspielen mehr möglich ist.

Mit sportlichen Grüßen, Sandro Battistini

Anmerkung: der Redaktion: Aus Platzgründen mussten wir den Leserbrief deutlich kürzen.

Max-Josef-Metzger-Platz fertig gestellt

Die Bauzäune sind bereits gefallen, offiziell eingeweiht wird der neugestaltete Max-Josef-Metzger-Platz aber erst am 6. Juni. Dann soll zusammen mit den umliegenden Grundschulen ein kleines Sportfest stattfinden, bei dem auch ganz feierlich das traditionelle Bändchen zerschnitten wird.
An der Planung der Umbaumaßnahmen waren die Leo-Lionni- und die Wedding-Grundschule beteiligt. Denn Freiflächen für Sport und Bewegung sind im dicht bebauten Wedding knapp, die Schulen dagegen voll. Wenn öffentliche Grünanlagen als Ausweichflächen genutzt werden können, dann wird das von ihnen dankbar angenommen. Der Max-Josef-Metzger-Platz erfüllt diese Anforderungen: Er hat verschiedene Bereiche für Sport und Spiel, der Rundweg, der um die große Liegewiese im Zentrum führt, kann auch als Laufstrecke genutzt werden, auf der Markierungen die zurückgelegte Strecke angeben.
In Gedenken an den Namensgeber des Platzes wurden dort auch mehrere Markierungen in Esperanto angebracht. Max Josef Metzger, ein katholischer Priester, der im Sprengelkiez wohnte und von den Nazis hingerichtet wurde, weil er Überlegungen für eine demokratische Nachkriegsordnung Deutschlands ausgearbeitet hatte, war nämlich ein überzeugter Verfechter der einfach zu erlernenden Kunstsprache, die er gerne als Weltsprache gesehen hätte.
cs

»Mein Wedding« zum sechsten ...

Im August wird der Mittelstreifen der Müllerstraße wieder mit Weddinger Kunst geschmückt. Wie schon in den Vorjahren veranstaltet auch im Jahr 2019 die StandortGemeinschaft Müllerstraße die Aktion »Mein Wedding«, bei der sechs Wochen lang großformatige Plakatwände mit künstlerischen Motiven aufgestellt werden. Bis zum 30. Juni kann man beim Geschäftsstraßenmanagement noch Bildvorschläge einreichen: Die Technik bleibt den Teilnehmenden überlassen, ob Street-Art, Bemalung mit Pinsel, Kollagentechnik oder Fotografien, alles ist möglich. Wichtig ist, dass ein deutlicher Bezug zum Wedding erkennbar ist und die Arbeiten digitalisiert eingereicht werden. Eine Jury wird entscheiden, welche Arbeiten ausgestellt werden.
Kontakt: w.pichierri@planergemeinschaft.de, Telefon (030) 88 59 14 32

Ch. Eckelt

Hoch, runter, hoch ...

Die Berg- und Talfahrt der Bodenwerte im Wedding

Der Boden, auf dem Berlin gebaut ist, wird immer wertvoller, auch der unter dem Wedding. Für den größten Teil des Aktiven Zentrum Müllerstraße zum Beispiel erhöhte sich der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im vergangenen Jahr von 2.000 auf 2.300 Euro pro Quadratmeter und stieg damit um kräftige 15 %. Und in den Vorjahren war er geradezu explodiert: Seit 2013 hat er sich fast versiebenfacht.

Zuvor jedoch hatte die Entwicklung des Bodenrichtwerts zwei Jahrzehnte lang nur eine Richtung gekannt: nach unten. Auf dem Höhepunkt der Hauptstadteuphorie in den frühen 1990er Jahren stand er nämlich schon einmal bei 2200 DM pro Quadratmetern: In heutigen Preisen gerechnet (also unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen allgemeinen Preissteigerung) wären das etwa 1700 Euro. Ähnliches gilt auch für Wohngrundstücke in anderen Stadtteilen Berlins: Die Bodenpreise waren vor gut einem Vierteljahrhundert schon mal auf einem ähnlichen Höhenflug wie heute.

Erst ein kurzer Höhenflug ...

Der historische Richtwert, auf den wir uns hier beziehen, gibt den Bodenwert im Malplaquetkiez nordwestlich des Leopoldplatzes an. Dort haben sich seit 1981 die Rahmenbedingungen nicht geändert: auf den Bodenwertkarten wird eine Wohnbebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ, siehe Glossar) von 2,5 aufgeführt, wie sie für weite Teile Weddings typisch ist. Die Entwicklung der Bodenwerte von Wohngebieten mit anderer GFZ verläuft parallel dazu.

In den 1980er Jahren kletterte der typische Bodenrichtwert im Wedding in heutigen Preisen gerechnet vergleichbar gemächlich: von etwa 460 Euro zu Anfang des Jahres 1981 um ca. 30 % auf etwa 590 Euro zu Anfang des Jahres 1989. Auch das ist eigentlich nicht wenig, weil ja die Inflation schon herausgerechnet ist. Aber auch damals war schon viel von Wohnungsnot in Westberlin die Rede, weil Anfang 1988 die Mietpreisbindung im Altbau aufgehoben worden war. Nach dem Mauerfall jedoch schnellten die Bodenwerte rapide in die Höhe und erreichten 1993 in heutigen Preisen gerechnet im Wedding besagte 1.700 Euro/qm. Damals herrschte eine regelrechte Goldgräberstimmung in der Stadt. Berlin wähnte sich als Nabel der Republik und realisierte erst Mitte der 1990er allmählich, dass die deutsche Wirtschaft keinesfalls daran dachte, ihre Schaltzentralen wie in der Vorkriegszeit in die deutsche Hauptstadt zurück zu verlegen.

... dann folgten zwei Jahrzehnte Verfall

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre brachen die Bodenwerte jedenfalls überall in Berlin kräftig ein. Eine Folge davon war die Berliner Bankenkrise des Jahres 2001, die der Stadt einen riesigen Schuldenberg hinterließ und die Politik zu Panikaktionen wie dem aus heutiger Sicht kaum noch nachvollziehbaren Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW nötigte. In der Westberliner Innenstadt waren die Bodenwerte preisbereinigt wieder auf dem Niveau vom Ende der 1980er Jahre angekommen. Und sie verfielen weiter. Im Jahr 2005 war der Weddinger Bodenrichtwert bei 340 Euro (im damaligen Preis) angekommen und verharrte auf diesem extrem niedrigen Niveau acht Jahre lang bis 2013. In heutigen Preisen gerechnet sank er wegen der Inflation sogar von 416 auf 364 Euro/qm, wofür man derzeit höchstens noch ein Grundstück in einem Kleinsiedlungsgebiet mit ungepflasterten Straßen am Stadtrand finden würde.

Erneuter Gipfelsturm ...

Ab 2014 begannen die Bodenwerte in der Stadt wieder zu steigen, erst langsam, dann aber umso kräftiger. Den größten Sprung machte der Richtwert im Malplaquetkiez im Jahr 2017, als er von 1200 Euro um zwei Drittel auf 2000 Euro/qm zulegte, im vergangenen Jahr stieg er dann »nur« noch um 300 Euro, also um fast den gesamten Wert, auf dem er lange Jahre verharrt hatte. Inzwischen nimmt man das aber fast schon mit Erleichterung zur Kenntnis.
Über die tieferliegenden Gründe dieses erneuten Gipfelsturms werden sich die künftigen Wirtschaftshistoriker wohl noch viele Jahre Gedanken machen. Denn so richtig erklären kann eigentlich noch keiner, warum Berlin sich ab Mitte dieses Jahrzehnts zum Spitzenreiter der Bundesländer beim Wirtschafts-, vor allem aber beim Jobwachstum mauserte, während es in den Jahrzehnten zuvor eigentlich immer nur hart darum kämpfen musste, nicht ständig Tabellenletzter in diesen Disziplinen zu werden. Nicht nur die Immobilienmärkte, sondern auch die Politik in der Stadt wurden ja völlig von dieser Umkehr überrascht, vor der man zuvor nicht mal zu träumen gewagt hätte. Möglicherweise hat es etwas mit der Bankenkrise von 2001 zu tun, die Berlin für die Folgen der weltweiten Wirtschaftskrise von 2008 immunisiert hatte. Auch die Freizügigkeit für osteuropäische EU-Bürger, die in Deutschland ab 2011 bzw. 2014 in Kraft trat, mag eine Rolle spielen. Jedenfalls steigt die Bevölkerungszahl in Berlin seitdem kräftig, vor allem in der Innenstadt – so wuchs der Bezirk Mitte zwischen 2012 und 2019 um 50.000 Einwohner oder um 15 %. Und nachdem der vorhandene Leerstand abgebaut war, wirkte sich die starke Nachfrage nach Wohnraum natürlich auf die Bodenrichtwerte aus.

... und weiter?

Die Wucht des Anstiegs der Bodenwerte erklärt sich damit aber noch nicht. Hier spielen auch die extrem niedrigen Zinssätze eine große Rolle, die in den gesamten 2010er Jahren, vor allem aber seit 2014 in der Eurozone gelten. Weil die Finanzierungskosten niedrig sind und weil viele Anleger Mühe haben, überhaupt noch eine Rendite bei ihren Finanzanlagen zu erzielen, die nicht gleich wieder von der Inflation aufgefressen wird, fliehen viele ins vermeintlich stabile »Betongold«. Aus Berliner Sicht kann man freilich bezweifeln, dass das wirklich so stabil ist.
Denn die Frage ist jetzt natürlich, ob die Talfahrt der Bodenwerte in den kommenden 2020er Jahren aufs Neue beginnt. Dagegen spricht, dass – ganz anders als zu Beginn der 1990er – die Wirtschaft in Berlin tatsächlich nachhaltig wächst. Jobs werden nicht abgebaut, sondern entstehen in großer Zahl neu, die Kaufkraft steigt und viele Menschen kommen in die Stadt, weil sie hier Arbeit finden. Wohnraum ist wieder knapp und nachgefragt. Auf der anderen Seite vollzieht sich der neue Wirtschaftsboom bei einem abstrus niedrigen Zinsniveau und steht daher auf wackligen Beinen. Falls die Zinssätze wieder Normalmaß erreichen, würden wohl auch die Bodenwerte wieder in den Keller gehen – diesmal aber nicht nur in Berlin, sondern in der gesamten Eurozone. *cs*

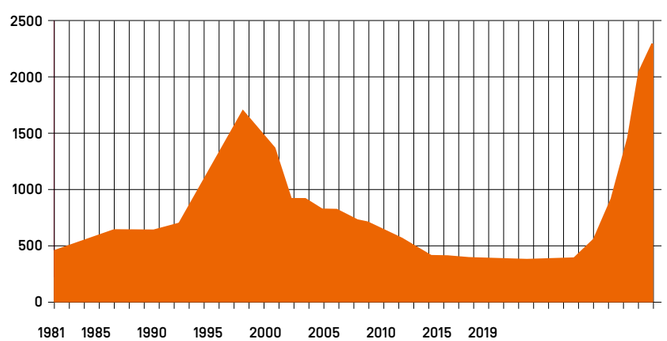
GLOSSAR

Bodenrichtwert
Die Bodenrichtwerte für Berlin werden jährlich vom Gutachterausschuss ermittelt und auf einer Bodenwertkarte veröffentlicht. Sie sollen den Wert des Bodens ohne die darauf errichtete Bebauung in verschiedenen Lagen wiedergeben, wobei sich die Werte konkreter Grundstücke im Einzelfall natürlich unterscheiden können. Die Bodenrichtwerte dienen z.B. als Grundlage von Verkehrswertermittlungen.
Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte werden alle Grundstücksverkäufe eines Jahres erfasst und ausgewertet. Dabei wird der Wert der Gebäude vom Kaufpreis abgezogen. Bei Mietshäusern wird dabei nach dem Ertragswertverfahren vorgegangen. Wenn, wie in den vergangenen Jahren der Fall, die Verkaufspreise von Grundstücken stärker steigen als die Mieteinkünfte aus den darauf errichteten Gebäuden, dann steigen die Bodenrichtwerte also umso schneller.

GFZ
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das »Maß der baulichen Nutzung« an, also wie dicht ein Grundstück bebaut werden darf. Eine GFZ von 2,5 zum Beispiel bedeutet, dass auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück maximal 2.500 Quadratmeter Geschossfläche errichtet werden darf. Die wiederum berechnet sich nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse – also Erdgeschoss und Obergeschossen – inklusive der Außenmauern, Flure und Treppenhäuser aber ohne Keller. Bei einer GFZ von 2,5 darf also die Hälfte des Grundstücks mit 5 Vollgeschossen überbaut werden.

Gutachterausschuss
Der Gutachterausschuss ist ein vom Land Berlin berufenes Gremium, das auf Grundlage genauer gesetzlicher Vorschriften jährlich die Bodenrichtwerte ermittelt. Gutachterausschüsse gibt es in allen Bundesländern, allerdings veröffentlichen nicht alle die Bodenrichtwerte in kostenlos zugänglichen Bodenwertkarten, wie Berlin das tut. Hier kann man sich eine gute Übersicht auf der Website fbinter.stadtberlin.de/boris bzw (für Bodenwerte vor 2002) auf dem Geoportal des Landes Berlin (FIS-Broker) verschaffen.

Die Entwicklung der Bodenwerte im Wedding 1981 bis 1991
Malplaquetkiez, 1981–1995: zweijährlich, in Preisen von 2019
Quelle: Gutachterausschuss Berlin



Begehen Sie mal die Baustelle!

Am 11. Mai findet wieder der Tag der Städtebauförderung statt

Am Sonnabend, dem 11. Mai findet bundesweit wieder der Tag der Städtebauförderung statt. Auch im Bezirk Mitte kann man sich an vielen Orten über aktuelle Fortschritte der Stadterneuerung informieren, darunter in drei Veranstaltungen im Verbreitungsgebiet der ecke müllerstraße.

Im Bezirk Mitte werden an insgesamt 13 Standorten Aktivitäten angeboten. So zum Beispiel das Nachbarschaftsfest im Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt (Schillingstraße), dessen behutsame Weiterentwicklung aus Mitteln des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert wird. Oder die Saisoneröffnung im neuen Skatepark am Poststadion (Haupteingang Lehrter Straße), der mit Mitteln des Programms »Stadtumbau« ausgebaut wurde. In Moabit wird die Umgestaltung des Straßenraums um die Arminiusmarkthalle mit einer langen Festtafel samt Livemusik, Kaffee und Kuchen gefeiert, die »Rückeroberung der Arminiusstraße« wurde aus Mitteln des Förderprogramms »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« gefördert. Auch das Aktive Zentrum Müllerstraße ist wieder dabei: Um 11 Uhr beginnt ein Gebietsrundgang zu aktuellen Projekten mit Baustellenbesichtigungen. Treffpunkt ist die Rundbank am Platz neben dem Elise- und-Otto-Hampel-Weg (also neben dem Rathaus Wedding), von dort geht es zum Abenteuerspielplatz TELUX zwischen Luxemburger- und Tegeler Straße, wo Mitarbeiter von »Larsson Architekten« über die hölzernen Neubauten auf dem Gelände informieren (im Foto). Das Besondere an diesem Neubau ist die Beteiligung der Kinder des bezirklichen Jugendprojekts an der Planung und Durchführung. Selbst an der Jurysitzung, die über die Entwürfe verschiedener Architektenbüros entschied, waren sie – maßgeblich, wie es in gut unterrichteten Kreisen heißt – beteiligt. Danach geht es weiter zur Kita Edinburger Straße, die derzeit erweitert wird. Hier sind die Architekten von »Weltring« präsent und antworten gerne auf Fragen. Der Rundgang endet voraussichtlich gegen 13 Uhr, eine Anmeldung ist nicht erforderlich.
Wenn man sich beeilt, schafft man es danach vielleicht noch zur Baustellenbegehung am Nauener Platz, die um 13 Uhr beginnt. Der Gebäudekomplex aus den 1950er Jahren wird derzeit umfassend saniert und beherbergt nicht nur das Haus der Jugend, sondern auch Familieneinrichtungen und Dienstgebäude des Jugendamtes. Für diese Begehung muss man sich jedoch anmelden: Telefon 901 82 32 80 oder unter Email: Torsten.Schulz@ba-mitte.berlin.de.
Auf dem hinteren Leopoldplatz (Maxplatz) wird ab 15 Uhr ein Fest stattfinden. Das Kunst- und Kulturprojekt »unverblümt« stellt hier eine Bühne auf und wird von dort aus auch musikalische Akzente setzen. Auf einer großen Kiezkarte kann man aufzeigen, wo die schönsten Plätze im Kiez sind und was sie besonders macht. Auch sportlich werden abwechslungsreiche Bewegungsspiele geboten. Das Fest dient als Auftakt des Projektes »Kiez(T)raum – Der öffentliche Raum wird sicherer, sauberer, attraktiver« des Quartiersmanagement Pankstraße, das aus den Mitteln des Bund-Länder-Programms »Soziale Stadt« finanziert wird.
Anlässlich des Tages der Städtebauförderung wird zudem eine neue Informationsbroschüre des Bezirk Mitte erscheinen, in der er über die zwölf aktuellen Fördergebiete informiert und in Autorenbeiträgen auf einzelne Aspekte der Stadtentwicklung im Bezirk eingeht. Insgesamt wohnen derzeit rund 40 % der Bezirksbevölkerung direkt in mindestens einem dieser Gebiete. Schließt man ehemalige Fördergebiete sowie die an die Fördergebiete angrenzenden Quartiere mit ein, so kommt weit mehr als die Hälfte der Mitte-Bewohner in ihrem Wohnumfeld in den Genuss dieser Förderung. Die Broschüre ist soll bei den Veranstaltungen ausliegen und anschließend über einen längeren Zeitraum hinweg in öffentlichen Einrichtungen des Bezirks erhältlich sein, zum Beispiel im Rathaus Wedding oder in der Schiller-Bibliothek.
Über das gesamte Programm des Tages der Städtebauförderung in Berlin kann man sich auf der Website tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de umfassend informieren. Insgesamt werden in elf Berliner Bezirken 52 Veranstaltungen angeboten, bundesweit findet er in über 550 Städten und Gemeinden statt. Näheres findet man auch auf der Website tag-der-staedtebauförderung.de. Zudem wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und wohnen eine kleine Broschüre im handlichen Taschenformat herausgegeben, in der alle Veranstaltungen nach Bezirken geordnet aufgeführt sind. *cs*

Rathausumfeld preisgekrönt

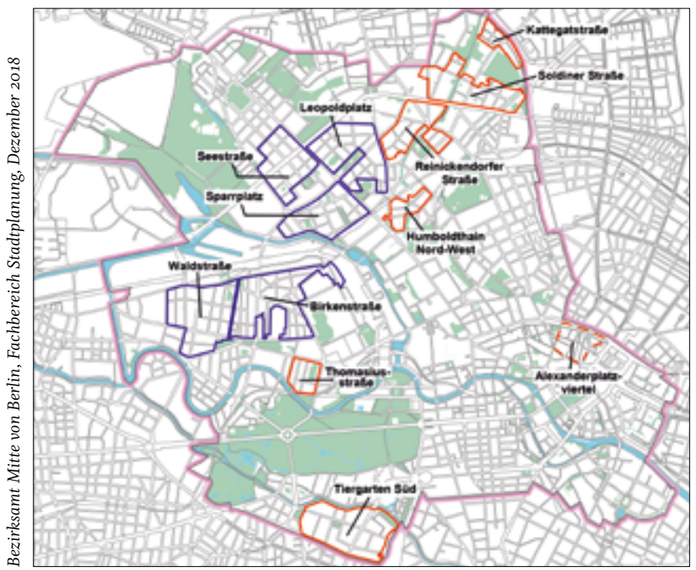
Die Neugestaltung des Platzes am Elise-und-Otto-Hampel-Weg (»Rathausumfeld Wedding«) hat eine Auszeichnung in der Kategorie »Landschaftsarchitektur im Detail« des Landschaftsarchitekturpreises 2019 des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) erhalten. Die preisgekrönten Entwürfe wurden von Sofia Petersen und Moritz Schloten vom Büro »Annabau« entwickelt, die dabei intensiv auf Wünsche und Anregungen von Anwohnern und Anrainern des Platzes eingingen.

Das Dutzend ist voll

Bezirk weitet Milieuschutz aus

Am 7. März 2019 hat das Bezirksamt mit dem den Erlass einer Erhaltungsverordnung für das Gebiet »Alexanderplatzviertel« das zwölfte Milieuschutzgebiet im Bezirk Mitte festgesetzt. Somit leben rund 150.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Bezirks in »sozialen Erhaltungsgebieten« – etwa 40 Prozent der Gesamtbevölkerung.
»In Milieuschutzgebieten sind Wohnungsmodernisierungen genehmigungspflichtig. Der Eigentümer muss daher die geplanten Maßnahmen und die Miete nach Modernisierung mit dem Bezirksamt abstimmen. Hierdurch ist gewährleistet, dass Verdrängung durch Modernisierung sehr stark eingeschränkt werden kann«, erläutert der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit Ephraim Gothe. Nach der Umwandlungsverordnung vom 3. März 2015 benötigen darüber hinaus auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten eine Genehmigung durch den Bezirk. Die wird kurzfristig aber nur erteilt, wenn die Wohnungen an die bisherigen Mieter veräußert werden – für Immobiliengesellschaften, die als Geschäftsmodell den Kauf von Mietwohnungen mit anschließender schneller Umwandlung haben, sind Milieuschutzgebiete deshalb nicht attraktiv.
Darüber hinaus besteht bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufsrecht des Landes Berlins, von dem es in jüngster Zeit auch rege Gebrauch macht – zuletzt etwa für die Prinzenallee 36 im Wedding und für die Rathenower Str. 59 in Moabit. Vorrangiges Ziel dabei ist jedoch der Abschluss einer »Abwendungsvereinbarung« mit dem neuen Eigentümer, in der er sich zur Einhaltung von besonderen Mieterschutzklauseln verpflichtet. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der bereits länger bestehenden Milieuschutzgebiete sind darüber hinaus spezielle Mieterberatungen eingerichtet (siehe Seiten 12 und 13), für die drei neuesten Gebiete in Mitte (»Thomasiusstraße«, »Tiergarten-Süd«, »Alexanderplatzviertel«) soll dies ab Mitte des Jahres 2019 erfolgen.
In ganz Berlin gibt es derzeit 57 Milieuschutzgebiete, die meisten in Pankow (13), gefolgt von Mitte (12), Friedrichshain-Kreuzberg (9), Tempelhof-Schöneberg (8) und Neukölln (7), aber auch Treptow-Köpenick (3), Lichtenberg (2), Charlottenburg-Wilmersdorf (2) und Reinickendorf (1) haben schon begonnen, die Gebiete einzurichten. Dabei ist der Kernbereich der Innenstadt von einem nahezu geschlossenen Ring aus Milieuschutzgebieten umgeben. Einige Ortsteile bestehen dabei schon fast vollständig aus sozialen Erhaltungsgebieten, so etwa Prenzlauer Berg oder Kreuzberg, wo bereits über 80% der Bevölkerung in einem Milieuschutzgebiet wohnt. So weit sind der Wedding und Moabit noch nicht. Allerdings war der Bezirk Mitte besonders fleißig in der Festsetzung neuer Gebiete: Alle zwölf Milieuschutzgebiete sind in den vergangenen drei Jahren entstanden, während z.B. in Pankow im selben Zeitraum nur drei neue hinzukamen. Wenig Sinn würde dagegen die Einrichtung von Milieuschutzgebieten in Wohngebieten haben, in denen kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften dominieren, zum Beispiel im Brunnenviertel, im Heinrich-Heine-Viertel oder im Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt. *cs*

Milieuschutzgebiete im Bezirk Mitte



Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Dezember 2018

blau: seit 2016, rot: seit 2018, rot-gestrichelt: seit März 2019

Für die Bewohnerinnen und Bewohner

der neuen Milieuschutzgebiete im Bezirk finden im Mai und im Juni Informationsveranstaltungen statt. Dort stehen Ansprechpartner aus dem Bezirk und von der Mieterberatung bereit, auch Bezirksstadtrat Ephraim Gothe wird anwesend sein.

Thomasiusstraße (Moabit) und Tiergarten-Süd:
Donnerstag, 23.05., von 18 bis 20 Uhr in der Heilandskirche in Moabit, Thusnelda-Allee 1

Alexanderplatzviertel:
Montag, 27.05., von 18 bis 20 Uhr in der Stadtwerkstatt, Karl-Liebknecht-Straße 11

Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West:
Donnerstag, 06.06., von 18.30 bis 20.30 Uhr (Ort noch unbekannt)

Kattegatstraße und Soldiner Straße:
Donnerstag, 13.06., von 18 bis 20 Uhr in der Nachbarschaftsetage, Osloer Straße 12

Vor allem für die Milieuschutzgebiete

Die Mieterberatung vermittelt auch den Kontakt zum Bezirk

Ch. Eckelt

Für Mieterinnen und Mieter in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten sowie in den städtebaulichen Erhaltungsgebieten der nördlichen Luisenstadt hat der Bezirk besondere Beratungsangebote eingerichtet. Damit beauftragt ist die »Mieterberatung Prenzlauer Berg«, die auf langjährige Erfahrungen in diesem Metier zurückblicken kann. Während die Beraterinnen und Berater im Wedding und in Moabit viel zu tun haben, ist die Nachfrage aus der Luisenstadt bisher aber noch nicht so groß.

»Das hat wohl damit zu tun, dass der Stadtteilladen, in dem wir an jedem Montag Nachmittag beraten, gerade renoviert worden ist und wir in unserem Ausweichquartier schwer zu finden waren«, vermutet Anne Klitzing von der Mieterberatung. Aber natürlich spielt es auch eine Rolle, dass die Luisenstadt in Mitte noch kein Milieuschutzgebiet ist, in dem Wohnungsmodernisierungen und Hausverkäufe grundsätzlich genehmigungspflichtig sind. Das Sanierungsgebiet, in dem ähnliche Genehmigungsvorbehalte existieren wie in Milieuschutzgebieten, ist relativ klein und überschaubar: »Da waren wir bei den Wohnungsmietern in von baulichen Maßnahmen betroffenen Häusern schon längst«, erzählt uns die Mieterberaterin Andrea Wallroth.

Aktive Hausgemeinschaften stärken die Mieter

Im Wedding und in Moabit ist das anders. Da erfährt die Mieterberatung normalerweise frühzeitig, wenn in einem Mietshaus im Milieuschutzgebiet Wohnungen modernisiert werden sollen oder gar der Verkauf des gesamten Hauses angezeigt wurde. »Wir verteilen Informationsschreiben an jede Mietpartei und meistens melden sich die Mieter dann bei uns«, erklärt Andrea Wallroth. In Fällen in denen das bezirkliche Vorkaufsrecht geprüft wird, besuchen die Mieterberater auch die Mieter und sammeln Informationen, die der Bezirk für die Bearbeitung der Anträge braucht – etwa über die aktuelle Miethöhe oder den Ausstattungsgrad der Wohnungen. Je nach Maßnahmeumfang wird zu einer Mieterversammlung eingeladen: »Dabei finden sich oft die Hausgemeinschaften auch zusammen. Man tauscht dann Informationen aus, wer wo wohnt und was macht und so weiter. Und das ist hilfreich für die gegenseitige Unterstützung.«
Die Mieterberatung unterstützt diesen Prozess der Gemeinschaftsbildung, denn aktive Hausgemeinschaften stärken die Mieter zusätzlich. In den Milieuschutzgebieten ist der Schutz der Mieter genau gesehen nur eine Nebenwirkung des gesetzlich vorgegebenen Ziels der »Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung«. Besondere Pflichten haben die Eigentümer dort der Kommune gegenüber, zunächst aber nicht direkt gegenüber ihren Mietern: Erst wenn sie sich auf die vom Bezirk vorgeschlagenen Vereinbarungen einlassen ist das der Fall. Die individuellen Rechte der Mieter können zudem nur von ihnen selbst durchgesetzt werden. Und da hilft es oft ungemein, wenn sie bei den Nachbarn auch emotionalen Rückhalt finden und nicht isoliert vorgehen müssen: »Treten Sie in Kontakt mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn!«, rät Andrea Wallroth. Dabei ist es natürlich auch sinnvoll, wenn sich die Mieter größeren Mieterorganisationen anschließen, alleine schon, um im Konfliktfall nicht riskieren zu müssen, auf Anwalts- und Gerichtskosten sitzen zu bleiben und um schnell und zügig erfahrene und qualifizierte Mietrechtsanwältinnen oder -anwälte zu finden.

»Wir sind für Hinweise immer dankbar«

Durch die Medien gehen dabei in letzter Zeit oft Fälle, in denen das Land Berlin von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften treten an Stelle des Bezirks als Käufer von Mietshäusern in neu abgeschlossene Kaufverträge ein. Auch in Mitte war das bereits mehrfach der Fall. Die Mieter der betroffenen Häuser feiern das in der Regel als großen Erfolg, allerdings enden nicht alle Verfahren auf diese Weise. Das Land Berlin strebt den Vorkauf auch gar nicht in jedem Fall an, sondern zielt vor allem auf den Abschluss sogenannter »Abwendungsvereinbarungen«, in denen sich die neuen Eigentümer zur Einhaltung verbindlicher Regeln zum Schutz der Mieter verpflichten – etwa den Verzicht auf Luxusmodernisierungen. Das kann langfristig aber nur funktionieren, wenn die Mieter in solchen Häusern auch längerfristig den Kontakt zu Bezirk und Mieterberatung halten.
»Im Wedding und in Moabit melden uns viele Mieterinnen und Mieter auch, wenn andere Wohnungen in ihren Häusern leer stehen und modernisiert werden«, erzählt Anne Klitzing. Die Mieterberatung leitet die Information dann an die zuständigen Stellen im Bezirk weiter, der dann überprüft, ob die Maßnahmen genehmigt sind oder nicht. In den Milieuschutzgebieten in Mitte sind Genehmigungen von Modernisierungen teilweise an Verordnungsmieten gekoppelt, die sich an den durchschnittlichen Mieten im Gebiet orientieren. Deshalb versuchen einige Vermieter, leer gezogene Wohnungen möglichst unauffällig zu modernisieren, die Genehmigung zu umgehen und dann sehr teuer zu vermieten. »Oft erkennt man das daran, dass in einer Ecke auf dem Hinterhof plötzlich Baumüllcontainer aufgestellt werden. Wir sind für Hinweise immer dankbar und geben diese an das Bezirksamt weiter.« Auch wenn Wohnungen zweckentfremdet werden, etwa in dem sie längere Zeit leer stehen oder als Ferienwohnungen vermietet werden, kann der Bezirk aktiv werden, wobei es keine Rolle spielt, ob im Milieuschutzgebiet oder außerhalb: »Das kann man inzwischen auch auf der Website der Senatsverwaltung und Wohnen sehr effektiv melden, die das dann an die Bezirke umgehend weiterleitet. Wir helfen da gerne weiter.«

»Gute Zusammenarbeit mit dem Bezirk«

Mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bezirks arbeitet die Mieterberatung sehr gut zusammen. »Wir haben immer einen konstruktiven Informationsaustausch mit den Mitarbeitern im Stadtentwicklungsamt die sich mit Milieuschutz befassen. Die hängen sich richtig rein und suchen nach Lösungen. Die meisten Eigentümer sind ja auch kompromissbereit und an solchen Lösungen interessiert, Probleme bereiten da vor allem einige wenige,« meint Andrea Wallroth. »Aber manchmal reicht auch das größte Engagement nicht, weil die bundesgesetzlichen Grundlagen leider nicht mehr hergeben.«
So nutzt das Umwandlungsverbot in Milieuschutzgebieten zum Beispiel nichts, wenn die Mietwohnungen vor der Festlegung des Gebiets bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden waren, ohne dass die Mieter davon erfuhren. »Spätestens zehn Jahre nach dem erstmaligen Verkauf der Wohnung nach der Umwandlung läuft der besondere Mieterschutz aus, etwa vor Kündigungen wegen Eigenbedarf.« Auch in anderen Bereichen kann sich die erfahrene Mieterberaterin durchaus bessere Regelungen vorstellen: »Wir würden zum Beispiel auch in Milieuschutzgebieten gerne formelle Sozialplanverfahren durchführen, wie sie gesetzlich bisher nur für Sanierungs- und Umstrukturierungsgebiete vorgesehen sind.« Dann könnten die persönlichen Situationen der Mieter im Prozess der Aushandlung von Modernisierungsmaßnahmen mehr berücksichtigt werden.
Im Stadtteilladen in der Köpenicker Straße 101 berät die Mieterberatung zudem die Mieterinnen und Mieter öffentlich geförderter Wohnungen in alten Sanierungsgebieten, darunter auch viele aus Wedding und Moabit. »Wenn da die Förderung ausläuft und wenn die Miete zuvor zusätzlich subventioniert war, weil ein spezieller Einkommensnachweis des Wohnungsamtes vorgelegt werden konnte, kann es vorkommen, dass die Nettokaltmiete sprunghaft um fast die Hälfte steigt«, erläutert Andrea Wallroth, die hier als Ansprechpartnerin zur Verfügung steht. Und gerne würden sie in dem Stadtteilladen, in dem früher die Heinrich-Heine-Bibliothek untergebracht war, auch mehr Mieterinnen und Mieter aus den Altbau- und Mischgebieten der Nördlichen Luisenstadt informieren. »Wir beraten auch zu normalen Mieterhöhungen oder bei Betriebskostenabrechnungen«. Aber das hat sich im Gebiet noch nicht ausreichend herumgesprochen. Doch das ist wahrscheinlich nur eine Frage der Zeit, denn der ökonomische Druck, der hier auf dem Wohnungsmarkt lastet, ist selbst für Berlin-Mitte extrem. *cs*

MIETERBERATUNG

– für die städtebaulichen Erhaltungsgebiete und das Sanierungsgebiet in der nördlichen Luisenstadt sowie die Mieterinnen und Mieter von mit Hilfe öffentlicher Mittel umfassend sanierter Wohnungen in den ehemaligen Sanierungsgebieten des Bezirks Mitte:
Mo 15–18 Uhr, Stadtteilladen »dialog 101«,
Köpenicker Straße 101, 10179 Berlin
außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 25

– für die Milieuschutzgebiete Birkenstraße, Waldstraße, Akives Zentrum Turmstraße:
Mo 16–18 Uhr und Do 10–12 Uhr,
Stadtteilladen Krefelder Straße 1a, 10555 Berlin
außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 23

– für die Milieuschutzgebiete Leopoldplatz, Seestraße, Sparrplatz, Aktives Zentrum Müllerstraße:
Mo 10–12 Uhr und Do 16–18 Uhr,
Vor-Ort-Büro Triftstraße 2, 13353 Berlin
außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 11

– für die Milieuschutzgebiete Humboldthain Nord-West, Reinickendorfer Straße, Kattegatstraße, Soldiner Straße:
Mi 10–12 Uhr, QM-Büro Pankstraße, Prinz-Eugen-Straße 1, 13347 Berlin,
Do 16–18 Uhr, QM-Büro Soldiner Straße,
Koloniestraße 129, 13359 Berlin
außerhalb der Sprechzeiten: (030) 499 08 44-22 /-11

Ch. Eckelt

SenUVK / Wall GmbH

Mehr Toiletten im öffentlichen Raum

Die Umsetzung des neuen Toilettenkonzepts beginnt

Anfang April wurde die erste der neuen Toilettenanlagen eröffnet, die künftig in Berlin auf öffentlichen Flächen bereitstehen. Sie ersetzen die alten City-Toiletten und sollen noch höhere Qualitätsstandards erfüllen. Auf jeden Fall sind sie barrierefrei zugänglich und reinigen sich nach jedem Gebrauch vollautomatisch. Bis 2022 soll zudem ihre Anzahl in der Stadt deutlich ausgebaut werden.

Am Weddinger Leopoldplatz zum Beispiel soll bis Ende 2020 an der Stelle der City-Toilette hinter der Bushaltestelle an der Ecke Müller- und Nazarethkirchstraße eine neue Toilettenanlage mit zwei Einzelkabinen sowie zwei kostenfrei nutzbaren Pissoirs aufgestellt werden. Bisher gibt es dort nur eine Einzelkabine, die zwar nur den Einsatz von 10 Cent erfordert, dafür aber auch ständig belegt ist. Der soziale Platzdienst, der dreimal in der Woche in dem Bereich aktiv ist, berichtete dem Runden Tisch Leopoldplatz im April jedenfalls, dass er täglich rund 15 Männer anspricht, die sich trotz City-Toilette in den Hecken erleichtern. Mit der neuen Toilettenanlage wird sich das hoffentlich ändern – allerdings muss u.a. die Untere Denkmalschutzbehörde der Aufstellung noch zustimmen.
Zudem muss die neue Toilettenanlage noch angefertigt werden. Die Firma Wall GmbH, die im vergangenen Juni den Zuschlag für die Umsetzung des Toilettenkonzepts erhielt, produziert in ihrem Werk im brandenburgischen Velten aber zunächst einmal das Standardmodell mit nur einer Kabine. Unter anderem am Humboldthain im Wedding und in der Moabiter Ottostraße kann man das schon besichtigen: es hat eine kompakte, quaderförmige Grundform mit einen steinernen äußeren Erscheinungsbild, das sich ganz gut in das Stadtbild einfügt. Dazu solle es auch Varianten mit Pissoirs, mehreren Einzelkabinen und sogar mit Kiosk geben. Insgesamt 190 dieser neuen Toilettenanlagen sollen in einer ersten Phase bis Ende 2020 aufgestellt werden, davon 32 an neuen Standorten. Später sollen noch 86 zusätzliche Anlagen hinzukommen, unter anderem auch oberhalb des U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße. Zusammen mit bereits existierenden Bestandstoiletten anderer Betreiber und städtischen Anlagen wie beispielsweise den »WC-Centern« am Alexanderplatz soll sich die Gesamtzahl der Toilettenanlagen im öffentlichen Raum Berlin bis 2022 auf insgesamt 366 erhöhen.

Die Ausschreibung des neuen Toilettenkonzepts war u.a. von Behindertenverbänden stark kritisiert worden. Denn die bisherigen City-Toiletten der Firma Wall GmbH setzten auch im internationalen Maßstab einen neuen Standard, weil sie mit Hilfe besonderer Zugangsschlüssel von Behinderten kostenfrei genutzt werden konnten und auch hygienisch meist deutlich attraktiver waren als ihre Vorgänger. Allerdings wurde ihr Betrieb nach den alten Toilettenverträgen des Landes Berlin von 1993 nicht direkt aus Landesmitteln finanziert, sondern durch Werberechte im öffentlichen Raum abgegolten. Bei den neuen Ausschreibungen wurde diese Kopplung aufgehoben. Trotz eines verbesserten Angebots an Toiletten und reduzierter Werberechte erzielt das Land dabei einen klaren Überschuss, der auch die gleichfalls durch Werberechte finanzierten Kosten für den Betrieb öffentlicher Brunnen noch übersteigt: selbst bei 366 Toilettenanlagen noch um knapp 50 Millionen Euro pro Jahr.

cs

müller/str

Informationen und Dokumentationen zum Aktiven Zentrum Müllerstraße sowie frühere Ausgaben dieser Zeitung finden Sie auf der Website: www.muellerstrasse-aktiv.de

- Veranstaltungsorte
- Müllerstraße
- Programmkulisse Aktives Stadtzentrum
- Sanierungsgebietsgrenze

Adressen

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit: Ephraim Gothe
Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin
(030) 90 18-446 00
ephraim.gothe@ba-mitte.berlin.de

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Fachbereichsleiterin: Frau Laduch,
Zimmer 106, (030) 90 18-458 46
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Vorbereitende Bauleitplanung, Städtebauförderung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Sprechzeiten: Di 9–12 Uhr,
donnerstags, 15.00–18.00 Uhr
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de
Gruppenleiter: Stephan Lange
(030) 90 18-436 32
Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße
René Plessow (030) 9018 45409
rene.plessow@ba-mitte.berlin.de
Claudia Jahns (030) 9018 45463
claudia.jahns@ba-mitte.berlin.de

Prozessmanagement
Jahn, Mack und Partner
Alt Moabit 73, 10555 Berlin
Karsten Scheffer (030) 85 75 77 28
Carla Schwarz (030) 85 75 77 26
muellerstrasse@jahn-mack.de
www.jahn-mack.de

Geschäftsstraßenmanagement
Planergemeinschaft
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
(030) 88 59 14-0, (030) 88 59 14 32
Gabriele Isenberg-Holm
g.isenberg@planergemeinschaft.de
Winfried Pichierri
w.pichierri@planergemeinschaft.de
www.planergemeinschaft.de

Stadtteilvertretung Müllerstraße
Vor-Ort-Büro Triftstraße 2
(030) 34 39 47 80 (AB), (0174) 701 35 94
menschmueller@stadtteilvertretung.de
www.stadtteilvertretung.de
Wenn Sie per E-Mail Informationen der Stadtteilvertretung erhalten möchten, dann senden Sie eine E-Mail an: mitteilungen@stadtteilvertretung.de

StandortGemeinschaft Müllerstraße
c/o Steuerberatung bpw
Müllerstraße 138b, 13353 Berlin
info@muellerstrasse-wedding.de
www.muellerstrasse-wedding.de

Runder Tisch Leopoldplatz
Thorsten Haas, Präventionsrat
Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin
(030) 90 18-322 51

Quartiersmanagement Pankstraße
Prinz-Eugen-Straße 1, 13347 Berlin
(030) 74 74 63 47
qm-pank@list-gmbh.de
www.pankstrasse-quartier.de

Runder Tisch Sprengelkiez
Sprengelstraße 15, 13353 Berlin
(030) 20 06 78 85
info@runder-tisch-sprengelkiez.de
www.runder-tisch-sprengelkiez.de

Mieterberatung Wedding
für Bewohner der Milieuschutzgebiete Sparrplatz, Leopoldplatz und Seestraße sowie des Sanierungsgebietes Müllerstraße
Mo 10–12 Uhr, Do 16–18 Uhr
Vor-Ort-Büro Triftstraße 2
(030) 44 33 81-11
www.mieterberatungpb.de

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
aktive zentren Berlin
BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN
berlinbaut lebendige Quartiere
be Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ch. Eckelt

ECKENSTEHER

Berlin am Meer

Mit den ersten warmen Tagen kommt sie weder: die Lust, über Wochenmärkte zu schlendern. Doch etliche der lokalen Märkte dümpeln trotz verheißungsvollem Start nach einer gewissen Zeit aus unterschiedlichsten Gründen vor sich hin. Auch der Frischemarkt auf dem Leo hat schon bessere Zeiten gesehen.

Wer an heißen Sommertagen wie im letzten Jahr von Urlaub und Meer träumt, ohne dass eines von beiden in Sicht wäre, sollte mal um die Ecke in die kleine Genter Straße hinter dem Rathaus Wedding gehen. Nur wenige Meter von der Müllerstraße entfernt, wähnt man sich unversehens mitten auf einem Markt am Mittelmeer.

In engen Reihen zwischen zahllosen Ständen mit Obst, Gemüse, Kräutern, Gewürzen wogt die Menschenmenge – bunt, quirlig, aber niemals hektisch. Käufer prüfen die Reife von Früchten, Händler rufen laut Angebote aus, Tüten mit Trauben, Aprikosen, Pfirsichen, Auberginen oder Zwiebeln gehen über den Tisch. Fische aller Art mit noch glänzenden Augen und silbriger Haut in der Eistheke eines Verkaufswagens, daneben eine Theke voller Schüsseln mit Feinkostsalaten, Schafskäse und mindestens zwanzig Sorten Oliven. Wer sich nicht entscheiden kann, probiert dies und das. Düfte, Rufe, Stimmgewirr, Farben – eine fast byzantinische Basar-Atmosphäre durchweht die Genter Straße.

Gegen Abend dreht das Geschäft nochmal auf: drei Euro für eine ganze Kiste mit Limetten, ganze Melonen (»Fang!«, scherzhaft täuscht der junge Händler einen Wurf Richtung Käufer an) – die reife Ware muss raus. Glücklich zieht man mit seinen Tüten voller Schätze von dannen, im Mund noch süße Trauben. – An manchen Ecken liegt Berlin eben doch am Meer. *us*

PFLASTERSTEINE

Blutmai

Wo Kreuzberg sich an jedem ersten Mai wohl zuerst an das legendäre Jahr 1987 erinnert fühlt, als Bolle brannte und die aufgestaute Wut sich in Straßenschlachten mit der Polizei entlud, verbindet sich mit dem Wedding ein anderer historischer 1. Mai, der ebenfalls in Gewalt umschlug: der »Blutmai« von 1929, als die Polizeitruppen unter ihrem Chef Karl Zörgiebel (SPD) hart gegen ungenehmigte Demonstrationen vorging und 33 Zivilisten tötete sowie zahlreiche Demonstranten und Unbeteiligte verletzte. Zörgiebel hatte im Dezember 1928 politische Versammlungen unter freiem Himmel verboten.

Missing h

Zu den Nebensächlichkeiten, die mich schon immer irritiert haben, gehört das fehlende h. Die Edinburger Straße im »Englischen Viertel« gibt mir Rätsel auf. Die schottische Hauptstadt, berühmt für ihre Altstadt, das Castle und Musik-Festivals, heißt Edinburgh. Mit h. Wo also ist das h der Edinburger Straße geblieben? Scheuten die Berliner bei der Benennung den gurgelähnlichen Laut des »-burgh«? Ohnehin geht es im englischen Viertel nicht eben korrekt zu. Bei Iren in Belfast und Dublin oder auch Schotten in Glasgow und Edinburgh kommt es jedenfalls gar nicht gut an, sie einfach mal England zuzuschlagen …