

# Protokoll

## AZ Müllerstraße

109. Sitzung Beirat Müllerstraße

Zeit: 02.09.2019, 17:30 Uhr

Ort: Rathaus Müllerstraße R119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

### Teilnehmer/innen

Frau Krutzsch	SenSW IVC
Frau Jahns	Stadtplanungsamt BA Mitte
Herr Plessow	Stadtplanungsamt BA Mitte
Frau Wisgalla	Stadtteilvertretung mensch müller
Herr Franz	Stadtteilvertretung mensch.müller
Herr Finger	Stadtteilvertretung mensch.müller
Frau Schwarz	Jahn, Mack & Partner
Herr Scheffer	Jahn, Mack & Partner

### Verfasser

Herr Scheffer  
Jahn, Mack & Partner  
info@jahn-mack.de

### Telefon

(0 30) 85 75 77 26

- TOP 1 Protokollannahme/Vorstellung
- TOP 2 Neuigkeiten aus der StV
- TOP 3 Aktive Zentren Monitoring
- TOP 4 Projekte
- TOP 5 Neuigkeiten aus der Sanierung
- TOP 5 Sonstiges und Termine

	<u>zuständig / Termin</u>
<b>TOP 1 Protokoll/ Vorstellung</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Protokoll wurde angenommen.</li><li>- Keine Hinweise der Anwesenden</li></ul>	
<b>TOP 2 Neuigkeiten aus der StV</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Frage, ob es möglich ist, Spendengelder einzunehmen? Der Bezirk bejaht dies. Bei der Verausgabung des Jahresbudgets sollen dann aber zunächst die Spendengelder verausgabt werden und dann die Gelder des Bezirks.</li><li>- Das Ausstellen von Spendenquittungen ist nicht möglich.</li><li>- Erneute Nachfrage nach den Sprecher*innen: Frau Görg, Frau Wisgalla, Herr Bartsch, Herr Sänger und Herr Keller sind gleichberechtigte Sprecher*innen der Stadtteilvertretung.</li></ul>	
<b>TOP 3 Neuigkeiten aus der Sanierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kurzvorstellung Neubauprojekt Seestraße 50/ Amsterdamer Straße 22: das „Parkhaus“ in der Amsterdamer Straße soll abgerissen werden. Es sind insgesamt in der Amsterdamer Straße 15 Wohneinheiten (WE) in der Seestraße 42 WE. Das Neubauprojekt in der Seestraße umfasst 6 Geschosse.</li><li>- Luxemburger Straße 29/ Ecker Genter Straße (derzeit Getränke Hoffmann): Geplant ist ein Wohnhaus (7 Geschosse) mit einem Einzelhandel im EG. Stand Baugenehmigungsverfahren.</li><li>- Müllerstraße 55a – Thema derzeit Sicherung von günstigen Mieten auch im Vorderhaus bei einem Globalmietvertrag.</li><li>- Türkenstraße (verschiedene Objekte): Verkauf von Wohnungen, die aufgrund des Zustandes teilweise deutlich über den üblichen Kaufpreisen liegen und eine sanierungsrechtliche Genehmigung für den Verkauf deswegen nicht erteilt werden kann.</li><li>- Frau Jahns berichtet über Grundlagen und Ausführungen zur Arbeit der Sanierungsverwaltungsstelle auf Basis des Sanierungsrechts:<ul style="list-style-type: none"><li>o Der Senat von Berlin hat am 15. März 2011 das Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße förmlich festgelegt und für dieses Gebiet das Städtebauförderungsprogramm Aktive Zentren als Leitprogramm ausgewiesen. (12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, Inkrafttreten durch die Veröffentlichung im GVBl, Nr. 9/2011, 31.03.2011, S. 90).</li><li>o Grundlage für den Senatsbeschluss bilden die Vorbereitenden Untersu-</li></ul></li></ul>	

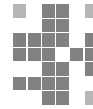
# Protokoll

## AZ Müllerstraße

109. Sitzung Beirat Müllerstraße

Zeit: 02.09.2019, 17:30 Uhr

Ort: Rathaus Müllerstraße R119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

chungen (VU) gem. § 140 BauGB, die im Februar 2010 abgeschlossen wurden und belegen, dass das Gebiet rund um die Müllerstraße neben strukturellen Mängeln und Funktionsschwächen auch positive Entwicklungsmöglichkeiten vorweist. In der VU sind Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen beschrieben und es ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Maßnahmen und deren Umsetzung aufgestellt worden.

- Die VU wurde im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2015 bzw. 2017 fortgeschrieben. Dies betrifft auch die Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen und die Kosten. Außerdem sind in einzelnen Themenfeldern die Ziele durch ein Geschäftsstraßenkonzept, ein Blockkonzept Umfeld S-/U-Wedding etc. vertieft, detaillierter betrachtet, konkretisiert worden („Konkretisierung der Sanierungsziele“). Als neues Ziel ist 2015 das Thema Wohnen/ Sicherung von Wohnen hinzugekommen.
- Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Müllerstraße wurde die Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geschaffen.
- Das Sanierungsgebiet ist voraussichtlich auf 15 Jahre befristet (bis 2026).
- Grundlage: Baugesetzbuch (Bundesgesetz) – Zweites Kapitel: Besonderes Städtebaurecht, §136 – 249; Sanierungsparagrafen: §144, 145
- Das Sanierungsgebiet ist in Teilbereiche mit dem **umfassenden Verfahren** und **vereinfachtes Verfahren** aufgeteilt. Ungefähr eine Blocktiefe entlang der Müllerstraße sind Teilbereiche im umfassenden Verfahren und der Bereich im Umfeld der Hochschule im einfachen Verfahren.
- Im **vereinfachten Verfahren** sind gem. §2 Abs.3 der 12. VO die §152-156a BauGB nicht anzuwenden, d. h. hier keine Kaufpreisprüfung, kein Ausgleichsbetrag
- Innerhalb eines Sanierungsgebiets gibt es einen Sanierungsvermerk im Grundbuch, Abt.2 (Lasten und Beschränkungen) – „Eine Sanierung wird durchgeführt“, damit tritt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht gem. §144 BauGB in Kraft.
- Im **umfassenden Verfahren** sind bei der Sanierungsverwaltungsstelle genehmigungspflichtig: bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen, Kaufverträge und Grundschulden, befristete Mietverträge (Gewerbemietverträge, aber länger als 1 Jahr), Baulasten und Grundstücksteilungen
- Dies erfolgt in Form eines Antrags, den die Sanierungsverwaltungsstelle in der Regel innerhalb eines Monats beantworten muss.
- Anträge können (gem. §145 Abs. 2) nur versagt werden, wenn das Vorhaben
  - die Sanierung unmöglich gemacht wird
  - die Sanierung wesentlich erschwert oder
  - den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft-
- Zum Ende der Sanierung gibt es eine sogenannte Entlassungsverordnung, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (und Wohnen) erfolgt. Bis zu zwei Jahren nach Ende der Sanierung kann von den Eigentümern gem. § 154 BauGB ein Ausgleichsbetrag erhoben werden. Die durch die Sanierung – den im Rahmen der Sanierung durchgeführten Maßnahmen - erfolgte Bodenwertsteigerung („sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“) wird abgeschöpft.
- Eine frühzeitige Einzelentlassung bzw. eine freiwillige Ablösevereinbarung ist ebenfalls möglich, sofern auf dem Grundstück die Sanierungsziele erfüllt sind.
- Die Einnahmen aus den Sanierungsgebieten, die sogenannten Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, können in den Bezirken wieder für Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel aus Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind z. B. für den Umbau der Müllerstraße derzeit ca. 4 Mill. € reser-

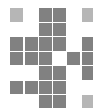
# Protokoll

## AZ Müllerstraße

109. Sitzung Beirat Müllerstraße

Zeit: 02.09.2019, 17:30 Uhr

Ort: Rathaus Müllerstraße R119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

<p>viert und die Maßnahme Rathausplatz wurde zum größten Teil aus diesen Mitteln finanziert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Ebenfalls ist durch eine Vereinbarung vor Beginn von Modernisierungsmaßnahmen eine steuerliche Begünstigung nach EStG 7h möglich.</li></ul>	
<b>TOP 4 Stand Projekte</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Geschäftstraßenmanagement: Der Bezirk informiert, dass der Vertrag Ende September 2019 ausläuft und eine Verlängerung nicht geplant ist.</li><li>- StandortGemeinschaft e. V.: Es ist davon auszugehen, dass der Verein sich im Laufe des Jahres aufgrund auflösen wird. Das Engagement der Mitglieder hat zuletzt stark nachgelassen.</li><li>- Aktionen im August/ September sind Wedding hoch 6 (Eröffnung erfolgte im August) und Netzwerktreffen Lindower Straße am 09.09. ab 18:30 Uhr im Silent Green. Thema dort wird die Entwicklung im Umfeld des S-/U-Wedding sein. JMP verschickt nochmal die Einladung an die Stadtteilvertretung</li><li>- Die Prozesssteuerung wird zum 1.1.2020 neu ausgeschrieben.</li><li>- BENE Rückblick Veranstaltung:<ul style="list-style-type: none"><li>o Positive Rückmeldung durch die Teilnehmenden aus der Stadtteilvertretung. Anregung: Informationen zur Geschichte des Platzes.</li><li>o Die beauftragte Planerin ist Frau Willecke (Planung Freiraum).</li><li>o Ggf. weitere kleinere niedrigschwellige Beteiligungen vor Ort.</li><li>o Workshop voraussichtlich im November. Online Beteiligung, siehe folgender Link: <a href="https://mein.berlin.de/projects/leopoldplatz/#">https://mein.berlin.de/projects/leopoldplatz/#</a></li><li>o Bitte an Stadtteilvertretung zeitnah eine Person und eine Vertretung zu benennen.</li></ul></li><li>- Wedding Platz:<ul style="list-style-type: none"><li>o Ausschreibung wird derzeit vorbereitet.</li></ul></li><li>- ASP Telux:<ul style="list-style-type: none"><li>o Mehrkosten wurden beim Fördergeber beantragt.</li></ul></li><li>- Kinderbunter Bauernhof:<ul style="list-style-type: none"><li>o Raumprogramm als Grundlage wird derzeit überarbeitet.</li><li>o Kinder- und Jugendbeteiligung ab Herbst 2019</li></ul></li></ul>	<p>JMP</p> <p>Stadtteilvertretung</p>
<b>TOP 5 Sonstiges und Termine</b>	
<p>Nächster Termin ist am 07.10. um 17 Uhr im R119 – <i>Anmerkung: geändert auf den 30.09</i></p>	

Aufgestellt am 06.09.2019; JMP; Verteiler: s.o.