

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 11. Dezember 2018

9 Anwesende, Protokoll: Susanne T.

Tagesordnung:

1. Theresa K. berichtet über „Wem gehört Berlin“ (Plattform Nachwuchsarchitekten)
2. Aktuelles aus Moabiter Häusern und Gewerbe (+ evtl. Recherche Baugenehmigungslisten)
3. Nachverdichtung in Moabit – Veranstaltungskritik
4. Weitere Aktivitäten des RTgG (Flugblattverteilung, Rechercheliste, Workshop Recherche)
5. Berichte von Veranstaltungen (wenn noch Zeit ist)
6. Termine und Verschiedenes

1) Theresa K. berichtet über „Wem gehört Berlin“ der „plattform nachwuchsarchitekten“

Susanne stellt Theresa K., Architektin aus Moabit, vor, die vor Jahren den B-Laden unterstützt hat alternative Planungsvarianten für den Mittelbereich Lehrter Straße vorzuschlagen.

Diese berichtet über das Recherche-Projekt, <https://www.wem-gehoert.berlin/>, das im Sommer von plattform nachwuchsarchitekten entwickelt wurde und fragt nach Unterstützung mit Informationen für die und/oder als Multiplikator der Webseite.

Trotz der gleichnamigen Tagesspiegelrecherche mit Correctiv wird das Projekt weitergeführt, da die Tsp.-Recherche zeitlich begrenzt ist und, wie an der bisherigen knappen Veröffentlichung der Ergebnisse der Hamburger Recherche zu sehen ist, vielleicht nicht wirklich aktiv zu nutzen bleibt. Hier sollen die subjektiven Sichtweisen der Erzähler der Haus-Geschichten im Mittelpunkt stehen. Vor der Veröffentlichung werden die Geschichten geprüft. Zurzeit gerade die Havelberger/Ecke Stendaler, wo Anfang letzten Jahres die Mieter mit Abfindungen herausgekauft wurden, aber wohl nicht alle gegangen sind (<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/444>). Investor ist Ioannis Moraitis, Hedera Bauwert (früher Gekko Real Estate).

Theresa ist der Auffassung, dass die Bezirksämter viel mehr Möglichkeiten hätten eine sozialgerechte Bodennutzung zu verfolgen, z.B. existieren dafür auf B-Plan-Ebene verschiedene Instrumente, die nicht eingesetzt werden. Investoren sollten Gegenleistungen erbringen, aber die Stadt lässt alles wild wuchern. Seit dem Sparkurs von Sarrazin herrscht eine demotivierende Personalnot in den Bezirksämtern. Gleichzeitig wurde die Bauordnung liberalisiert, viele Maßnahmen müssen seitdem nur noch angezeigt werden.

Entscheidung über RTgG als Multiplikator beim nächsten Treffen!

1) Berichte aus Moabiter Häusern bzw. Gewerbe

Spenerstraße 4-5

(zuletzt Sept.-Prot. + unter Calvin 29 Nov.-Prot.) Es gibt Kontakte zu verschiedenen Politiker*innen. Aktuell stehen ca. 16 Wohnungen leer. Der Bescheid vom 20.4.18 zur Genehmigung des Leerstands (kein schützenswerter Wohnraum) wurde am 28.11. zurückgenommen und eine Rückführungsanordnung nach §4 Abs. 1 + 2 ZwVbG erlassen. Die Beantwortung der BVV-Anfrage

(<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=9122>) stellt fest, dass es sich um schützenswerten Wohnraum handelt und die Renditeberechnung nach Nr. 6,7 AV-ZwV nicht maßgeblich ist, da das Gebäude nicht leer steht. Eine Zusammenlegung der kleinen Wohnungen (an der Giebelwand) würde zu Verlust von Wohnraum führen, ohne dass Ersatzwohnraum bereitgestellt wird. **Mieter wünscht Erklärung der Formulierungen.**

Zum Gesetzestext des ZwVbG (zu finden auf der Seite der Senatsverwaltung):

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/vorschriften_vordrucke.shtml): §4 Abs. 1 besagt, dass der Verfügungsberechtigte den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführen muss, in der Regel Frist von einem Monat. §4 Abs. 2 betrifft die Wiederherstellung der Nutzbarkeit des Wohnraums.

Zu den Ausführungsvorschriften, AV-ZwV (auf den Seiten 2132 ff,

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/download/abl_2016_3_5_2129_2180.pdf): Nr. 6 AV-ZwV erklärt, wann kein schützenswerter Wohnraum vorliegt. Nr. 7 AV-ZwV definiert die Zweckentfremdung genau. Das kann hier nicht zusammengefasst werden, weil zu umfangreich.

Mieterin berichtet außerdem über einen langen Streit um einen kaputten Herd und schlechte Beratung durch RAin Casper vom Mieterverein. Widersprüche gegen die Kündigungen sind geplant.

Beusselstraße 43

Es ist Licht im Dachgeschoss (oder 4. OG ??), das könnte Indiz für erneute Ferienwohnungsvermietung sein. Letzte Info schon vor vielen Monaten war, dass die Dachgeschosse in beiden Häusern laut Bauaufsicht nicht genutzt werden dürfen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/115>

Bandelstraße 30 und 31

(zuletzt Nov.-Prot.) Eine erneute Nachfrage hat leider kein Ergebnis gebracht.

Havelberger Straße 16/Quitowstraße 120

Dachausbau scheint langsam fertig zu werden. Es sieht so aus, als ob Mieter wieder zurückgezogen sind. Allerdings haben Nachbarn bemerkt, dass anscheinend im EG Ferienwohnungsvermietung (im Eckladen und evtl. weitere EG-Räume) stattfindet. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/406>

Havelberger Straße 15

Auch hier haben Nachbarn eine Ferienwohnung ausgemacht. Seit Mai 2018 gibt es eine Baugenehmigung für Aufstockung um 2 Etagen und Neubau im Hof.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/162>

Lübecker Straße 43

(zuletzt Nov.-Prot.) Die Wohnung, die mal in 4 Apartments aufgeteilt werden sollte, der Rückbau wurde vom Bezirksamt angeordnet, ist an 2 Mieterinnen vermietet, die selten da sind. Es ist der Eindruck entstanden, dass ständig andere Leute dort wohnen. Die Zimmer scheinen einzeln für ca. 400 € vermietet zu werden. Im 1. OG sind gerade 2 Wohnungen leer und werden modernisiert, aber keine Anzeichen für Apartment-Umbau. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/480>

Rathenower Straße 23

Hier wird im Milieuschutzgebiet modernisiert, Aufzugsanbau, z.T. auch Balkonanbau, Dachgeschossabbau und -neubau. Alleine die Aufzugskosten für eine größere Wohnung würden monatlich 265 € betragen. Es gab bisher 2 Mieterversammlungen im B-Laden. Ursprünglich sollte schon am 5.12. das Gerüst aufgebaut werden, ist aber nicht geschehen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Fortsetzung der Recherche in Bauantrag- und Genehmigungslisten ab Januar 2017 (vgl. Nov.-Protokoll und vorherige seit Mai)

Baugeschehen bereits zu erkennen

Rathenower Straße 13

Im Sept. 2018 wurde der Neubau mit 44 Wohneinheiten und Tiefgarage zwischen dem etwas älteren Neubau „Villa Lindgrün“ und des Kasernengebäude von Evelin Brand genehmigt, Bauherr tenbrinke.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/631>

Turmstraße 83

Parkdeck wird in Vereinsräume umgebaut, plus neuer Laden, genehmigt Okt. 2018.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/759>

Wilhelmshavener Straße 24

Das ADO-Haus ist bereits mindestens seit März 2016 (!) eingerüstet mit Planen für Dachgeschossausbau, seit Sept. 2018 gibt es eine neue Baugenehmigung für Sanierung Decke 4. OG, Abriss und Wiederaufbau einer Giebelwand, Straßenfassade 4. OG und Teile der Hoffassade. Da gab es wohl Probleme. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/361>

Baugeschehen (noch) nicht zu erkennen (evtl. nur vorsorglich beantragt, z.B. zum Verkauf der Baugenehmigung):

Alt-Moabit 108

Im Okt. 2018 wurden 2 Aufzugsanlagen genehmigt. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/458>

Birkenstraße 12

Im Sept. 2018 Baugenehmigung für Neubau einer Dachgeschosswohnung und Erweiterung einer Wohnung im 5. OG mit Dachgeschossneubauteil zu einer Maisonette-Wohnung.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/243>

Hansa-Ufer 5

Im Sept. 2018 wurde der Austausch des alten Aufzugs, eine neue Aufzugsanlage im alten Aufzugschacht, der bis ins 7. OG erweitert werden darf, genehmigt.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/100>

Invalidenstraße 59

Bisher nur Bauantrag von Okt. 2018, es soll ein Neubau mit Wohnungen für den existierenden Aldi errichtet werden. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/755>

Perleberger Straße 16

Im Okt. 2018 wurde Neubau, Umbau, Aufstockung von Garagen zu Wohnungen genehmigt. Dort sind bisher Ferienwohnungen. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/62>

Perleberger Straße 41

Hier wurde im Oktober 2018 Aufzugsanbau und Dachgeschossausbau genehmigt, sowie ein Neubau in der Baulücke. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/243>

In der Crowd Map Moabit ist jetzt die Gesamtgenehmigungsliste für 2017 (insg. 60 Seiten) bei allen Moabiter Häusern unter Angabe der jeweiligen Seitenzahl verlinkt. Für 2018 die Monatslisten.

2) Nachverdichtung in Moabit – Veranstaltungskritik

Es sind viele Leute (insg. ca. 60?) zur Veranstaltung gekommen, die sonst nicht bei den Stadtteilplena sind, allerdings hat sich niemand neu in unsere Mailingliste eingetragen. Die Präsentation ist gut rübergekommen. Leider sind weder Stephan Lange aus der Stadtplanung des Bezirksamts noch Grit Schade von der Wohnungsbauleitstelle konkret auf die einzelnen Beispiele eingegangen, außer zum Bauvorhaben Beusselstraße 32 (tenbrinke).

Weil das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, konnte das Bezirksamt Einfluss auf den Verkaufspreis nehmen, den die Verkäufer zunächst spekulativ hoch angesetzt hatten. Durch öffentliche Fördermittel werden 30% als Sozialwohnungen errichtet.

Frau Schade erläuterte das Verfahren der Kooperativen Baulandentwicklung, das für viele Teilnehmer neu war. Bezirk und Senat können nicht auf die späteren Mietpreise Einfluss nehmen.

Recht ausführlicher Bericht des Quartiersmanagements: <http://www.moabitwest.de/Nachverdichtung-in-Moabit-Thema-beim-Stadtteilplenum-im-November-2018.6631.0.html>

Die Präsentation soll noch veröffentlicht werden, dafür muss erst für einige Bilder die Genehmigung eingeholt werden.

3) Weitere Aktivitäten (Flugblattverteilung, Rechercheliste, Workshop Recherche)

Unser Flugblatt zu Verkauf im Milieuschutzgebiet verteilt Eva S. in der Waldstraße 37. Das Flugblatt zu Baugenehmigungen (Hinweis auf Crowd Map) verteilen (evtl. zusammen mit Bildflugblatt): Thomas M. in der Emdener 45, Eva S. in der Turm 19, Susanne T. in der Havelberger 15 + 26.

Aufgrund von Zeitknappheit entfällt die Diskussion unserer Recherchewünsche und Abfrage nach Interesse am RechercheWorkshop. Verschieben auf Januar-Treffen.

4) Berichte von Veranstaltungen

Mieterin aus der Spenerstraße berichtet von der heutigen Veranstaltung des Berliner Mietervereins mit Eva Högl und Steve Rauhut in der Torstraße. Informiert wurde über die veränderte Modernisierungumlage (8% statt bisher 11% und Kappungsgrenzen) und über Milieuschutzregelungen.

Mehrere berlinweite Mietervernetzungstreffen konnten nicht wahrgenommen werden, so das Treffen des Mietenbündnisses am 7.12. und das Treffen zu eigentümerspezifischen Mietergruppen am 8.12.

5) Verschiedenes und Termine

Filmabend mit der **Satire-Sendung** findet in gemütlicher Runde am 13.12. um 20 Uhr im B-Laden statt. 2 weitere Teilnehmer*innen melden sich an.

Petra L. lädt ein zur Lesung im Haus der Demokratie und Menschenrechte, Sa. 15.12.18 im Rahmen der noch bis Februar laufenden Ausstellung „Soziale und materielle Armut“ in der Psychosozialen Initiative, Waldstraße 3 noch bis Ende Februar. Im Januar geht es mit einem Workshop „Wie wollen wir leben?“ weiter. <https://petraleischen.wordpress.com/2018/12/10/soziale-und-materielle-armut/>

Kassenstand wurde korrigiert, nach November-Treffen ein Plus von: **4,09 Euro** (+ ca. 12 Euro von Veranstaltung Nov. 2017).

Der nächste RTgG

wird am Dienstag, 8. Januar 2019 um 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19 stattfinden.