

# Protokoll

## AZ Müllerstraße

36. Sitzung Beirat Müllerstraße

**Zeit:** 11. März 2013, 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr

**Ort:** Bezirksamt Mitte, Müllerstraße 146, R 119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

### Teilnehmer/innen

Frau Krutzsch	SenStadtUm IV C
Frau Dr. Pistorius	Stadtplanungsamt BA Mitte, SVS
Herr Plessow	Stadtplanungsamt BA Mitte, SVS
Frau Jahns	Stadtplanungsamt BA Mitte, SVS
Herr Schneider-Bodenbender	Sprecher Stadtteilvertretung
Frau Breitfeld-Markowski	Sprecherin Stadtteilvertretung
Herr Arndt	Stadtteilvertretung
Herr Scheffer	Jahn, Mack & Partner
Frau Schlutter	Jahn, Mack & Partner

### Verfasserin

Theresa Schlutter  
Jahn, Mack & Partner  
info@jahn-mack.de

### Telefon

(0 30) 85 75 77 26

- TOP 1 Protokollannahme 18.02.2013
- TOP 2 Sanierungsgebiet Müllerstraße – Grundlagen, Rechte und Pflichten der Eigentümer, aktuelle Entwicklungen (Gast: Frau Dr. Pistorius)
- TOP 3 Neuigkeiten aus der StV / aus den Gremien / aus dem Ausschuss
- TOP 4 Sonstiges und Termine

*Hinweis:* Vom BA Mitte werden kürzere Ergebnisprotokolle gewünscht, deswegen werden zukünftig nur die wichtigsten Aussagen und Entscheidungen festgehalten (stichpunktartig).

**zuständig / Termin**

#### **TOP 1 Protokollannahme 18.02.2013**

- Zustimmung aller Teilnehmer, dass die Änderungsvorschläge der StV unkommentiert dem Protokoll angehängt werden

#### **TOP 2 Sanierungsgebiet Müllerstraße – Grundlagen, Rechte und Pflichten der Eigentümer, aktuelle Entwicklungen (Frau Dr. Pistorius)**

- Frau Dr. Pistorius stellt das Sanierungsgebiet Müllerstraße vor

##### **Allgemeine Einführung**

- mehrere Programmkulissen:
  - > Aktives Zentrum: Leitprogramm für Müllerstraße
  - > Sanierungsgebiet: wird im BauGB mit den §§ 136ff. geregelt
  - > Städtebaulicher Denkmalschutz
- Beschluss zur förmlichen Festlegung im März 2011
- Behörden handeln verpflichtend > Erteilen oder Versagen von Genehmigungen

##### **Sanierungsverfahren**

- für ca. 15 Jahre angesetzt (Empfehlung aus dem BauGB)
- umfassendes Verfahren:
  - > etwa eine Blocktiefe entlang der Müllerstraße
  - > Eigentümer müssen nach Entlassung Ausgleichsbetrag zahlen (aufgrund der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes)
- einfaches Verfahren:
  - > Areal rund um die Beuth Hochschule
  - > keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen

##### **Bisherige Bauanträge nach § 144(1)1**

- insgesamt 32 Anträge (demnach nicht sehr viele)

##### **Bisherige Mietverträge nach § 144(1)2**

- insgesamt 8 Anträge (auch nicht sehr viele)
- es handelt sich nur um Gewerbemietverträge, die länger als ein Jahr dauern

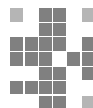
# Protokoll

## AZ Müllerstraße

36. Sitzung Beirat Müllerstraße

Zeit: 11. März 2013, 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr

Ort: Bezirksamt Mitte, Müllerstraße 146, R 119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

### Zwischenfrage von Frau Breitfeld-Markowski: Möglichkeit für Restriktionen?

- ja, wenn es nicht der vorgeschriebenen Art der baulichen Nutzung und / oder den Sanierungszielen entspricht
- Ausschluss von Casinos schwierig, da große Teile als Kerngebiet ausgewiesen sind und da sind Vergnügungsstätten zulässig (Versagen in Wohngebieten wäre einfacher)
- Wettbüros zählen nicht zu Vergnügungsstätten > es gibt noch keine richterliche Entscheidung zu so einem Fall; Appellieren an Eigentümer!
- Sanierungsziele sind noch sehr allgemein (aus Vorbereitenden Untersuchungen); Blockkonzept konkretisiert Sanierungsziele für Blockuntersuchungsgebiet (Beschluss durch BVV)

### Bisherige Kaufverträge nach § 144(2)1

- Grundstücksverkäufe (37) und Wohnungsverkäufe (61) spielt sich auf wenigen Grundstücken ab > daraus lassen sich keine Tendenzen ableiten
- Sanierungsvermerk im Grundbuch durch Notar

### Grundschuldbestellungen nach § 144(2)2

- insgesamt 47 Anträge

### Baulasten nach § 144(2)4

- insgesamt 1 Antrag

### Teilungen nach § 144(2)5

- insgesamt 6 Anträge > Realteilungen = Teilung des Grundstücks (keine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz)

### 7 h EStG

- Eigentümer können Anschaffung und Sanierung von Grundstücken steuerlich absetzen (Ausländer unterliegen nicht Einkommenssteuer, deshalb für sie uninteressant)

### Kurzes Resümee

- im Vergleich zu Alt-Mitte ganz andere Situation
- Sanierungsgebiet aufgrund von **Strukturschwäche** (nicht / kaum bauliche Schwäche)
- Schwerpunkte: **Geschäftsstraße, öffentlicher Raum** (Gestaltung, Nutzung, Pflege) und **Infrastruktur** (schlägt sich weniger auf Investitionsdruck nieder)
- relativ stabile Eigentümerstruktur; es gibt keine größere Gesellschaft zur Zusammenarbeit, aber schon einige Genossenschaften; viele Einzeleigentümer
- Thema Wohnumwandlung könnte in zwei Jahren anders aussehen, muss aber nicht!, Herr Schneider-Bodenbinder berichtet von Haus-/Wohnungskäufen von Spaniern

### Umgang mit verteilter Liste von Frau Dr. Pistorius

- StV kann Liste mitnehmen, sie enthält keine personenbezogenen Daten

## TOP 3 Neuigkeiten aus der StV / aus den Gremien / aus dem Ausschuss

### Jury Gebietsfonds

- ausgewählte Jurymitglieder wurden Herrn Plessow und Herrn Pichierra mitgeteilt (Frau Breitfeld-Markowski, Frau Lukas, Frau Jordan-Balke, Herr Kroll)

### Schild Vor-Ort-Büro

- alle Teilnehmer einigen sich auf folgende Aspekte:
  - > Bezirk zahlt Schild
  - > StV zahlt Folie mit Logo der StV für Fensterscheibe
  - > zeitnahe Beauftragung des Schildes

## Top 4 Sonstiges und Termine

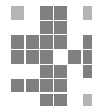
# Protokoll

## AZ Müllerstraße

36. Sitzung Beirat Müllerstraße

Zeit: 11. März 2013, 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr

Ort: Bezirksamt Mitte, Müllerstraße 146, R 119



JAHN, MACK & PARTNER  
architektur und stadtplanung

### Vorstellung Wohnheim in StV durch Herrn Marien

- Interesse der StV an der Vorstellung des Wohnheims durch Herrn Marien
- Aprilsitzung (04.04.) wäre passend (sollte Herr Marien da nicht können, dann im Mai)
- StV lädt Herrn Marien per Mail zur Sitzung ein

StV

### Anwesenheit von Herrn Scheffer und Herrn Plessow bei StV-Sitzung

- Herr Plessow: Teilnahme ist generell nicht vorgesehen, aber sie können bei bestimmten wichtigen Themen hinzu geladen werden
- Herr Scheffer bittet um Aufnahme in den Verteiler der TO

StV

### Einladung StandortGemeinschaft zur StV

- Einladung auch zur Aprilsitzung (04.04.) durch die StV

StV

### Corporate Design & Logo

- Zeitschiene wurde verschickt
- im nächsten Beirat sollen Juryvertreter und Stellvertreter benannt werden
- StV wünscht möglichst späte Jurysitzung ab 17:00 Uhr (in Abstimmung mit Händlern)

StV

### Wettbewerb Rathausumfeld

- Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen in der 11. KW (25 von 60 Büros wurden ausgewählt)
- Doku der Bürgerbeteiligung wurde der Ausschreibung angehängt > Büros müssen sich mit Meinungen der Bürger und Anrainer auseinandersetzen
- 17.06.: Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse (anonym)
- 18.06.: ganztägige Tagung des Preisgerichts
- Herr Kroll vertritt Herrn Wibel > es sollte noch eine Vertretung für Herrn Kroll bestimmt werden
- Ort: wahrscheinlich im Paul-Gerhard-Stift (sonst VHS)
- Herr Scheffer schickt Herrn Kroll endgültigen Termin

StV

Herr Scheffer

### Platzmanagement Team Leo

- erneute Beauftragung vom Platzmanagement Gangway (für 2 Jahre gesichert)
- Klärungsbedarf für Finanzierung des Platzdienstes z.B. 50 % Kirche und 50 % Bezirk
- Überleitung der Arbeit vom Team Leo in Gemeinwesen scheint schwierig; aber Netzwerk rund um den Leo sollte nicht unterschätzt werden
- wichtig, dass sich Probleme nicht verlagern; Ziel des Rundes Tisches: keine Verdrängung

### Toilette für Leo

- unterschriebener Vertrag; Realisierung im nächsten halben Jahr nahe Trinkerbereich
- kostenloses Pissoir und 1 Cent für Toilette (tägliche Reinigung)
- Finanzierung durch Werbeflächen

### Iftar-Essen 2013

- 10.000 € Förderung (Gleichbehandlung wie andere Veranstaltungen)
- wahrscheinlicher Termin: 31.07.

### Fete de la Musique

- Fete-Organisation fordert ein Standort (statt dezentrales Konzept) > Herr Elfert prüft Umfeld Leo

### Café Leo

- alle Teilnehmer sprechen sich für die Fortführung des Café Leo aus (soziale Funktion) > Missverständnis wegen etwas unklarer Formulierung der BVV Anfrage
- Verlängerung für weitere 2-3 Jahre, verbunden mit Auflagen zur Gestaltung der Außenanlagen
- Bestuhlung und Tische könnten z.T. durch AZ finanziert werden; sonst keine weitere Förderung
- bleibt Zwischennutzung und damit ein mobiles Café
- aktuell laufen interne Absprachen (z.B. mit Denkmalschutz und Bauordnung) für gemeinsame Entscheidungsfindung der Fachämter z.B. bzgl. Auflagen zur Außengestaltung
- an Herrn Ünlü sollte erst nach der internen Abstimmung getreten werden

### Nächster Beirat

08.04., 17:30 Uhr, Rathaus Müllerstraße, R 119 (Themenvorschlag Herr Schaffelder: Himmelbeet)

Aufgestellt am 20.03.2013; Theresa Schlutter, Karsten Scheffer JMP; Verteiler: s.o. ergänzt um Herrn Wibel