nr. 6 – dez 2019 / jan 2020

ecke müllerstraße

zeitung für das »aktive zentrum« und sanierungsgebiet müllerstraße. Erscheint sechsmal im Jahr kostenlos.
Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

wir wünschen allen leserinnen und lesern ein gutes jahr 2020!

DAS BESONDERE FOTO

Ch. Eckelt

stammt wieder von unserem Fotografen Christoph Eckelt und wurde in der Schillerbibliothek aufgenommen. Dort kommt es tatsächlich in letzter Zeit vermehrt zu Diebstählen, vor allem von Handys und Smartphones, wie die Leiterin der Bibliothek Corinna Dernbach beim letzten Runden Tisch Leopoldplatz berichtete. Es sei wohl immer derselbe Täter, der dort mit immer demselben Trick vorgeht. Er sucht nach Bibliotheksbesuchern, die ihr Smartphone neben sich liegen haben, deckt unauffällig eine Zeitung darüber – und dann ist das Handy blitzschnell weg. Der Täter ist anschließend ebenso schnell verschwunden.
Die Polizei beschreibt den »Abdeck-Trick«: folgendermaßen: »Die Täter suchen Gasträume von Gastronomiebetrieben auf und treten an die an Tischen sitzenden Gäste heran, die ihr Handy oder die Geldbörse vor sich auf dem Tisch abgelegt haben. Mit einer/einem über den Wertgegenstand gehaltenen Spendenliste/Stadtplan oder Bettelzettel, bitten sie die Gäste um eine Spende und entwenden dabei den auf dem Tisch liegenden Wertgegenstand.« Sie rät dazu, möglichst umgehend eine Anzeige zu erstatten und die SIM-Karte abzumelden, um weiteren Schaden einzudämmen. Zudem solle man immer die Tastatursperre des Handys aktivieren und auch Apps zur Fernsteuerung, Ortung und Dateisicherung einrichten.

Senden auch Sie uns Ihr besonderes Foto aus dem Kiez! Ihrem Blickwinkel sind keine Grenzen gesetzt, Perfektion ist kein Kriterium. Wenn eine kleine Geschichte dahintersteckt, umso besser! Schicken Sie uns die Aufnahmen, am besten per E-Mail im jpg-Format an: eckemueller@gmx.net. Wir sind gespannt auf Ihre Bilder!

Die Bildecke

auf Seite 16 wurde auf dem Campus der Beuth-Hochschule für Technik aufgenommen

Die nächste Ausgabe

der Ecke Müllerstraße erscheint Ende Februar.

Ecken im Web

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

INHALT

Seite 3 *Nutzerbefragung und Workshop zum Maxplatz*

Seite 4 *StandortGemeinschaft in der Krise*

Seite 5 *Was wird aus dem Parkhaus in der Triftstraße?*

Seite 6 *Ärger um die Verbotsschilder am Rathaus*

Seite 7 *Wohnungsbau stockt überall*

Seite 8 *Weddingplatz verzögert sich*

Seite 9 *Mieterberatung für die Milieuschutzgebiete*

Seite 10 *Baumschnitte und -fällungen in diesem Winter*

Aus dem Bezirk Mitte:

- **Seite 11** *Blümchenwiese auf Stadtmagistrale?*
- **Seite 12/13** *Umstrittener Mietendeckel*
- **Seite 14** *Kältebus und Obdachlose*

Seite 15 *Gebietsplan und Adressen*

Seite 16 *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.

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

Ein Vorentwurf kommt Ende März

Nutzerbefragung und Workshop zum Maxplatz

C. Keller

»Der hintere Leopoldplatz wird in seiner Nachbarschaft als Park gelesen und nicht als Platz.« Auf diesen Punkt brachte die Landschaftsarchitektin Barbara Willecke am Runden Tisch Leopoldplatz die Ergebnisse ihrer intensiven Voruntersuchungen. Der »Maxplatz« (oder doch besser: »Maxpark«?) soll im Jahr 2020 neu gestaltet werden. Ein Vorentwurf soll bereits Ende Februar vorgestellt werden.

In den letzten Monaten befragte das Büro »freiraum.planung« mehr als 100 Nutzerinnen und Nutzer der Grünanlage ausführlich nach ihren Erfahrungen, Wünschen und Nutzungsvorschlägen bezüglich der Grünfläche. Am 26. November fand zusätzlich eine »Raumnutzungswerkstatt« im ehemaligen Weddinger BVV-Saal im jetzigen Jobcenter statt. Doch dort war die Zeit zu knapp bemessen, so dass Barbara Willecke erst eine Woche später am Runden Tisch Leopoldplatz die Gelegenheit fand, ihre Eindrücke zusammenzufassen: Den hinteren Teil des zentralen Weddinger Grünbereiches empfinden die meisten Anwohnerinnen und Anwohner als grünes Gegenstück zum vorderen Leopoldplatz mit seinem steinernen Marktplatz und geradezu als Gegenteil des neu gestalteten Stadtplatzes neben dem Rathaus Wedding. Erholung im Grünen, aber auch die Gelegenheit zum Bewegungsspiel und zur Kommunikation mit den Nachbarn steht für sie auf der Wunschliste ganz vorne. Verglichen mit dem geschäftigen vorderen Leopoldplatz, dessen Neugestaltung im Jahr 2013 abgeschlossen wurde, sehen viele den Maxplatz auch in seiner heutigen Form schon als positiven Identifikationsort der Menschen im Kiez, der in diese Funktion auf alle Fälle behalten solle. Das heißt natürlich nicht, dass dort nicht auch enorme Mängel wahrgenommen werden: Mehr Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung wünschen sich fast alle – nicht nur die mit preußischen Wurzeln, sondern vor allem auch die mit Vorfahren aus ferneren Ländern. Insbesondere die Anwohner, die zuhause eine andere Sprache als Deutsch sprechen, sprachen sich in den Befragungen für ein klares Regelwerk aus, das nicht nur den Konsum von Alkohol in der Grünanlage verbietet, sondern auch das Rauchen und das Mitführen von Hunden. Auch eine Umzäunung von Teilbereichen der Anlage stieß bei ihnen auf Zustimmung. Fast alle fordern zudem deutlich mehr Grünpflege. Eine Initiative hat sich bereits gebildet, die anbietet, auf einem Teilbereich des Platzes das Grünflächenamt bei dieser Aufgabe aktiv zu unterstützen. Und natürlich wird auch der Drogenhandel als immenses Problem wahrgenommen, allerdings wünscht man sich nicht, dass deshalb der Maxplatz nur noch »übersichtlich« wird – der Platz vor dem Jobcenter gilt manchen als schlechtes Beispiel.

In dieser Hinsicht müsse man sich bei ihr keine Sorgen machen, beteuerte Barbara Willecke auf Nachfrage. Auf dem Maxplatz stehen aber auch keine umfangreichen Arbeiten am Boden an, wie neben dem Rathaus, wo Versorgungsleitungen umgelegt und ein unterirdischer Regenwasserspeicher eingerichtet werden musste und wo an vielen Stellen das Bodenniveau geändert und die vorhandenen Hochbeete zurückgebaut werden mussten, weil die Wurzeln sie auseinander zu drücken drohten. Es wurden zwar Bäume nachgepflanzt, aber bis die groß sind, werden noch einige Jahre ins Land gehen.
Während des Workshops im ehemaligen BVV-Saal verhandelten die Teilnehmer an vier verschiedenen Tischen um eine »gerechte« Aufteilung der Flächen für die verschiedenen Nutzergruppen. Aus den großen Planzeichnungen, die sie dazu mit allerlei bunten Symbolpunkten beklebten, konnten sich Außenstehende später allerdings kaum ein Bild machen: Für Barbara Willecke allerdings geben sie wertvolle Hinweise für die Arbeit am Vorentwurf. Den will ihr Büro bis Ende März vorlegen und nicht nur mit diversen Ämtern im Bezirk abstimmen, sondern auch noch einmal öffentlich vorstellen und mit den Nutzerinnen und Nutzern des Platzes diskutieren. Ihr fehle zum Beispiel ein Spielbereich für »Lückekinder« über 8 Jahren, die zu alt für den Spielplatz sind, sich aber auf dem Bolzplatz gegen die Großen kaum durchsetzen können, deutete sie am Runden Tisch bereits an. Andere Nutzergruppen will sie durch gezielte Angebote ansprechen: »Türkische Frauen zum Beispiel fordern bestimmte Bewegungsgeräte, die etwa in Istanbul bereits zur Grundausstattung von Parks gehören, bei uns aber nur selten aufgestellt werden.« Man darf auf den Vorentwurf also gespannt sein. *cs*

Ch. Eckelt

Das verflixte siebte Jahr

Steht die StandortGemeinschaft Müllerstraße vor der Auflösung?

Es steht derzeit nicht gut um den Zusammenschluss der Gewerbetreibenden im Gebiet um die Müllerstraße. Die StandortGemeinschaft Müllerstraße hat keinen gewählten Vorstand mehr, zudem hat das Geschäftsstraßenmanagement im Aktiven Zentrum seine Arbeit beendet. Finden sich nicht binnen kurzer Zeit neue aktive Mitglieder, die bereit sind, auch betriebliche Ressourcen zu mobilisieren, bleiben dem geschäftsführenden Vorstand wohl nur der Gang zum Notar und die Auflösung des Vereins.

Das wäre schade, denn eigentlich hat die StandortGemeinschaft seit ihrer Gründung Anfang des Jahres 2013 eine beeindruckende Arbeit geleistet: Auf den monatlichen Frühstücken der Gewerbetreibenden wurden gemeinschaftliche Aktionen ersonnen und koordiniert, die die Gemeinschaft der Gewerbetreibenden stärken sollten – die Organisation zweier Weihnachtsmärkte auf dem Leopoldplatz zum Beispiel, die Gemeinschaftsrabattaktion »ein geschenkter Tag« am 29. Februar 2016 oder eine gemeinsame »Willkommenstüte« mit kleinen Präsenten für Neu-Weddinger. Es wurden gesellschaftliche Anlässe geschaffen wie das »weiße Dinner« auf dem Leopoldplatz oder Businesstreffen auf dem Parkdeck des Cittipoint. Und auch »Mein Wedding«, die jährliche Open-Air-Kunstausstellung auf der Müllerstraße, hat über den Wedding hinaus Akzente gesetzt.

Wie überall, wo sich Menschen zusammentun, um durch gemeinsames Handeln die Verhältnisse zu beeinflussen, hängt der Erfolg jedoch oft von Engagement Einzelner ab. Und wenn sich die persönlichen Verhältnisse dieser Einzelpersonen ändern, dann steht oft der ganze Verein auf der Kippe. Bei der StandortGemeinschaft war der Anlass erfreulich: Die Vorsitzende, Hanna Dobslaw vom Kino Alhambra wurde Mutter. Eine junge Familie zu managen und gleichzeitig auch ein Kino ist aber selbst für die stärkste Powerfrau schon kaum zu schaffen – die StandortGemeinschaft dazu aber faktisch unmöglich. Darauf hatte Hannah Dobslaw schon frühzeitig hingewiesen, es fand sich bislang aber niemand, der ihr Amt übernahm.

Hinzu kam in dieser Situation die Nachricht, dass das Geschäftsstraßenmanagement der Müllerstraße seine Arbeit einstellt. Das ist bedauerlich – denn im Hintergrund hat die Hilfe des Teams um Winfried Pichierri, Gabriele Isenberg-Holm und Demet Yasar von der »Planergemeinschaft« an entscheidenden Punkten den Erfolg der meisten Aktionen gesichert. Das Auslaufen dieser aus den Mitteln des Aktiven Zentrums finanzierten Hilfe wäre schon für sich allein der Auslöser einer Krise der StandortGemeinschaft gewesen. Lediglich Teilbereiche der Aufgaben des Geschäftsstraßenmanagements können künftig vom Prozessmanagement des Aktiven Zentrums übernommen werden. Das sind keine guten Rahmenbedingungen, um einen personellen Neuanfang der StandortGemeinschaft voran zu treiben.

Dabei sind die Bedingungen für Gewerbetreibende in der Müllerstraße gar nicht so schlecht. Anders als 2013 stehen die Zeichen nämlich nicht mehr nur auf Leerstand und Niedergang. Man muss sich nur einmal die riesige Baugrube hinter der ehemaligen Post am Nettelbeckplatz anschauen, um zu erahnen, dass sich in naher Zukunft ein ganzer Schwung neuer Unternehmen im Bereich der Müllerstraße ansiedeln werden. Und die werden vermutlich netzwerkorientiert arbeiten und über sehr internationale Belegschaften verfügen. Die Arbeit am Aufbau eines lokalen und multikulturellen Netzwerkes könnte sich also durchaus als eine gewinnbringende Investition herausstellen.

us

Parkdecks zu Wohnheimen

An der Triftstraße rückt der Abriss des Parkhauses näher

Nach der Eröffnung des Flughafens BER dürften sich auch die Tage des Parkhauses in der Triftstraße 17 ihrem Ende zu neigen. Das soll dann abgerissen werden, auf dem Gelände soll eine Kita errichtet werden und Wohnraum für Studenten und Geflüchtete entstehen. Aus nachvollziehbaren Gründen blockiert bislang die Beuth-Hochschule für Technik die Entwicklung des Areals.

Denn ihr gehört das Parkhaus, das um das Jahr 1970 herum für die Beschäftigten und Studenten der Hochschule errichtet worden war. Wie viele andere Parkdecks und Tiefgaragen im Wedding zeugt es von den Träumen einer »autogerechten Stadt«, die die Planungskultur damals beherrschte: Sie stehen heute zu einem großen Teil leer. Obwohl die Hochschule im Jahr 2011 nur 15 Euro im Monat für die Nutzung des Parkhauses verlangte – für Lehrbeauftragte sogar nur 7,50 Euro im Monat – fanden sich nicht genug Mieter von Parkplätzen. Der Betrieb lohnte sich nicht mehr und wurde eingestellt, das Parkhaus an ein privates Unternehmen verpachtet, das von dort aus einen Shuttle-Service zum Flughafen Tegel betreibt.
Damals wurden auch Überlegungen angestellt, den Standort künftig für studentisches Wohnen zu entwickeln. Zwar benötigt die Beuth-Hochschule für Technik (BHT) auch dringend Erweiterungsflächen für den Betrieb als Hochschule, die sieht die Hochschulleitung seit Beginn dieses Jahrzehnts aber vor allem auf dem Gelände des Flughafens Tegel, wo der »Campus TXL« als zweiter Hochschulstandort entwickelt werden soll.

Ch. Eckelt

Wie es dann weiter ging, ist nur allzu bekannt: Die Eröffnung des neuen Flughafens Berlin Brandenburg »Willy Brandt« im Juni 2012 wurde nur vier Wochen vor der geplanten Eröffnungsfeier abgesagt. Inzwischen ist der 31. Oktober 2020 als Eröffnungstermin anvisiert und es spricht einiges dafür, dass es diesmal sogar klappen wird. Die Hochschule wäre jedoch schlecht beraten, jetzt schon den Standort für andere Nutzungen freizugeben. So lange der Campus TXL »nicht in der baulichen Umsetzung ist, ist die gesamte Fläche des Parkhausgrundstückes in der Triftstraße 17 … weiterhin für eine erforderliche Baumaßnahme für die BHT vorzusehen und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden«, teilte der Berliner Staatssekretär für Wissenschaft und Forschung Steffen Krach im September 2018 dem Bezirk Mitte mit. Es könnte also noch eine ganze Weile dauern.

Inzwischen haben sich die Anforderungen an die künftige Wohnnutzung auf dem Gelände weiterentwickelt. Zeitweise war es auch als Standort für »Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge« (MUFs) im Gespräch, derzeit favorisiert der Bezirk eine Kombination aus studentischem Wohnen und »besonderen Wohnformen« wie betreutem Wohnen oder Wohnen für Flüchtlinge. Das Grundstück liegt im Aktiven Zentrum Müllerstraße, weshalb für die detailliertere Entwicklung von Planungsideen auch öffentliche Mittel (»Ordnungsmaßnahmen«) bereitgestellt werden könnten.

cs

Ordnungsamt vs. Tretroller

Während einer dreiwöchigen Schwerpunktaktion im November hat der allgemeine Ordnungsdienst des Bezirks Mitte mehr als 1200 Anzeigen gegen die Nutzerinnen und Nutzer von E-Tretrollern gestellt, die das modische Gefährt unsachgemäß abgestellt haben. Die Verleihfirmen sollen die Bußgelder weiterleiten und dürfen auch eine Bearbeitungsgebühr aufschlagen. Das war mit ihnen in Gesprächsrunden mit den Berliner Bezirken und der Senatsverkehrsverwaltung so vereinbart worden. Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel äußert sich dazu in einer Presseerklärung: »Bisweilen haben die Dienstkräfte des Ordnungsamtes stark behindernde E-Tretroller selbst aus dem Weg geräumt. Dies ist und kann nicht Teil des Aufgabenspektrums des Ordnungsamtes sein. Letztlich stellen E-Tretroller gerade an Ampeln und Fußgängerüberwegen nicht nur ein erhebliches Hindernis für Rollstuhlfahrende und Kinderwagen, sondern auch eine große Gefahrenquelle für sehbeeinträchtigte Menschen dar.«

Umstrittene Verbotsliste

Auf dem Platz neben dem Rathaus Wedding stoßen fünf große Schilder auf harsche Kritik

Heftiger Kritik ausgesetzt ist die neue Platzordnung für den Bereich neben dem Rathaus Wedding, die dort gleich auf fünf großflächigen Tafeln präsentiert wird. Deshalb hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV Mitte in seiner Sitzung vom 2. Dezember gefordert, den gesamten öffentlich begehbaren Bereich dem Straßen- und Grünflächenamt zu unterstellen und dort keine gesonderten Regeln mehr gelten zu lassen.

Denn mehrere Regeln, die auf den Tafeln für die »öffentlich zugänglichen Flächen der Müllerstraße 147, 149« festgeschrieben sind, gelten für öffentliches Straßenland und öffentliche Grünflächen normalerweise nicht. So ist zum Beispiel das Betteln, das Konsumieren von Alkohol, Straßenhandel oder das Nächtigen in den öffentlichen Grünanlagen Berlins nicht generell verboten. Der Platzbereich »Müllerstraße 147« gehört jedoch zum »Jobcenter Leopoldplatz«, das wiederum zum Vermögen des Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) zählt. Die BIM ist zwar ein Landesunternehmen, juristisch zählt sie aber als Privateigentümer – und kann genauso wie die evangelische Nazarethkirchgemeinde, der der gegenüberliegende Marktplatz auf dem Leopoldplatz gehört, für ihr Grundstück eigene Nutzungsregeln erlassen. Bei der Übertragung der Müllerstaße 147 an die BIM vor einigen Jahren hat der Bezirk es noch abgelehnt, die dazugehörigen Freiflächen im Bezirksvermögen zu belassen, weil er nicht für die Bewirtschaftungskosten aufkommen wollte.

Ch. Eckelt

Die anderen Teile des Platzes gehören zwar dem Bezirk, sind aber verschiedenen Fachämtern zugeordnet. Wobei es auch Teilbereiche gibt, deren Zuordnung innerhalb des Bezirks noch strittig ist, was die ganze Sache nicht einfacher macht. Die auf den Tafeln festgehaltenen Regeln sind von den Vertretern dieser Ämter und der BIM ausgearbeitet worden. Man hat freilich den Eindruck, dass dabei nach dem Prinzip »Lieber ein Verbot zu viel als eines zu wenig« verfahren wurde. Allerdings wird auf den Schildern nicht klar, auf welche Flächen sich die Verbotsliste überhaupt bezieht. Die Müllerstraße 147 ist das Jobcenter, die 149 die Schiller-Bibliothek. Was ist aber mit der Wiese an der Genter Straße und dem »Elise-und-Otto-Hampel-Weg« entlang des Rathaus-Altbaus? Hier rächt sich, dass das gesamte Areal keinen einheitlichen Namen hat, wie es die Stadtteilvertretung mensch.müller schon lange fordert.

Einheitliche Regeln für den gesamten Platz sind aber sinnvoll, weil hier, genauso wie auf dem Leopoldplatz, ein vom Bezirk und von der BIM finanzierter Sicherheitsdienst unterwegs ist. Der wurde u.a. vom Runden Tisch Leopoldplatz gefordert und tritt bewusst in ziviler Kleidung auf. Er arbeitet vor allem durch direkte Ansprache und soll sich in erster Linie mit kommunikativen Mitteln durchsetzen. Das wird jedoch durch die Masse an Verboten nicht unbedingt erleichtert. So ist beispielsweise auf dem gesamten Bereich auch das Fahrradfahren untersagt. Aber natürlich hält sich kaum jemand an dieses Verbot: Über den Platz radeln viele zum Wochenmarkt an der Genter Staße, zur Beuth-Hochschule, zur Bibliothek oder zum Jobcenter. Im Verkehrskonzept für den Brüsseler Kiez wird angeregt, über ihn eine bezirkliche Fahrrad-Route zu führen, weil entlang der Strecke besonders viele Anlaufpunkte für Radfahrer liegen. Die freundliche Bitte der Security, sein Bierchen bitteschön an anderer Stelle zu trinken, wird aber nicht unbedingt unterstützt, wenn gleichzeitig ständig Radfahrer verbotswidrig an einem vorbei radeln. Könnte man nicht zumindest den Elise-und-Otto-Hampel-Weg, rechtlich ein reiner Fußweg, auch für die Nutzung durch Radfahrer freigeben?

Auch bei den anderen Verboten wäre es angebracht, noch einmal öffentlich darüber zu diskutieren. Denn festgelegt wurden die Regeln, als die Umgestaltung des Platzes noch voll im Gange war. Jetzt dagegen liegen praktische Erfahrungswerte mit dem neuen Platz und dessen Betreuung durch eine Sicherheitsfirma vor. Wenn es gelänge, in die Debatte auch Vertreterinnen und Vertreter der Anwohner mit Migrationshintergrund stärker als üblich einzubeziehen, würden sich einige der jetzigen Kritiker wohl aber verwundert die Augen reiben. Bei den Nutzerbefragungen zum Maxplatz (Seite 3) hat sich nämlich gezeigt, dass die in ihrer Mehrheit eher für schärfere Regeln auf öffentlichem Gelände eintreten. Auf dem hinteren Teil des Leopoldplatzes würden viele sogar das Rauchen von Zigaretten gerne verbieten. *cs*

Musikschule bekommt Anbau

Auf dieser Baustelle in der Ruheplatzstraße 4 entstehen keine Wohnungen: Hier wird ein Anbau für die Musikschule »Fanny Hensel« errichtet, der Altbau wird gleichzeitig denkmalgerecht saniert. Insgesamt 4,65 Millionen Euro werden die Baumaßnahmen voraussichtlich kosten, fast doppelt so viel, wie im Jahr 2013 geschätzt wurde. Die Umsetzung der lange geplanten Maßnahme verzögerte sich wegen »Abstimmungsproblemen zwischen den Architekten und der Denkmalschutzbehörde«, das ursprüngliche Architektenbüro wurde schließlich durch ein anderes ersetzt.
Der denkmalgeschützte Altbau ist ein ehemaliges Wohndienstgebäude und wurde vom Stadtbaurat Ludwig Hoffmann entworfen. Der dreigeschossige Neubau wird drei Meter neben dem Baudenkmal errichtet und über einen transparenten Verbindungsbau aus Stahl und Glas an das Haupthaus angeschlossen: So soll die seitliche Fassade des Hoffmann-Baus weiter erkennbar bleiben.

Ch. Eckelt

Bauunternehmen fehlt Personal

In ganz Deutschland stockt der Wohnungsbau

Die Bauunternehmen in Deutschland schieben einen riesigen Auftragsberg vor sich her, ihnen fehlt aber das Personal, um ihn abzubauen. Das vermeldete das Bundesamt für Statistik in einer Presseerklärung zu »Städteboom und Baustau« am 4. Dezember 2019.
Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum lässt sich demnach an den jährlich erteilten Baugenehmigungen ablesen. Diese haben sich seit 2009 von etwa 178.000 auf fast 347.000 im Jahr 2018 nahezu verdoppelt. Der Höchstwert von mehr als 375.000 erteilten Baugenehmigungen wurde dabei im Jahr 2015 erreicht, seitdem sei die Zahl leicht rückläufig. Das ist auch in Berlin der Fall, wofür die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen regelmäßig scharf kritisiert wird.
In der Presseerklärung heißt es aber auch: »Für den bestehenden Wohnungsmangel entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt.«
Der Auftragsbestand im Wohnungsbau hat 2018 den höchsten Stand seit 1997 erreicht: Aktuell warten Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt aber das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) 467.000 Menschen beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 berufstätigen Menschen Rekordstände erreichten.
Der Wohnungsbau, schreibt das Bundesamt, war in den vergangenen Jahren Motor und Stütze der Baukonjunktur. Seit 2008 haben sich die Umsätze von Baubetrieben mit 20 und mehr Beschäftigten von 8,6 Milliarden Euro auf 20,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 mehr als verdoppelt. Im gleichen Zeitraum haben sich die Preise für Leistungen von Bauunternehmen für den Neubau von Wohngebäuden um 24,3 % erhöht. Der Verbraucherpreisindex insgesamt stieg zwischen 2008 bis 2018 nur um knapp 13 %. *cs*

Sportanlage Lüderitzstraße wird erneuert

Am 11. November haben Bauarbeiten zur Erneuerung des Rasenplatzes auf der Sportanlage in der Lüderitzstraße begonnen. Er wird zu einem modernen Kunstrasenspielfeld mit Trainingsplatzbeleuchtung umgebaut. Die Arbeiten sollen im Sommer 2020 abgeschlossen sein. Danach werden die Sportlerinnen und Sportler sowie Schülerinnen und Schüler verbesserte Sportbedingungen vorfinden. Diese Maßnahme des Schul- und Sportamtes Mitte wird fachlich durch das Straßen- und Grünflächenamt betreut.

Zu wenige Bewerbungen

Das Auswahlverfahren für die Planung des Weddingplatzes muss wiederholt werden

Länger als geplant wird es dauern, konkrete Planungen für die Neugestaltung des Weddingplatzes zu entwickeln. Zwar gab es im Juni bereits eine zweitägige Befragung der Anwohner und Nutzer des Platzes neben der Dankeskirche an der Einmündung der Reinickendorfer in die Müllerstraße. Und aus den Ergebnissen dieser Aktion sowie aus einer gleichzeitigen Online-Befragung wurde auch wie vorgesehen eine Aufgabenstellung für Landschaftsarchitekten und Verkehrsplaner entwickelt. Aber die erste Stufe des Auswahlverfahrens ist im ersten Anlauf gescheitert und muss nun wiederholt werden. Die neue Bewerbungsfrist endet am 5. Februar 2020.

Mindestens drei Bürogemeinschaften müssen sich bewerben, damit genügend Teilnehmer für die zweite Verfahrensstufe zusammenkommen: das »diskursive Gutachterverfahren«. Dazu werden drei unterschiedliche Vorentwürfe entwickelt und öffentlich debattiert – die Büros erhalten dafür 10.000 Euro plus Mehrwertsteuer. Ein Gutachtergremium soll sich im Mai 2020 für eine Entwurfsidee entscheiden, die anschließend ausgearbeitet und im August noch einmal öffentlich vorgestellt und diskutiert werden soll. Danach müssen die »Vorplanungsunterlagen« noch bis zur Bauplanungsreife weiterentwickelt werden und die Bauarbeiten ausgeschrieben werden. Der Baubeginn ist für das erste Halbjahr 2021 avisiert.

An der Entwicklung von Planungen für den Weddingplatz müssen auch Verkehrsplaner beteiligt sein. In den neuen Weddingplatz soll nämlich auch der Fortsatz der Reinikkendorfer Straße einbezogen werden, der gegenwärtig hauptsächlich als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt wird. Der Bereich kann seinen Charakter als Verkehrsfläche aber nicht völlig verlieren, denn schließlich erschließt er gleich mehrere Häuser. Das Fachwissen von Verkehrsplanern für die Entwicklung des Vorentwurfs ist also unerlässlich, Verkehrsplaner sind aber gegenwärtig in ganz Deutschland sehr gefragt – der Bezirk Mitte sucht dringend nach solchen Fachkräften, aber auch der Senat, der Bund, die Bahn und diverse andere Institutionen, die sich mit der Planung und dem Bau von Verkehrsanlagen beschäftigen. Nicht zuletzt wegen diesem Fachkräftemangel gelingt es den staatlichen Einrichtungen in Deutschland gegenwärtig ja auch nicht, die von den Parlamenten bereitgestellten Haushaltsmittel für Investitionen im Verkehrsbereich auszuschöpfen.

Erschwert werden öffentliche Ausschreibungen allerdings auch durch die oftmals engen zeitlichen Fristen, die den Teilnehmern gesetzt werden. Auch im aktuellen Auswahlverfahren sollen die Erwählten bereits eine Woche nach ihrer Auswahl für eine Platzbegehung bereitstehen und schon zwei Monate später die ersten Entwürfe abliefern. Das erschwert den Büros die Personalplanung – schließlich müssen sie ja auch damit rechnen, den Auftrag nicht zu erhalten und anschließend vor der Frage zu stehen, wie man die Mitarbeiter einsetzen und bezahlen soll *cs*

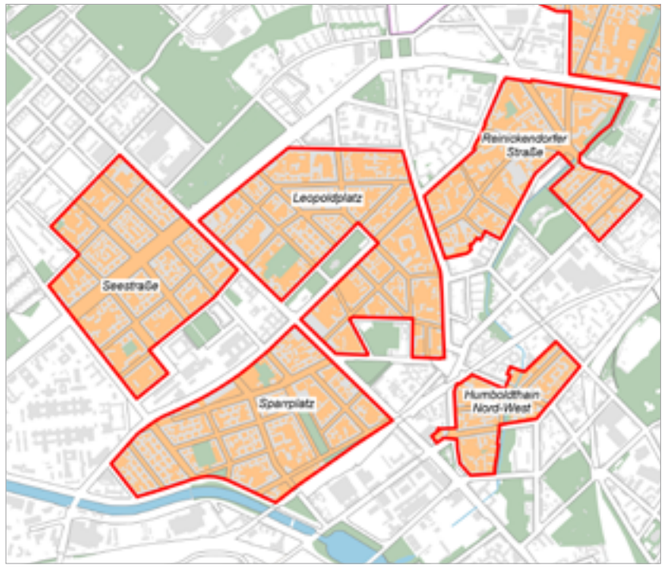
Ausführliche Informationen zum Wettbewerbsverfahren finden sich unter www.muellerstraße-aktiv.de

Zebrastreifen angeordnet

Im Oktober bereits wurde von der Straßenverkehrsbehörde die Einrichtung eines Zebrastreifens über die Schulzendorfer Straße auf Höhe des Panke-Wanderweges angeordnet. Das geht aus einer Information des Bezirksamtes an die BVV Mitte hervor. Die Umsetzung dieser Anordnung wird allerdings noch etwas Zeit erfordern. Zunächst müssen die Kosten ermittelt und bei der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beantragt werden. Dann muss auch noch eine Maßnahme der Berliner Wasserbetriebe abgewartet werden: Mit der Einrichtung des Fußgängerüberwegs rechnet der Bezirk frühestens im 3. Quartal 2020.

Vor allem bei Modernisierungen lohnt ein Besuch

Die Mieterberatung für die Milieuschutzgebiete im Vor-Ort-Büro Triftstraße



Rund 150.000 Einwohner leben derzeit in den zwölf Milieuschutzgebieten des Bezirks Mitte. Drei davon, die Gebiete »Seestraße«, »Leopoldplatz« und »Sparrplatz« wurden bereits Ende 2016 eingerichtet und grenzen unmittelbar an die Müllerstraße. Zwei weitere Milieuschutzgebiete, »Humboldthain Nord-West« und »Reinickendorfer Straße«, sind Ende 2018 dazugekommen und liegen zumindest teilweise im Verbreitungsgebiet der »ecke müllerstraße«.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der »Mieterberatung Prenzlauer Berg« führen in diesen »sozialen Erhaltungsgebieten« regelmäßige Mieterberatungen durch. »Wir sind aber keine Rechtsanwälte und können deshalb nicht umfassend mietrechtlich beraten. Bei Betriebskostenerhöhungen oder normalen Mieterhöhungen zum Beispiel müssen wir die Mieter an die offene Mieterberatung im Bürgeramt Wedding verweisen,« erklärt die Beraterin Andrea Wallroth. In der Osloer Straße 26 beraten im Auftrag des Bezirks donnerstags zwischen 16 und 18 Uhr Rechtsanwälte Mieterinnen und Mieter zu zivilrechtlichen Fragen des Mietrechts.
Die Mieterberatung für die Milieuschutzgebiete dagegen zielt auf die öffentlich-rechtlichen Fälle, die gegebenenfalls vor den Verwaltungsgerichten verhandelt werden. Dort steht dann das Land Berlin dem jeweiligen Vermieter gegenüber, der auf die Erteilung von Genehmigungen klagt. Genehmigungspflichtig sind in Milieuschutzgebieten nämlich alle Änderungen an baulichen Anlagen, und dazu gehören auch Wohnungsmodernisierungen, die nach Abschluss der Maßnahmen zu Mieterhöhungen führen können. Und nicht alle zivilrechtlich von den Mietern zu duldenden Modernisierungen werden in den Milieuschutzgebieten vom Bezirk genehmigt, der Einbau von Fahrstühlen oder Balkons zum Beispiel oder Grundrissänderungen von Wohnungen in der Regel nicht. Zudem gibt es gebietstypische Mietobergrenzen, die nach der Modernisierung nicht überschritten werden dürfen.
Wenn Mieterinnen und Mieter bemerken, dass im Haus Baumaßnahmen vorbereitet werden, spätestens aber, wenn eine Modernisierungsankündigung im Briefkasten liegt, sollten sie sich bei der Mieterberatung melden. Die fragt dann nach, ob vom Eigentümer eine Genehmigung beantragt wurde. Wenn dies der Fall ist, wird die Mieterberatung oft auch von sich aus tätig und ermittelt dann für das Amt vor Ort, wie die Wohnungen ausgestattet sind und wie die Mieter im Haus dem Vorhaben gegenüberstehen.
Nur unter ganz bestimmten Umständen werden in den Milieuschutzgebieten von Mitte zudem Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder in Gewerberaum genehmigt. »Im Jahr 2018 haben uns solche Umwandlungen extrem stark beschäftigt«, erzählt Andrea Wallroth. »Manchmal wurden die Umwandlungen nämlich auf dem Papier schon vollzogen, bevor das Milieuschutzgebiet festgelegt wurde und ohne dass die Mieter davon etwas mitbekamen.« Daran konnte dann auch der Milieuschutz nichts mehr ändern. »Im Jahr 2019 gingen diese Fälle aber wieder deutlich zurück, stattdessen ging es häufig um Abwendungsvereinbarungen und Vorkaufsrechte.« Mit Hilfe kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und der Unterstützung des Finanzsenators macht der Bezirk inzwischen häufig von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, wenn Grundstücke mit Wohnbebauung in Milieuschutzgebieten veräußert werden. Oft verpflichtet sich der Käufer dann zur Einhaltung von präzisen Mieterschutzklauseln und unterzeichnet eine entsprechende »Abwendungsvereinbarung«.

»Die Zahl der Beratungsgespräche im Vor-Ort-Büro Triftstraße steigt ständig«, berichtet die Mieterberaterin. »Im Jahr 2019 waren es bis Ende November schon etwa 300 und damit schon deutlich mehr als im gesamten Jahr 2018 mit knapp 250. Und im Jahr 2017 waren es noch weniger als 100 gewesen.« Die Mieterberatung ist inzwischen also gut etabliert. *cs*

Hier finden die Mieterberatungen für die Milieuschutzgebiete statt:

Leopoldplatz, Seestraße & Sparrplatz
(sowie das Sanierungsgebiet Müllerstraße)
Vor-Ort-Büro Triftstraße 2: Montag 10–12 Uhr
und Donnerstag 16–18 Uhr
außerhalb der Sprechzeiten: (030) 44 33 81 11

Humboldthain Nord-West, Kattegatstraße,
Reinickendorfer Straße & Soldiner Straße:
QM-Büro Pankstraße, Prinz-Eugen-Straße 1:
Mittwoch 10–12 Uhr
QM-Büro Soldiner Straße, Koloniestraße 129:
Donnerstag 16–18 Uhr
außerhalb d. Sprechzeiten: (030) 49 90 84 40

Ch. Eckelt

Winter Wedding Markt

Am zweiten und dritten Advent fand auf dem Leopoldplatz auch im Jahr 2019 wieder der »weihnachtliche Weddingmarkt« statt, der sich inzwischen auch »Wintermarkt« nennt. Rund 80 Stände erwarteten die Besucher, insgesamt waren an beiden Tagen etwa 140 Aussteller beteiligt: Über mangelnde Nachfrage von Seiten Berliner Kleingewerbetreibender kann sich die Betreiberin des Weddingmarktes Sabrina Pützer also nicht beklagen. Tatsächlich haben sich die Weddingmärkte in den vergangenen Jahren auch über den Kiez hinaus einen sehr guten Ruf erworben: Hier bekommt man Dinge, die man sonst nicht so einfach findet und die sich deshalb besonders gut zum Verschenken eignen. *cs*

Schnittmaßnahmen im öffentlichen Grün

In diesem Winter sind besonders viele Bäume betroffen

Aufgrund der sehr langen Trockenheit der vergangenen beiden Jahre sind viele Bäume sehr geschwächt. Deshalb kann es vorkommen, dass in einzelnen Bereichen nach den Prüfungen durch Baumkontrolleure umfangreichere Schnittmaßnahmen bzw. Baumfällungen durchgeführt werden müssen. Darauf wies der Bezirk Mitte Ende November in einer Presserklärung hin.
Das Straßen- und Grünflächenamt führt bis zum 29. Februar 2020 Baum- und Strauchschnittarbeiten in den öffentlichen Grünanlagen sowie im Straßenbegleitgrün durch. Dabei würden Bäume deren Stand- und Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden kann, gefällt oder eingekürzt. Weiterhin würden Bestandspflegearbeiten in den Parkanlagen vorgenommen. Damit werde den verbleibenden Bäumen mehr Entwicklungsraum geboten. Die durch die Fällungen verloren gegangene Blattmasse werde in kurzer Zeit durch den verbliebenen Baumbestand ausgeglichen, da der sich nun besser entwickeln könne. An Standorten, wo genügend Platz vorhanden ist, pflanze das Straßen- und Grünflächenamt Baumarten nach, die mit den veränderten klimatischen Bedingungen besser zurechtkommen.
Auch an zahlreichen Straßenbäumen und -sträuchern würden Schnittarbeiten durchgeführt, um die Verkehrssicherheit wiederherzustellen bzw. aufrechtzuerhalten. Unter Beachtung des Landesnaturschutzgesetzes würden dabei immer ausreichend Lebensstätten für Vögel und andere Tiere im Strauch- und Vegetationsbereich belassen. Es erfolge ein alternierender Schnitt, bei dem immer genug Sträucher in unbeschnittenem Zustand belassen werden.

Ordnungsamt vs. Hundehalter

Mitte Oktober haben die Berliner Ordnungsämter eine gemeinsame Kontrollaktion mit dem Schwerpunkt ordnungswidriges Verhalten von Hundehalterinnen und Hundehaltern durchgeführt. Dabei wurden rund 1.200 Kontrollen durchgeführt und insgesamt 610 Verstöße festgestellt. Darauf wies der Bezirksbürgermeister von Mitte Ende Oktober in einer Presserklärung hin. Fast ein Viertel (294) der kontrollierten Hundehalter hatte den Hund nicht angeleint, obwohl er dazu verpflichtet gewesen wäre. Bei etwa einem Achtel (146) fehlte die Steuerplakette und bei jedem 13. die »Halterplakette«, die es ermöglicht, dem Tier einen für es verantwortlichen Hundehalter zuzuordnen.
Die Hundekontrollen werden von den Berliner Ordnungsämtern im Rahmen der regulären Streifen und im Rahmen der personellen Ressourcen im geregelten Dienstbetrieb fortgesetzt. Die nächste gemeinsame Schwerpunktaktion der Berliner Ordnungsämter soll im Frühjahr 2020 stattfinden.

Neues Wedding-Buch: Mutter Krausens Fahrt ins Glück

Am 30. Dezember 1929, wurde im Berliner Alhambra-Kino (damals noch am Kurfürstendamm) der Spielfilm »Mutter Krausens Fahrt ins Glück« des Regisseurs Piel Jutzi uraufgeführt – einer der bedeutendsten deutschen Filme der späten Weimarer Republik. Initiiert von Heinrich Zille und Otto Nagel, war er ein großer Publikumserfolg, nicht zuletzt aufgrund seiner schonungslosen Darstellung der Lebensverhältnisse insbesondere im Berliner Arbeiterbezirk Wedding. Viele Aufnahmen wurden im Wedding gedreht, auch die Filmhandlung spielt dort.
Das Buch zum Film wurde jetzt von Walter Frey in seinem Verlag herausgegeben und umfasst Beiträge zur filmpolitischen Debatte, zur filmästhetischen Analyse und zum zeitgenössischen Kontext. Es umfasst 221 Seiten und kostet 15 Euro.
Der Film wird am 24. Januar um 19 Uhr im City-Kino Wedding vorgeführt (im Centre Francais).

KOMMENTAR

Par ordre du mufti

Verkehrssenatorin Regine Günther ordnet eine Blümchenwiese an – und pfeift auf Absprachen, Bezirk und Bürgerbeteiligung

Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt: Östlich des Alexanderplatzes hat der Systemwettlauf im geteilten Berlin der Nachkriegszeit ein imposantes Stück Stadt hinterlassen. In direkter Antwort auf die »IBA 57« im Westberliner Hansaviertel hat die DDR alle ihre Reserven mobilisiert, um der Welt zu beweisen, dass der moderne Städtebau seine Heimat im real existierenden Sozialismus hat. Noch vor dem Mauerbau entstanden die Pläne für ein Wohnviertel, das richtungsweisend für das östliche Europa werden sollte. Heute erinnert eine Nachbildung des »Sputnik« auf dem Dach des »Café Moskau« an die Aufbruchsstimmung dieser Epoche.

Es ist eine große Leistung der Berliner Stadtpolitik zu erkennen, dass das kein Unfall der Geschichte war, den es schnellstmöglich zu korrigieren gilt. Durchgesetzt hat sich – dank des Engagements des Bezirks – stattdessen die Erkenntnis, dass dieses Beispiel der sozialistischen Nachkriegsmoderne unbedingt erhaltenswert ist: Es gibt nur wenige Orte in der Welt, wo sich die Grundideen der städtebaulichen Moderne so idealtypisch vorstellen. Die »KMA II« ist inzwischen Erhaltungsgebiet und Fördergebiet im Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz«, übrigens als bundesweit erstes aus der Epoche der Nachkriegsmoderne. Angestrebt wird derzeit die Aufnahme ins Unesco-Weltkulturerbe.

SenUVK / Eve Images

Zum baulichen Ensemble gehört auch der Straßenraum der Karl-Marx-Allee zwischen Alexander- und Strausberger Platz. Seit dem Jahr 2010 wird über die Umgestaltung dieses nach heutigen Maßstäben überdimensionierten Verkehrsraums diskutiert – mit den Denkmalschützern der Stadt, aber auch mit den Anwohnern der KMA II. Dabei wurde u.a. auch erwogen, den Mittelstreifen der Magistrale zu begrünen und die Parkplätze dort aufzugeben. Das wurde aus guten Gründen und nach langen Abstimmungsrunden, auch mit den Bewohnern, wieder verworfen: Denn erstens würden Bäume auf dem Mittelstreifen die Sichtachsen und damit den Raumeindruck zerstören, der diesen Abschnitt so imposant macht (kaum ein Berlin-TV-Krimi kommt ohne eine Autofahrt über die Karl-Marx-Allee aus). Und zweitens gibt es in dem Gebiet auch vergleichsweise wenige Parkplätze: Das Wohngebiet ist geprägt von etlichen begrünten, ruhigen Innenhöfen und ist auch nicht wie viele Großsiedlungen der Nachkriegsmoderne im Westen großflächig durch Tiefgaragen unterkellert.

Im Jahr 2016 wurde ein umfangreicher Planungsprozess zum Umbau der Straße abgeschlossen. Im Mai 2018 begannen die Bauarbeiten. Demnächst soll im dritten und letzten Bauabschnitt der Mittelstreifen an die Reihe kommen. Verantwortlich ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Die hat schon im vergangenen Jahr viel Unmut auf sich gezogen, als sie kurz vor Baubeginn die Planungen urplötzlich und ohne jede Absprache mit dem Bezirk änderte und statt eines 2,75 Meter breiten Radwegs zwischen Fahrbahn und Parkstreifen eine sogenannte »protected bike lane«, also einen wesentlich breiteren, mittels Pollern »geschützten Radstreifen« verordnete, dafür sollte eine von drei Richtungsfahrbahnen wegfallen. Das wurde offensichtlich mit heißer Nadel gestrickt. Denn die Gehwegvorsprünge an den Querungstellen für Fußgänger ragen jetzt weit in den geschützten Radstreifen hinein. Ursprünglich sollten sie die Fußgänger über den Parkstreifen leiten, der aber verlegt wurde. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz begründete die kurzfristige Umplanung mit dem neuen Mobilitätsgesetz für Berlin.

Nicht heranziehen kann Senatorin Regine Günter dieses Gesetz freilich für ihre jüngste Anweisung, nach der der Mittelstreifen zur Wildwiese werden soll, wofür 165 Parkplätze verschwinden müssen. Stattdessen verweist sie auf den Klimaschutz. Tatsächlich haben Wiesenflächen aber einen eher geringen Einfluss auf das Stadtklima. Technisch gäbe es zudem auch die Möglichkeit, das Regenwasser auf dem Mittelstreifen auf einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Boden versickern zu lassen. Besonders beliebt ist die Senatorin bei vielen Bürgern ohnehin nicht. Und viele ihrer Parteifreunde vermissen auch spürbare Fortschritte in der Verkehrspolitik. Dass sie diese Zweifel durch einsame autoritäre Entscheidungen wie bei der Karl-Marx-Allee zerstreuen kann, darf bezweifelt werden.

Christof Schaffelder

Ch. Eckelt

Nicht ganz so Revolutionäres aus Berlin

Nach dem Mietendeckel müssten die Mieten vor allem in kleinen Wohnungen sinken

Allerorten debattiert man dieser Tage über den Berliner »Mietendeckel«. Die Verbände der Hauseigentümer laufen Sturm, Mieterorganisationen jubeln. Die FDP spricht von »Sozialismusphantasien des Senats« (Mario Czaja), auf »die-linke.de« ist bereits ein »Mietendeckelrechner« eingerichtet und Horst Seehofer hält das ganze Vorhaben für verfassungswidrig. Doch bisher gibt es lediglich einen Entwurf für ein »Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung«. Im Verlauf der Beratungen im Abgeordnetenhaus wird vermutlich der Gesetzestext noch geändert.

Doch so neuartig ist der Mietendeckel gar nicht. Die französische Zeitung »Le Monde« schreibt dazu zwar: »Es ist lange her, dass eine Gesetzesvorlage in Deutschland als ›revolutionär‹ bezeichnet werden konnte.« Aber auch im Westteil Berlins waren bis Januar 1988 die Mieten gesetzlich gebunden. Der Senat legte damals die Mietobergrenzen für Wohnungen in bis 1948 gebauten Häusern regelmäßig neu fest. Auch in der Weimarer Zeit galten nach dem »Reichsmietengesetz« von 1922 in ganz Deutschland gesetzlich festgelegte Mietobergrenzen. Und als 1948 das Grundgesetz entstand, war ein staatlicher Mietendeckel noch ganz selbstverständlich.

Das bisherige Vergleichsmietensystem des Berliner Mietspiegels würde durch das neue Gesetz außer Kraft gesetzt. Nach der aktuellen Gesetzesvorlage soll in fast allen Wohnungen in Häusern mit einem Baujahr von vor 2014 die Miethöhe auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden und ab 2022 nur noch in der Höhe der allgemeinen Preissteigerung erhöht werden dürfen. Auch mietvertraglich vereinbarte Mieterhöhungen wie z. B. Staffelmieten sind von der Kappung betroffen und auch möblierte Wohnungen würden diesen Regeln unterliegen. Bei Neuvermietungen müssten die Vermieter den neuen Mietern zudem nachweisen, wie hoch die Miete der Wohnung zuvor war. Aber auch die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen müssten unter bestimmten Umständen gesenkt werden.

Für eine Wohnung in einem Altbau aus der Zeit vor 1918 mit Bad und Sammelheizung in einer einfachen Wohnlage betrüge danach die maximal zulässige Miete zum Beispiel 7,40 Euro/qm nettokalt, in Altbauten aus der Zeit zwischen 1919 und 1949 (mit Bad und Sammelheizung, einfache Wohnlage) 7,19 Euro/qm nettokalt. Bei »moderner Ausstattung« würde ein Zuschlag gewährt. Für Altbauten von vor 1918 wären dann in der genannten Kategorie 8,60 Euro/qm möglich und für Altbauten von 1919–1949 maximal 8,39 Euro/qm. Die Definition von »moderner Ausstattung« ist in der Gesetzesvorlage aber recht streng, sehr viele Altbauwohnungen werden wohl nicht in diese Kategorie passen.
Eine Klassifizierung nach der Größe der Wohnung wie im Mietspiegel ist in der Gesetzesvorlage nicht mehr vorgesehen. Vor allem in kleinen Wohnungen werden deshalb voraussichtlich die Mieten gesenkt werden müssen. Hier liegen nach dem aktuellen Mietspiegel sogar die Mittelwerte von Wohnungen unter 40 Quadratmeter deutlich über den nach der Gesetzesvorlage zulässigen Maximalmieten für Wohnungen ohne »moderne Ausstattung«.
Durchgesetzt werden müssten die neuen Mietobergrenzen durch das Land Berlin – und nicht durch die Mieter mittels zivilrechtlicher Klagen wie im Vergleichsmietensystem. Der Gesetzesentwurf legt eine »Geldbuße bis zu 500.000 Euro« fest. Es soll aber auch eine Härtefallregelung geben, wenn Vermieter nachweisen können, dass sie die Mietpreisbindung wirtschaftlich nicht stemmen können. Das heißt aber auch, dass sich die Mieter nicht unbedingt darauf verlassen könnten, dass ihre Miete tatsächlich sinkt. Auf keinen Fall sollten sie ihre Miete einseitig absenken: Zivilrechtlich gelte ja noch das bundesweite Mietrecht weiter und das gibt den Vermietern bei höheren Mietrückständen ein fristloses Kündigungsrecht!

Nach dem Fahrplan des Senats sollte das Gesetz ursprünglich bereits im Januar in Kraft treten, viele Beobachter rechnen allerdings damit, dass die Beratungen im Abgeordnetenhaus länger dauern werden als geplant. Möglicherweise werden auch noch gerichtliche Verfügungen erlassen: Das Thema wird uns im Jahr 2020 wohl noch länger beschäftigen.

cs

KOMMENTAR

Der Deckel und der Neubau

Berlin hat nach langen Debatten den Mietendeckel tatsächlich beschlossen, was in anderen Kommunen hoffnungsvolle Zustimmung fand oder doch zumindest auf Interesse und Neugier stieß. Wie erwartet hagelte es andererseits auch prompt massive Kritik, natürlich seitens der Immobilienwirtschaft und -lobby, flankiert von FDP und CDU. Einer der wichtigsten Vorwürfe, der gebetsmühlenartig zu hören ist: auf diese Weise würde in Berlin keine einzige Wohnung neu gebaut. Nun, das hatte ja auch nie jemand behauptet. Aber es ist in Deutschland längst ein üblicher Reflex, bei jeder Veränderung zugunsten von Bürgern gleich die Katastrophe zu prophezeien. Egal ob Mindestlohn, Mieterschutz, Arbeitnehmer- und Verbraucherrechte – stets drohten die Lobbyisten wie ein griechischer Chor mit dem Untergang des Wirtschaftsstandorts Deutschlands und massenhaften Pleiten. Bekanntlich ist nichts davon eingetreten.
Zur derzeitigen Lage ein paar Fakten: Zwischen 2009 und 2019 stiegen die Bestandsmieten bzw. die »ortsüblichen Vergleichsmieten« in Berlin laut Mietspiegel um ca. 40 Prozent. Noch größer fällt im selben Zeitraum die Steigerung der Angebotsmieten bei Neuvermietungen aus: In Berlin stiegen sie von durchschnittlich 5,82 Euro/qm im Jahr 2009 auf derzeit 10,34 Euro/qm laut Wohnraumreport der Berlin Hyp. Das sind satte 77 Prozent Zuwachs. Demgegenüber betrug die Bruttolohnsteigerung zwischen 2007 und 2017 ca. 24 Prozent, das »verfügbare Pro-Kopf-Einkommen« ca. 20 Prozent. In diesem Jahrzehnt stiegen die Mieten also doppelt so stark wie die Einkommen, für Wohnungssuchende sogar viermal so stark. Ganz zu schweigen von der Explosion der Bodenpreise und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bestandsbauten. Fette Jahre für Spekulanten, Immobilienhaie und Anleger.
Das ist die Ausgangslage – und die schmerzhafteste Demonstration dessen, was geschieht, wenn man ganz auf den freien Markt vertraut, wie es der Neoliberalismus predigt. Ein Ende der Preisspirale nach oben ist noch nicht abzusehen. Es geht munter weiter. In dieser Situation hat der rot-rot-grüne Senat die Reißleine gezogen und den Mietendeckel verabschiedet.
Der Vorwurf der Kritiker, so würden Investitionen verhindert und keine der dringend benötigten neuen Wohnungen entstehen, ist allerdings ein so fadenscheiniges wie unsinniges Argument. Kein Mensch kann ernsthaft vom Mietendeckel erwarten, dass er neuen Wohnraum generiert. Vielmehr geht es hier um den Schutz des Bestandes.
Der Witz an der Sache ist ja, dass für jede Wohnung, in der die bisherigen Bewohner bleiben dürfen und nicht verdrängt werden, eben keine neue Wohnung gebaut werden muss, die ja nötig wäre, wenn die Leute zum Umzug gezwungen würden. Und wohin, bitte schön, sollen denn all die Busfahrer, Erzieherinnen, Verkäufer, Polizisten, Krankenschwestern, Pfleger, die jungen Familien und die Rentner hinziehen? Jede Neubauwohnung würde automatisch eine deutlich höhere Miete bedeuten. Das ist auch von stadtökonomischer Bedeutung: Schützt man Mieter vor exorbitanten Mieten, fließt ein Teil der Einkommen eben nicht mehr in die dicken Taschen der Spekulanten, sondern in die lokale Ökonomie oder auch Alterssicherung etc.
Gerade weil es aber auch dringend neuen, erschwinglichen Wohnraum braucht, setzt die zuständige Senatorin Katrin Lompscher (Linke) auf eine Doppelstrategie: Neubau preisgünstiger Wohnungen in Größenordnungen durch die städtischen Wohnungsgesellschaften einerseits (wie man gerade in Spandau gut sehen kann), was nebenbei auch den Anteil kommunaler Wohnungen erhöht, und Sicherung bezahlbarer Wohnungsbestände andererseits.
Doch die Sache mit der Errichtung kommunaler Wohnungen ist nicht so einfach, wie es die »Neubau, Neubau, Neubau!«-Rufer suggerieren. Neubau stößt an räumliche und preisliche Grenzen. Die Ressource Boden ist nicht reproduzierbar. Schon deshalb ist es dringend notwendig, den Bestand zu sichern und zu stärken.
Grund und Boden in Berlin ist ein rares und teures Gut. Und die Bodenpreise gelten für jeden – auch für Kommunen. Für sie ist es deshalb sehr schwer geworden, überhaupt noch Grundstücke in Berlin anzukaufen, denn sie müssen jene Preise zahlen, die durch maßlose Bodenspekulation erst in die Höhe getrieben wurden.

Unterm Strich geht es hier um nicht weniger als Gesellschaftspolitik. Wer zulässt, dass sich die Stadtgesellschaft immer mehr spaltet in betuchte Eigentümer großzügiger Lofts einerseits und »Banlieues« mit hoher Belegungsdichte am Rand, setzt den sozialen Frieden der Gesellschaft aufs Spiel. Eine Stadt gehört eben nicht nur denen, die sie sich kaufen und »leisten« können, sondern vor allem aus jenen, die das Leben in der Stadt erst möglich machen. Und wie pervers ist ein Wohnungsmarkt, wenn junge Familien sich kaum trauen, noch Kinder zu bekommen, weil Kinder eben auch Wohnraum brauchen, oder der Alte dazu zwingt, in zu groß gewordenen Wohnungen zu bleiben, weil jede kleinere trotzdem das Doppelte kosten würde?

us

Ch. Eckelt

Mit Gefühl

von Kathrin Gerlof

In unserem Quartier ist Armut wenig sichtbar. Auch hier leben Menschen mit schmalen Renten und sogenannte Bedarfsgemeinschaften, in denen der Kauf eines kleinen Weihnachtsbaums bereits zur großen Rechenaufgabe gerät. Auch hier wohnen Alleinerziehende, die sich wünschen, sie könnten ihren Kindern ordentlich Geschenke unter den Weihnachtsbaum legen, und von der Erfüllung dieser Wünsche sehr weit entfernt sind.

Aber sichtbar ist das erst einmal nicht. Hin und wieder kann man – versteckt im kahlen Grün oder unter Balkonvorsprüngen – die Habseligkeiten eines oder einer Wohnungslosen sehen. Und der Anstand, es muss nicht immer gleich Mitgefühl sein, gebietet dann, die nicht anzurühren und auch nicht irgendwo anzurufen, um die Forderung auszusprechen, dass »die Sache geklärt, sprich beseitigt wird«. Passieren tut es trotzdem.

Nur drei Steinwürfe entfernt gehört die Armut zum öffentlichen Raum. Wer den Alexanderplatz überquert, wird ihrer angesichtig. Sie stört das geschäftige Treiben des Weihnachtsmarktes, die glitzernden Schaufensterfassaden und das wohlige Gefühl, ein schönes und warmes Zuhause zu haben. Sie riecht schlecht, hält sich oft mit Alkohol warm, pöbelt manchmal rum, ist laut und egal, was für ein netter Mensch man selbst ist, der große Bogen läuft sich fast von allein. Hin und wieder kann man beobachten, wie das Sicherheitspersonal versucht, die lockenden Eingänge von Kaufhof und Co von solchen, dem Glanz abträglichen, Erscheinungen zu befreien.

Es gibt keine offiziellen Zahlen, nur Schätzungen. Und nach denen leben in Berlin zwischen 4000 und 10.000 Menschen auf der Straße, 30.000 haben keinen Mietvertrag und werden in betreuten Wohnformen und Pensionen untergebracht. Bundesweit geht man von mehr als 650.000 Wohnungslosen aus.

1994 gab es in Berlin den ersten Kältetoten. Seitdem existiert der von der Berliner Stadtmission betriebene Kältebus. Der ist im vergangenen Winter rund 15.000 Kilometer durch die Stadt gefahren und hat mehr als 2000 Menschen erreicht. Erreicht meint meist, geholfen. Oft nur mit einem heißen Getränk, etwas zu essen, einer wärmenden Decke. Manchmal aber war es auch Rettung in letzter Minute, wenn der gesundheitliche Zustand eines wohnungslosen Menschen so bedenklich war, dass medizinische Hilfe nottat.

Die Stadtmission bittet darum, Menschen, die nachts auf der Straße schlafen, anzusprechen und ihnen anzubieten, den Kältebus anzurufen. Das kostet Überwindung. Nützt nichts, es zu beschönigen. Aber das sollte uns nicht hindern. Man kann auch, wenn klar ist, dass sich jemand in der Nähe der eigenen Wohnung für ein paar Tage einen Schlafplatz eingerichtet hat, einen vielleicht übriggebliebenen Schlafsack vorbeibringen oder etwas zu Essen. Und wenn zu erwarten ist, dass die kommende Nacht Minusgrade bringt, ruft man beim Kältebus an und fragt, ob sie da vorbeifahren können auf ihrer Tour.

Auch die Ehrenamtlichen, die den Kältebus betreiben und fahren, geraten oft an ihre Grenzen, wenn der Zustand der Wohnungslosen schlimm ist. So sind beispielsweise immer mehr Hilfebedürftige nach einer Beinamputation auf den Rollstuhl angewiesen. Die Stadt bräuchte inzwischen drei Kältebusse statt nur einen. Ein bisschen Spenden hilft also ebenfalls, ohne die Politik aus der Verantwortung zu entlassen, hier mehr und verlässlich Geld zuzuschießen. Berlin ist eine in jeder Hinsicht wachsende Stadt. Auch, was Armut und Elend anbelangt.

In der Nacht vom 29. zum 30. Januar wird es stadtweit eine Zählung obdachloser Menschen geben, um sich einen Überblick über notwendige Hilfe (Kältebusse, Unterkünfte) zu verschaffen. Auch dafür werden freiwillige Helferinnen und Helfer gesucht.

Kathrin Gerlof ist Publizistin und Schriftstellerin in Berlin

Ch. Eckelt

Telefonnummer Kältebus:
0178-523 58 38

*Freiwillige Helfer*innen bei der stadtweiten Zählung können sich unter www.berlin.de/nacht-der-solidaritaet anmelden*

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

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

ECKENSTEHER

Jalousien-Böttcher entdeckt eine Marktlücke

In den letzten beiden Sommern sank die Arbeitsproduktivität vieler Beschäftigter, die das Pech haben, ihr Büro auf der Südseite denkmalgeschützter Gebäude zu haben. Auch im Rathaus Wedding war das so, dass weiß jeder, der einmal bei Hitzefrei-Wetter einen schweißtreibenden Nachmittag im Besprechungszimmer des Stadtentwicklungsamts verbracht hat.
Denn obwohl das Klima bei uns immer mediterraner wird, blockiert der Denkmalschutz häufig die einfache bauliche Lösung, die in südeuropäischen Ländern jahrhundertelang Tradition hat: Die Verschattung der Fenster von außen. Denn die Markisen-Kästen, die an der Außenfassade angebracht werden müssten, stören das historische Erscheinungsbild der Gebäude. Auf einer Führung durch die ebenfalls denkmalgeschützten Osram-Höfe war ich einmal Zeuge davon, wie sich der Vertreter des Eigentümers mit dem Baustadtrat von Mitte, Ephraim Gothe, in diesem Punkt einig war: Gothe hat sein Büro gleich neben dem Besprechungszimmer im Rathauses Wedding, in den Osramhöfen verwandeln sich im Sommer manche Fabriketagen mit riesigen Fenstern in wahre Backöfen.

Auch denkmalgeschützte Schulgebäude leiden unter diesem Problem. Zum Beispiel das Max-Planck-Gymnasium in der Nähe der Jannowitzbrücke. Das liegt in einem Fördergebiet im Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz«, wo die Denkmalpflege besonderes Gewicht hat. Deshalb gibt es dort mit Georg Wasmuth auch einen freiberuflichen Architekten, der dafür bezahlt wird, dass er sich um solche Probleme kümmert. Mehrere Abstimmungsrunden zum neuen Campus-Konzept der Schule fanden in einem Klassenraum auf der Südseite statt: im Sommer bei Temperaturen, die die Konzentration drastisch absinken ließ.

Georg Wasmuth suchte nach einer Lösung. Aber auch die Markisen, die er an einer Schöneberger Schule fand, hielten den strengen Kriterien der Denkmalschutzbehörde nicht statt. Erst »Jalousien-Böttcher« aus Friedrichshagen sollte ihn weiterbringen. Der kleinen Rollladenbauer, der ansonsten vor allem kaputte Jalousien und Rollos repariert, tüftelte neben seiner Arbeit so lange in seiner Werkstatt, bis er eine optimal denkmalgerechte Lösung fand: eine »Senkrecht-Markise«, die so unscheinbar an der Außenfassade klebt, dass man sie ohne speziellen Hinweis gar nicht wahrnimmt. Ein Prototyp hängt bereits und wird vom Lehrkörper begeistert gefeiert.

Im Mai sollen jetzt die anderen Fenster der Schule mit »Senkrecht-Markisen« ausgestattet werden. Und weil der Klimawandel bekanntlich erst seinen Anfang genommen hat, ist zu vermuten, dass auf dem Schulhof künftig immer mehr schulfremde Personen auftauchen, die sich die Lösung von »Jalousien-Böttcher« anschauen wollen. Denn Altbauten, die dringend einen Sonnenschutz brauchen, gibt es in Berlin ohne Ende. *cs*