nr. 2 – mai / juni 2019

ecke turmstraße

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

Schwerpunkt: Bodenwerte, Milieuschutz, Mieterberatung

KIEZMOMENT

Ch. Eckelt

Sie halten den »Kiezmoment« fest!

Sie haben 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 rund um die Turmstraße! 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

Wir sind gespannt auf Ihre Bilder!

Die nächste Ausgabe

der Ecke Turmstraße erscheint Ende Juni. Redaktionsschluss: 19. Juni

Ecken im Web

Sämtliche Ausgaben der »Ecke Turmstraße« sind als PDF archiviert und abrufbar unter: www.turmstrasse.de/akteure/ecke-turmstrasse

Autoren gesucht!

Sie schreiben gern? Und interessieren sich für Stadtentwicklung, Lokalgeschichte, Soziales, Gewerbe oder engagierte Menschen? Sie leben in Mitte oder sind anderweitig vertraut mit dem Bezirk? Vielleicht haben Sie dann Lust, für die „Ecken" zu schreiben. Melden Sie sich bei uns! Wir freuen uns über neue Autorinnen und Autoren!

INHALT

Seite 3 *Tag der Städtebauförderung*

Seite 4 *Mieter-Aktionen / Umweltprojekt für Moabit / Bremer Straße*

Seite 5 *Zur Neuwahl der Stadtteilvertretung*

Schwerpunkt – Seite 6 / 7
Bodenrichtwerte in Moabit

Seite 7 *Leser-Ecke*

Seiten 8 *Neues von der TIM und Vorbereitungen fürs Kiezfest 2019*

Seite 9 *»Ruth. Moabit«*

Seite 10 *Der Kiez in der Galerie Nord*

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 Turmstraße«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstraße 21, 10115 Berlin
Tel (030) 283 31 27, ecketurm@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!

Eine Festtafel auf der Arminiusstraße

Am 11. Mai findet wieder der bundesweite Tag der Städtebauförderung statt

Ch. Eckelt

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 und bei vielfältigen Veranstaltungen Projekte in unterschiedlichen Gebieten kennenlernen.
Im »Aktiven Zentrum Turmstraße« steht diesmal das neu gestaltete Markthallenumfeld im Mittelpunkt, dessen Fertigstellung am 11. Mai zusammen mit Nachbarn, Anrainern, Gewerbetreibenden und Projektbeteiligten gefeiert werden soll.
Die Neugestaltung der Straßenzüge rund um die Arminiushalle hat – von der ersten Bürgerbeteiligung bis zur Fertigstellung vor einigen Tagen – wesentlich länger gedauert als ursprünglich geplant. Die Geduld von Anwohnern, Händlern, Gewerbetreibenden wurde dabei auf eine harte Probe gestellt.
Die Maßnahme in mehreren Bauabschnitten umfasste die Erneuerung von Straßenbelägen und Gehwegen samt fußgängerfreundlichen Querungshilfen, die Neuordnung von Stellplätzen sowie des Lieferverkehrs insbesondere für die Markthalle, die Anpflanzung von Bäumen entlang der Jonasstraße. Die Arminiusstraße wurde für den PKW-Verkehr gesperrt und mit Sitzmöglichkeiten zum Aufenthaltsbereich umgestaltet. Das Vorhaben wurde aus Mitteln des Förderprogramms »Aktive Stadt- und Ortsteilzentren« gefördert.

52 Veranstaltungen in 11 Bezirken

Alle Nachbarn, Gewerbetreibende und Händler sind nun herzlich eingeladen, mit einer langen Festtafel den Abschluss der Baumaßnahmen und die »Rückeroberung der Arminiusstraße« zu feiern: am Samstag, den 11. Mai, von 15–18 Uhr. Bei Kaffee, Kuchen und Live-Musik können Sie sich auf diverse Überraschungen freuen – auch für Kinder ist einiges dabei. Bezirksstadtrat Ephraim Gothe, VertreterInnen der Planungsbüros und der Prozesssteuerung KoSP werden die Arminiusstraße um 15 Uhr feierlich eröffnen.
Dies ist jedoch nicht das einzige Projekt in Moabit: Vorgestellt werden auch der neue Skatepark im Fritz-Schloß-Park, das Kunst- und Kulturzentrum ZK/U in der Quitzowstraße oder der geplante Bildungscampus am Neuen Ufer.
Insgesamt werden im Bezirk Mitte an 13 Standorten Veranstaltungen stattfinden, z.B. das Nachbarschaftsfest im Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt (Schillingstraße), ein Kiezspaziergang durch das Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Nördliche Luisenstadt oder ein Rundgang zum »Bildungsband« im Aktiven Zentrum Müllerstraße (Wedding).

EU, Bund und Länder haben diverse Städtebauförderungsprogramme aufgelegt, um insbesondere Projekte zur Verbesserung des öffentlichen Raums und Investitionen in die soziale Infrastruktur zu ermöglichen, die sonst aus den »normalen« Etats der Kommunen und Gemeinden nicht finanziert werden könnten. Die Programme heißen u.a. »Soziale Stadt«, »Städtebaulicher Denkmalschutz«, »Aktive Zentren« oder »Stadtumbau«. In Berlin profitieren derzeit 78 Gebiete mit ca. 1,2 Mio. Menschen von der Städtebauförderung.
Um für die Bürger transparent zu machen, wie und wo genau diese Fördermittel eingesetzt werden, wird seit fünf Jahren im Mai der »Tag der Stadtförderung« begangen. Auf vielfältigen Veranstaltungen (Führungen, Rundgänge, Ausstellungen, Besichtigungen, Straßenfeste) bietet sich die Gelegenheit, unterschiedliche Gebiete mit ihren Projekten kennenzulernen und darüber ins Gespräch zu kommen. Bundesweit sind über 550 Städte und Gemeinden beteiligt. In Berlin werden in elf Bezirken insgesamt 52 Veranstaltungen angeboten. Über das gesamte Programm kann man sich auf der Website tag-der-staedtebaufoerderung.berlin.de umfassend informieren. *us*

Broschüre zur Städtebauförderung in Mitte

Zum Tag der Städtebauförderung erscheint zudem eine neue Informationsbroschüre des Bezirks Mitte mit dem Titel »stadt plan mitte«, die über die aktuellen Fördergebiete informiert. Zudem werden in einigen Autorenbeiträgen besondere Aspekte und Schwerpunkte der Stadtentwicklung erörtert.
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 wird bei den Veranstaltungen zum Tag der Städtebauförderung und anschließend über einen längeren Zeitraum hinweg in öffentlichen Einrichtungen des Bezirks erhältlich sein.

Moabiter Projekt zu Umwelt-Bildungsangeboten

Klima-, Arten- und Ressourcenschutz gewinnen aktuell sehr stark an Bedeutung – einige Stichworte sind Schülerdemonstrationen, Insektensterben, Plastikmüll. Da passt es gut, dass in Moabit ein Projekt für zwei Jahre gestartet ist, das mit Umweltthemen zum Ausbau des Stadtteils als Bildungsstandort beitragen soll. Der Projekttitel: »Moabiter Einrichtungen machen sich fit für Umweltthemen«.
Geplant ist, vier Einrichtungen als außerschulische Lernorte für Kinder, Familien und Erwachsene zu stärken. Hierzu gehören der Ottospielplatz Alt Moabit 34 im Ottopark, die Jugendverkehrsschule Moabit in der Bremer Straße 10, der Schulgarten Moabit in der Birkenstraße 35 und das Zentrum für Kunst und Urbanistik ZK/U in der Siemensstraße 27.
Zu Themen wie nachhaltige Mobilität, Bienen und Insektenschutz, Umwelt- und Ressourcenschutz, Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz werden Bildungsinhalte und -formate entwickelt und erprobt. Dazu gehören z.B. auch Bewegungs-, Fahr- und Trainingsangebote zum Thema Mobilität sowie Bienenprojekte, Wildnis- und Naturerfahrung, Angebote zur gesunden Ernährung, oder zum Thema Wiederverwendung und Reparatur.
Die Angebote richten sich in erster Linie an Kinder im Kita- und Grundschulalter sowie an Familien. Aber auch für Erwachsene wird es Workshops, Kurse und Events geben.
Das Programm wird derzeit abgestimmt und vorbereitet. Erste Angebote sollen im Mai starten. Das Projekt wird koordiniert durch den Naturwissenschaftlichen und Kulturellen Bildungsverbund Moabit (Träger: Büro Büttner) und in Kooperation mit dem Moabiter Ratschlag e.V., Wendepunkt gGmbH und dem Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) umgesetzt.
Informationen zu den Angeboten werden im Internet auf den Seiten www.bildungsverbund-moabit.de, www.moabiter-ratschlag.de, www.team-wendepunkt.de, www.zku-berlin.org/de zu finden sein und demnächst auch als Flyer im Stadtteil verteilt werden.

Mieter gegen Verdrängung

Der Moabiter »Runde Tisch Gentrifizierung« lädt zu Kiezspaziergängen und Aktionen ein

Viele Moabiterinnen und Moabiter haben in ihren Häusern mit unterschiedlichen Formen von Verdrängung zu kämpfen: sei es durch Mietsteigerungen, Modernisierung, Umwandlung in Eigentum, Ferienwohnungen usw. Der »Runde Tisch gegen Gentrifizierung« in Moabit möchte in diesem Sommer, vorzugsweise samstags, einen oder mehrere Kiezspaziergänge machen und auch mit Infoständen vor Häusern für die Nachbarschaft präsent sein – natürlich in Kooperation und Absprache mit den betroffenen Mietern.
Wer Interesse hat und bereit ist, entweder bei einem Kiezspaziergang über die Situation in dem jeweiligen Haus zu berichten oder wer einen kleinen Infostand vor dem Haus wünscht mit Informationen für die Nachbarn und Kaffee und Kuchen z.B., melde sich bitte bei der Initiative »Wem gehört Moabit?«,
c/o B-Laden, Lehrter Straße 27–30 10557 Berlin
Telefon (030) 397 52 38, Öffnungszeiten Mo + Do, 15–19 Uhr
kontakt@wem-gehoert-moabit.de
www.wem-gehoert-moabit.de
Außerdem lädt die Initiative zum Kiezspaziergang in Moabit ein: am 4. Mai, 14 Uhr, Treffpunkt: Stromstraße 36. Es geht zu Anbietern von Co-Living-Zimmern – Route: Strom-, Birken-, Lübecker, Turm-, Bandel-, Dreyse- und dann in die Lehrter Straße wo zwei komplette Häuser mit 94 Mietwohnungen und 266 »Betten« an der Bahnstrecke (Klara-Franke-Straße) bald als Co-Living-Zimmer von Medici Living angeboten werden. Mehr Informationen unter www.wem-gehoert-moabit.de bzw. www.moabitonline.de

us

Der »Runde Tisch Gentrifizierung« tagt regelmäßig am 2. Dienstag im Monat, 19-21 Uhr, in der Kontaktstelle PflegeEngagement, Lübecker Straße 19. Das nächste Treffen ist am 14. Mai.

Ch. Eckelt

»World Café« zur Bremer Straße

Für zwei Moabiter Straßen werden derzeit umfassendere Gestaltungskonzepte entwickelt: für die Lübecker und die Bremer Straße. Für letztere wurde das Büro STATTBAU GmbH beauftragt, ein »Integriertes Entwicklungskonzept« (IEK) für den Nahraum Bremer Straße zu erarbeiten. Mitte Februar fand dazu ein »World Café« im BVV-Saal des Rathauses Tiergarten statt. Ca. 60 Bürger, Akteure, Zuständige der bezirklichen Verwaltung und Planer versammelten sich, um das IEK zu diskutieren und weiterzuentwickeln. Dazu wurde an fünf Thementischen intensiv gemeinsam gearbeitet. Eine Ausstellung im Sommer wird das Ergebnis des Gutachtens öffentlich vorstellen. Das Stadtplanungsamt Mitte wird dazu rechtzeitig einladen. *us*

Ch. Eckelt

Wahl der Stadtteilvertretung, zweiter Anlauf

Nach den Ereignissen am 12. März müssen Form und Regelwerk der Neuwahl überdacht werden

Man freut sich natürlich immer über ein reges Interesse an der Wahl einer Stadtteilvertretung (STV) im Fördergebiet. Dass jedoch gleich mehrere Hundert Leute teilnehmen wollen, dürfte bisher ein Novum sein.
Genau das spielte sich aber bei der Neuwahl der STV im »Aktiven Zentrum Turmstraße« ab, die am 12. März in der Moabiter Heilandskirche stattfinden sollte. Der Andrang war enorm. Schließlich füllten fast 400 Menschen bereits die Kirche, während noch ca. 200 andere vor dem Eingang ebenfalls Einlass begehrten.

Der Grund für diesen äußerst ungewöhnlichen Ansturm lag keineswegs nur im großen Interesse der Moabiterinnen und Moabiter am Geschehen im AZ-Gebiet und an der demokratischen Wahl einer Bürgervertretung. Vielmehr hing er stark damit zusammen, dass kurz zuvor ein in Moabit lebender Rechtspropagandist über die sozialen Medien und mit einem ausführlichen Youtube-Filmchen bekannt gemacht hatte, für das Bürgergremium kandidieren zu wollen. Der selbsternannte »Volkslehrer« Nikolai N., dem wegen seiner kruden Verschwörungstheorien und antisemitischer Hetze bereits von einer Weddinger Grundschule gekündigt wurde, war durch Medienberichte bereits stadtbekannt.
Doch nicht nur er war – samt einigen jungen Männern als Entourage sowie Anhängern – an jenem Abend erschienen, sondern auch sehr viele Bürger, die seine Wahl verhindern wollten und protestierten. Die Stimmung war aufgeheizt und das Dilemma für die Veranstalter groß. Die Polizei vor Ort konnte es nicht verantworten, mehr als 400 Leute in die Kirche zu lassen, die eigentlich nur für ca. 200 Besucher ausgelegt ist, zumal kaum noch zu kontrollieren war, wer überhaupt wahlberechtigt war und wer nicht.
Andererseits wäre eine Wahl, die Wahlberechtigte wegen Platzmangels ausschließt, nicht demokratisch und damit anfechtbar gewesen. Nach einigem Hin und Her und um eine Eskalation zu vermeiden, entschieden die Veranstalter sich schließlich für den Abbruch der Veranstaltung.

»Moabit zeigte Gesicht«

Das Resümee ist zwiespältig. Einerseits war es natürlich großartig, wie viele Bürger den Missbrauch der STV-Wahl als Bühne propagandistischer Provokationen nicht hinnehmen wollten und klare Haltung zeigten. Auch Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD) sah das positiv: »Ich bin erfreut über die beeindruckende Reaktion der Moabiter und stelle fest: Moabit zeigte Gesicht.« Andererseits war über dem Tumult der eigentliche Zweck der Veranstaltung, nämlich die Wahl einer arbeitsfähigen, motivierten Stadtteilvertretung als wichtiges Bürgergremium im AZ- und Sanierungsgebiet Turmstraße, völlig ins Hintertreffen geraten. Die Neuwahl war notwendig geworden, weil die vorherige, erst im Frühjahr 2017 gewählte STV sich Ende letzten Jahres aufgelöst hatte.
Doch wie geht es nun weiter? Sicher ist: Es soll eine neue STV-Wahl geben, denn eine demokratisch gewählte Interessenvertretung der Bürgerinnen und Bürger als Beteiligte an den Planungsprozessen im Fördergebiet ist unverzichtbar. Doch wie das genau aussehen kann und ablaufen soll, wird derzeit diskutiert. Das Stadtentwicklungsamt und das Büro KoSP als Gebietsbetreuer holten dazu andere Planungsbeteiligte und externe Berater (u.a. Vertreter der letzten STV, QM Moabit West, Polizei und die mobile Beratung gegen Rechtsextremismus) an einen Tisch.

Neue Bedingungen erfordern neue Regularien

Hatte man die Veranstaltung am 12. März nach der eher schwachen Wahlbeteiligung 2017 noch bewusst niedrigschwellig gehalten (u.a. mit Spontankandidatur und einem erweiterten Wahlkreis), muss nun ein neues Regelwerk entwickelt werden. Drei Dinge sind elementar: Zum einen soll sich die Wahl wieder auf das eigentliche Thema konzentrieren: die Bürgerbeteiligung im AZ-Gebiet. Zum zweiten müssen alle Wahlberechtigten im Gebiet die Möglichkeit haben, zu kandidieren und ihre Stimmen abzugeben. Zum dritten geht es darum, die Sicherheit von Kandidierenden und Wählenden zu gewährleisten und sie vor möglichen persönlichen Drohungen zu schützen. Denn Attacken und Drohungen gegen engagierte Personen sind inzwischen keine Seltenheit mehr.
Zu überlegen ist daher u.a., dass eine Wahl nicht zwangsläufig an eine entsprechende öffentliche Veranstaltung gekoppelt sein muss – es gibt auch andere praktikable Formen einer demokratischen Wahl.
Nun müssen alle Möglichkeiten geprüft und das Verfahren sorgfältig vorbereitet werden. Das ist auch wichtig, um auf ähnliche Situationen gut vorbereitet zu sein und souverän reagieren zu können. Schließlich versuchen Populisten immer häufiger, via Internet zu mobilisieren und insbesondere Gremien und Veranstaltungen zivilgesellschaftlichen Engagements als Bühne für propagandistische Zwecke zu instrumentalisieren. *us*

Ch. Eckelt

Hoch, runter, hoch, ...

Die Berg- und Talfahrt des Bodenwertes in Moabit

Der Boden, auf dem Berlin gebaut ist, wird immer wertvoller, auch der unter Moabit. Im Sanierungsgebiet des Aktiven Zentrums Turmstraße zum Beispiel erhöhte sich der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im vergangenen Jahr von 2.200 auf 2.500 Euro pro Quadratmeter und stieg damit um kräftige 14%. Und in den Vorjahren war er geradezu explodiert: Seit 2013 hat er sich versechsfacht.

Zuvor jedoch hatte sich der Bodenrichtwert zwanzig Jahre lang nur in eine Richtung entwickelt: 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.

Ein kurzer Höhenflug nach dem Mauerfall ...

Der Richtwert, auf den wir uns hier beziehen, gibt den Bodenwert im Waldenser Kiez westlich des Rathauses Tiergarten 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 Moabits typisch ist. Desungeachtet haben sich in Moabit die Unterschiede zwischen den verschiedenen Stadtteilen im Laufe der Jahre verschoben. So liegen südwestlich der Levetzowstraße heute die Bodenwerte mit bis 4.000 Euro um mehr als 50% über denen des nördlichen Moabit, Mitte der 1980er Jahre war dieser Unterschied dagegen nur geringfügig. Damals galt auch die Gegend um die Perleberger Straße im Osten noch als etwas weniger wertvoll, heute ist dafür der Bodenwert im Beusselkiez etwas niedriger als im Waldenser Kiez. Doch die Grundtendenz der Entwicklung war überall gleich.
In den 1980er Jahren kletterte der Wert im zentralen Moabit in heutigen Preisen gerechnet vergleichbar gemächlich: von 520 Euro zu Anfang des Jahres 1981 um ein Drittel auf 694 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 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 Niedergang

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 Moabit waren die Bodenwerte preisbereinigt im Jahr 2002 wieder auf dem Niveau vom Ende der 1980er Jahre angekommen. Und sie verfielen weiter. Im Jahr 2005 war der Bodenrichtwert im Waldenser Kiez bei 420 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 in diesem Zeitraum sogar von 514 auf 458 Euro/qm, wofür man derzeit selbst in Gatow oder Kladow kaum ein Grundstück in einer Kleinsiedlung 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 in den Jahren 2016 und 2017, als er von 1000 Euro zuerst auf 1600 Euro/qm und ein Jahr später auf 2200 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 herumgedümpelt hatte, was man aber inzwischen fast schon mit Erleichterung zur Kenntnis nimmt. 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, von 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 bzw. 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 Bodenwertanstiegs erklärt sich damit aber noch nicht. Hier spielen auch die extrem niedrigen Zinssätze eine große Rolle, die in den 2010er Jahren, vor allem aber seit 2014 in der Eurozone herrschen. 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 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*

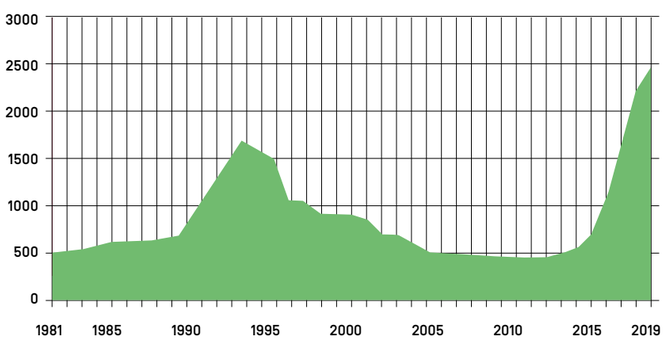
GLOSSAR

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 dürfen. 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. Hier kann man sich eine gute Übersicht auf der Website fbinter.stadt-berlin.de/boris bzw (für Bodenwerte vor 2002) auf dem Geoportal des Landes Berlin (FIS-Broker) verschaffen.

Die Entwicklung der Bodenwerte in Moabit 1981 bis 1991
Waldenser Kiez, 1981–1995: zweijährlich, 1995–2019: jährlich, in Preisen von 2019
Quelle: Gutachterausschuss Berlin



NEUES VON DER TIM

Gerade eben noch konnte man hier und da in Moabiter Schaufenstern an der Turmstraße grasgrüne Hasen finden – ein kleiner Ostergruß der TIM und des Geschäftsstraßenmanagements Turmstraße (GSM). Doch die Zeit vergeht schnell, längst sind TIM und GSM mit dem nächsten Projekt beschäftigt. Und diese Vorbereitungen sind äußerst arbeits- und zeitintensiv. Immerhin geht es um ein jährliches Highlight im Gebiet: das beliebte Moabiter Kiezfest soll auch im Sommer 2019 wieder stattfinden, genauer: am Samstag, den 14. September, von 12 bis 21 Uhr vor dem Rathaus Tiergarten und in der Bremer Straße.
Es ist bereits das siebte Mal, dass dieses Fest stattfindet. Unter dem Motto »Lokal! Kreativ! Bunt!« werden lokale Händler, Gewerbetreibende, Kreative, Gastronomen, Initiativen und Vereine wieder für ein buntes Markttreiben sorgen. Kleine und große Musiker, Artisten, Künstler, Sportvereine gestalten das kulturelle Programm auf der Bühne vor dem Rathaus oder bespielen den neu gestalteten Aufenthaltsbereich Arminiusstraße. Wie immer werden auch Vertreter des Stadtentwicklungsamts, des Gebietsbetreuers KoSP und der Mieterberatung präsent sein, um über die Planungen und aktuellen Projekte für das Gebiet zu informieren und de Fragen der Besucher zu beantworten.
An diesem Tag stehen Schlendern, Stöbern, Schlemmen, Plaudern Tanzen, Musizieren und Feiern im Mittelpunkt. Ab 18 Uhr kann man sich auf »TIM's Abend« vor dem Rathaus Tiergarten mit Musik aus Moabit freuen, Spezialitäten Moabiter Gastronomen ausprobieren und einer Kinovorführung der Initiative Kino für Moabit zusehen.

Wie schon im letzten Jahr wird das Kiezfest gemeinsam mit dem Moabiter Energietag stattfinden. In der Jonasstraße wird sich alles um die Themen Klimaschutz, alternative Energien, nachhaltige Mobilität, Energieeffizienz, Ressourcenschonung und innovative Lösungen drehen.
Doch vor dem Fest gibt es noch viel für die Organisatoren zu tun. Insbesondere muss – neben vielen technischen Fragen und den einzuholenden Genehmigungen – jetzt geklärt werden, wer sich in diesem Jahr mit einem Stand oder anderen Angeboten beteiligen möchte. Dabei ist das Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße für das Festgelände (Markt) und den Rathausvorplatz (Gastronomie) zuständig: Interessierte melden sich bitte per Mail an gsm@turmstrasse.de.
Die ArTminius 21 kümmert sich um die Marktstände der Kreativen. Kreativschaffende wenden sich bitte per Mail an Melanie Simmersbach und Inga Damberg: Artminius21@zunfthalle-berlin.de
Der Freche Spatz e.V. ist Ansprechpartner für die sozialen Initiativen. Interessierte können sich an Dorothee Heidermanns wenden: Mail an Dorothee.Heidermanns@frecher-spatz.de
Der Moabiter Ratschlag e.V. organisiert das Kulturprogramm. Kulturschaffende, die sich gern am Bühnenprogramm beteiligen möchten, wenden sich bitte per Mail oder telefonisch an Felicitas Grützmann: kultur.kiezfest@moabiter-ratschlag.de, Telefon (0172) 32 27 23.

Die notwendigen entsprechenden Anmeldeformulare kann man sich auch von der Website des Geschäftsstraßenmanagements herunterladen. Bei Fragen und für weitere Informationen können Sie sich gerne auch an das Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße wenden. *us*

Ch. Eckelt

TIM-Frühstück am 15. Mai

Die TIM (Turmstraßen-Initiative-Moabit) ist ein Zusammenschluss von engagierten Gewerbetreibenden und weiteren interessierten Akteuren rund um die Turmstraße. Regelmäßig treffen sich lokale Gewerbetreibende und andere engagierte Akteure beim gemeinsamen Frühstück der TIM (Turmstraßen-Initiative-Moabit). Dabei werden Neuigkeiten aus dem Moabiter Zentrum ausgetauscht, aktuelle Projekte, Termine, Veranstaltungen besprochen und gemeinsame Aktionen entwickelt, die zur Attraktivität der Geschäftsstraße beitragen.
Die Treffen finden im zweimonatlichen Turnus statt. Das nächste TIM-Frühstück ist am Mittwoch, 15. Mai um 8.30 Uhr im Stadtteilladen Krefelder Straße 1. Dabei wird es vor allem um die Kiezfestvorbereitung gehen. Alle Interessierten sind willkommen, bitte vorab beim GSM melden! *us*

Weggehen. Ankommen?

Unbedingt lesenswert: Anna Opels soeben erschienenes Romandebüt »RUTH.Moabit«

Moabit, im noch heißen Spätsommer 2015. Jene Wochen, in denen die wartende Menschenmenge vor dem LaGeSo, die notdürftigen Zelte, die erschöpften Gesichter der ankommenden Geflüchteten zum alltäglichen Moabiter Bild werden.
Hier beginnt Anna Opels jüngst erschienener Roman »Ruth. Moabit«. Er erzählt, wie sich die Wege zweier Frauen kreuzen, deren Lebensumstände kaum unterschiedlicher sein könnten. Rahua, eine junge Frau aus Eritrea, hat die Brücken in ihre Heimat abgebrochen, die Mutter, die Kindheitsfreundin zurück gelassen und ist eben erst nach einer langen, gefährlichen Flucht übers Meer hier angekommen. Die deutlich ältere Noemi lebt schon seit etlichen Jahren mit Mann und Tochter in Moabit, ihr Leben geht gerade völlig in die Brüche: Ihre Mutter wird bald an Krebs sterben, später wird Noemi auch die Tochter verlieren – Jule, etwa im selben Alter wie Rahua, inzwischen flügge, in einer WG lebend, frisch verliebt.
Noemi nimmt Rahua in ihrer Wohnung auf, eine Zweckgemeinschaft. Wie begegnet man einander, wie kommuniziert man, wenn nicht einmal Sprache verbindet?
So vorsichtig, wie sich die beiden Frauen annähern, nähert sich auch die Autorin ihren Figuren aus einer anfänglichen Distanz. Bis es an die Substanz geht. Hier geht es um nicht weniger als existentielle Situationen. Um Mütter und Töchter, Verluste und Abschiede. Weggehen, um – vielleicht – irgendwann irgendwo anzukommen. Rahua geht, weil sie spürt, dass Moabit nur ein Transitort ist, Noemi bucht ein One-Way-Ticket.
Anna Opels Sprache ist lakonisch, schnörkellos, klar, suchend. Das Moabit, in dem sich Rahua und Noemi bewegen, ist wirklich und real, frei von Klischees und kitschigem »Lokalkolorit«.
Anna Opel, Jahrgang 1967, lebt selbst seit 30 Jahren mit ihrer Familie in Moabit. Sie ist Autorin, Dramaturgin und Übersetzerin, schreibt Theater- und Filmkritiken, übersetzt Bühnenstücke aus dem Englischen. »RUTH. Moabit« (der Titel nimmt Bezug auf das Buch Ruth im Alten Testament) ist ihr erster Roman. Eine Geschichte, die unter die Haut und an die Nieren geht und die einen so schnell nicht loslässt. *us*

Anna Opel: »RUTH.Moabit«, erschienen bei edition.fotoTAPETA, 199 S., 17,50 Euro

Anna Opel liest am Freitag, 10. Mai, um 20 Uhr in der Dorotheenstädtischen Buchhandlung (Turmstraße 5) aus ihrem Buch. Der Eintritt ist frei.

Ch. Eckelt

»Ich war, ich bin, ich werde sein.«

Ein Audiowalk folgt Rosa Luxemburgs Spuren entlang der Stationen ihres letzten Tages

Daneben lädt Anna Opel zu einem interessanten Projekt ein: Zusammen mit der Lyrikerin und Schriftstellerin Ruth Johanna Benrath (ebenfalls im Kiez beheimatet) hat sie unter dem Titel »Ich war, ich bin, ich werde sein. Rosa Luxemburg auf der Spur« einen Audiowalk über deren letzten Tag erarbeitet. Am 15. Januar 1919 wurden Rosa Luxemburg und Karl Liebknecht verhaftet, ins Eden-Hotel gebracht und kurz darauf im Tiergarten ermordet.
Bei einem Spaziergang entlang ihrer letzten Stationen wird Rosa Luxemburg als Mensch und als zentrale Figur der Revolution 1918/19 lebendig. Der Audiowalk ist eine literarisch-subjektive Spurensuche, der Versuch, sich über Briefe und Originalzitate dieser »missverstandensten Gestalt der deutschen Linken« (Hannah Ahrendt) anzunähern.
Die Teilnehmer bekommen am Start MP3-Spieler ausgehändigt und werden als Gruppe synchron von der Stimme im Ohr durch den Stadtraum dirigiert, vom Ort der Verhaftung in Wilmersdorf bis zum Schleusenkrug in Tiergarten.
Dauer: ca. 75 Minuten, Eintritt: 7,– Euro
Verbindliche Anmeldung: audiowalk@mittemuseum.de

Der Walk hatte am 1. Mai Premiere und wird noch bis zum nächsten Januar angeboten. Weitere Termine: 2. Mai, 18 Uhr; 31. Mai, 18 Uhr; 14. Juni, 18 Uhr; 14. Juli, 11 Uhr; 18. August, 11 Uhr; 22. September, 11 Uhr; 20. Oktober, 11 Uhr, 9. November, 15 Uhr, 15. Januar 2020, 16 Uhr

Das Projekt wird präsentiert vom Museum Mitte und gefördert vom Senat für Kultur und Europa sowie von der Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Fundstücke im Kiez-Kosmos

Ausstellung »Processing:Moabit« von Elisa Duca und Robin Detje in der Galerie Nord

Wenn ein Kiez zu Kunst wird: Seit Wochen ist das Berliner Künstlerpaar Elisa Duca (Performance- und Installationskünstlerin) und Robin Detje (Autor und Theaterkritiker) in Moabit auf der Suche und will fündig werden: zwischen Gefängnis, Amtsgericht und Siemenswerken, zwischen Großmarkt und Spreebogen. Mit Oumar Diallo waren sie im Keller des Afrika-Hauses in der Bochumer Straße und im Frisör-Saloon von Marianne Graff in der Bremer Straße – immer auf der Suche nach Material, das Geschichten aus dem Kiez erzählt: für die performative Installation »Processing:Moabit«, die sich in der Galerie Nord | Kunstverein Tiergarten über vier Wochen vor den Augen des Publikums ständig weiter entwickeln wird.

Sie haben eine Chorprobe der Levetzowgirls in Moabit besucht und sie zu einer Aktion in ihre Installation eingeladen. Die teils von Abschiebung bedrohten geflüchteten Mädchen singen auf Farsi, Arabisch und Kurdisch, aber auch alte deutsche Volkslieder. Ein Goldfisch aus dem Nachlass des legendären taiwanesischen Restaurants Mulan der Familie Wang in der Beusselstraße, das nach zwei Jahrzehnten schließen musste, wird lebendiger Bestandteil der Installation. In einem Aufruf an die Anwohner (s.u.) bittet das Künstlerpaar um Leihgaben und Spenden, um mit Bedeutung aufgeladene Alltagsgegenstände, aus der eine Landschaft aus Objekten entstehen soll, die sich ständig verwandelt.

Die Arbeit von Elisa Duca und Robin Detje kennt keinen Endzustand. Sie lebt aus ständiger Veränderung. »Wir schaffen eine wilde Rekombination von Objekten, die in neue, ›falsche‹ Zusammenhänge versetzt werden. Ein Parlament der Dinge, zur Feier des großen Mikrokosmos Moabit.«

Dieses Experiment beginnt am 3. Mai und entwickelt sich als lebendiger Organismus über vier Wochen ständig weiter. Immer wieder werden in der Galerie Nord performative Interventionen zu sehen sein – mal kalkuliert, mal unangekündigt, mal von den Künstlern selbst, mal von außen diktiert. So zum Beispiel am Sonntag, den 26. Mai: Wenn mitten in der Installation der Bezirk Mitte ein Wahllokal für die Europawahl aufbaut und die Moabiter zur Wahl aufruft, verstehen die Künstlerinnen dies als Einladung zu einer Demokratie-Performance.

Ausstellung: 4. Mai bis 1. Juni 2019, Di–Sa 13–19 Uhr
Eröffnung: Freitag 3. Mai, 19 Uhr mit performativer Intervention.
Finissage: Freitag, 31. Mai, 19 Uhr
Kunstverein Tiergarten / Galerie Nord, Turmstraße 75, 10551 Berlin, Telefon (030) 901 83 34 53
info@kunstverein-tiergarten.de
www.kunstverein-tiergarten.de

DOKUMENTATION

Processing:Moabit: Der Aufruf

Liebe Moabiterinnen und Moabiter,
Werden Sie Teil einer Kunstinstallation. Das Künstlerpaar Elisa Duca und Robin Detje (früher bekannt unter dem Namen »bösediva«) machen Kunst mit Dingen aus Moabit in der Galerie Nord | Kunstverein Tiergarten, Turmstraße 75. Ihre Installation mit dem Titel PROCESSING:MOABIT soll soviel Moabit wie möglich enthalten und wird sich während der gesamten Ausstellungszeit ständig weiterentwickeln und verändern.
Sie können nun mit Leihgaben Teil dieses Kunstwerkes werden! Dinge und Gegenstände Ihres Alltags werden Teil einer Ausstellung sein: von der Taxiquittung bis zur chinesischen Ming-Vase, vom Toaster bis zur Büste von Marx, vom Silberbesteck zur Zimmerpflanze, vom Stuhl zum Mousepad, vom Taucheranzug bis zum Brautkleid, lassen Sie ihrer Fantasie freien Lauf!
Private Dinge mit persönlichem Wert verwandeln sich in der Kunst-Installation einen Monat lang in einen kollektiven Wert für alle.
Die Künstler freuen sich über:
– Gegenstände, die für Sie eine besondere Bedeutung haben,
– Dinge, die sie täglich benutzen,
– Objekte, die Sie zuhause in Ihrem kleinen Privatmuseum stehen haben, z.B. Fotos, Andenken, Spielsachen,
– Dinge, die einen ganz persönlichen Wert haben, oder
– Dinge, die dem Künstlerpaar in den Moabiter Geschäften zu günstigen Preisen verkauft werden,
– die Geschichte oder den Hintergrund zur Leihgabe.
Schenken, leihen oder spenden Sie den Künstlern für die Dauer der Ausstellung Objekte, Gegenstände, Dinge u.v.m. Sobald die Ausstellung vorbei ist, können Sie sich die Gegenstände selbstverständlich wieder abholen.

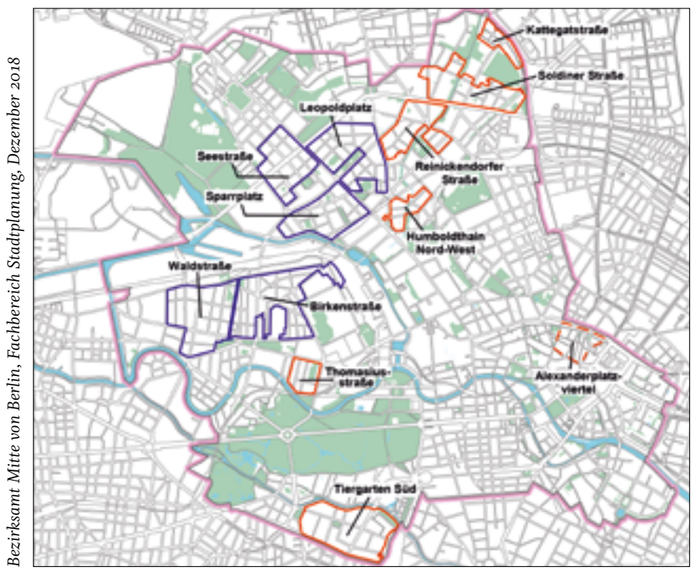
Bitte melden bei: diva@boesediva.de,
Telefon (030) 24 72 53 58 oder (0175) 206 54 19
oder persönlich am Empfang der Galerie Nord | Kunstverein Tiergarten, Turmstraße 75, 10551 Berlin, Di–Sa 13–19 Uhr.

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

Adressen

Aktuelle Informationen zum Gebiet finden Sie auch auf www.turmstrasse.de und zur Entwicklung von Moabit auf www.moabitonline.de

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit: Ephraim Gothe
Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin
(030) 9018-446 00
ephraim.gothe@ba-mitte.berlin.de

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Fachbereichsleiterin: Frau Laduch,
Zimmer 106, (030) 9018-458 46
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Vorbereitende Bauleitplanung, Städtebauförderung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Sprechzeiten: dienstags, 9 –12 Uhr,
donnerstags, 15 –18 Uhr
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de
Gruppenleiter: Stephan Lange
(030) 9018-436 32
Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße
Zimmer 180/181
Annett Kufeld (030) 9018-454 36
annett.kufeld@ba-mitte.berlin.de
Dirk Kaden (030) 9018-458 22
dirk.kaden@ba-mitte.berlin.de

Prozesssteuerung
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH
Karsten Ketzner (030) 33 00 28 32
ketzner@kosp-berlin.de
Uwe Lotan (030) 33 00 28 41
lotan@kosp-berlin.de
Sprechstunden: Di 9.30–12 Uhr,
Do 15.30–18 Uhr im Stadtteilladen,
Krefelder Straße 1a, (030) 23 94 53 39
www.kosp-berlin.de
www.turmstrasse.de

Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße
die raumplaner
Di 15–18 Uhr, Fr 9–11 Uhr im Stadtteilladen, Krefelder Straße 1a, (030) 23 93 85 08
gsm@turmstrasse.de
www.turmstrasse.de

Stadtteilvertretung
Stadtteilladen, Krefelder Straße 1a,
10555 Berlin, (030) 23938828
Öffentliches Plenum an jedem
4. Montag im Monat
stv@stv-turmstrasse.de
www.stv-turmstrasse.de

Quartiersmanagement Moabit-West
Rostocker Straße 35, 10553 Berlin
(030) 39 90 71 95
qm-moabit@stern-berlin.de
www.moabit-west.de

Quartiersmanagement Moabit-Ost
Wilsnacker Straße 34, 10559 Berlin
(030) 93 49 22 25
team@moabit-ost.de
www.moabit-ost.de

Mieterberatung
für die Bewohner der Milieuschutzgebiete Waldstraße und Birkenstraße
sowie des Sanierungsgebiets Turmstraße
Sprechzeiten: Mo 16–18, Do 10–12 Uhr
im Stadtteilladen, Krefelder Straße 1a,
Mieterberatung Prenzlauer Berg
(030) 44 33 81 23
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

Wo der Fisch fliegt

Ostern steht vor der Tür, mithin der Karfreitag, an dem traditionell Fisch auf den Tisch kommen soll. Nicht irgendwas Filetiertes aus dem Tiefkühlregal des Supermarkts, sondern frischer, ganzer Fisch. Aber wo kriegt man das noch in Berlin? Die Zeiten, an denen es im jeden Kiez einen Fischladen gab, sind zwar gar nicht so lange her, aber vorbei. Fisch ist inzwischen (wegen der Überfischung) sehr teuer und wird seltener verkauft; grüne Heringe, die früher als billiges Arme-Leute-Essen auf den Tisch kamen, sieht man kaum noch. (Noch heute gehört zu meinen Kindheitserinnerungen, wie meine Mutter die Fischlein ausnahm und briet oder marinierte.)

Heute kann man die Fischläden in Berlin an zwei Händen abzählen. Mit etwas Glück findet man noch hier und da auf lokalen Märkten eine mobilen Fischstand. An den wenigen Supermarkt-Fischtheken dominieren Lachsfilets, Forelle, Saibling. Was tun also, wenn man nicht quer durch die Stadt fahren oder in überteuerten Geschäften kaufen will, in denen man schon für die Lage einen satten Aufpreis zahlt? Wehmütig denkt man an die Märkte in Mittelmeerländern mit ihren schier endlosen Auslagen unterschiedlichster fangfrischer, glänzender Fische und Meeresfrüchte.

Meine Rettung ist – wie so oft – der »Flying Fisch« der Familie Aktürk in der Turmstraße 40. Der winzige Container ist ein echtes Phänomen: Ein Mann (in Stoßzeiten sind es manchmal auch zwei) springt in atemberaubenden Tempo zwischen Fischtheke, Herdplatten und der Auslage mit Fischbrötchen hin und her. Er verkauft Frischware (auf Wunsch werden hier sogar noch die kleinsten Sardinchen für den Kunden ausgenommen), tütenweise frisch frittierte Fish and Chips (ein heiß-fettiges, aber herrliches Vergnügen) und Fischbrötchen, die er je nach Wunsch des Kunden auch schnell selbst belegt. Gleichzeitig bereitet er auf dem kleinen Herd für Gäste an den vier kleinen Tischen Tellergerichte zu – zack, stehen ein Teller mit frisch gebratener Dorade und einer mit leckeren knusprigen Sardinen auf den Tischen, mit Salat. – Stundenlang könnte man diesem kunstvollen Ballett zusehen.

Für den Karfreitag ist die Sache schon entschieden: das Sonderangebot des Tages sind Doraden, zwei Kilo für 18 Euro. Ich ziehe also glücklich mit vier großen frischen Doraden von dannen und rechne im Kopf schnell durch: die zwei Kilo hätten mich im REWE-Markt mehr als das Doppelte gekostet. – Danke, Tolga Aktürk! Möge dem Flying Fisch noch ein möglichst langes Leben mit vielen, vielen Kunden beschieden sein! *us*

PFLASTERSTEINE

Ein Platz an der Sonne

An den ersten warmen Frühlingstagen wirkt Moabit entspannt und heiter. Besonders im Ottopark und dem östlichen Kleinen Tiergarten. Alle Sitzkiesel sind belegt von Sonnenanbetern, Dösenden und Lesenden, Kindern, Pärchen oder kleinen Grüppchen. Vor dem Alverdes und der Bäckerei trinken Menschen ihren Kaffee in der Sonne, Alte sitzen auf den Bänken. – Wer einen repräsentativen Querschnitt der Moabiter Bevölkerung sehen will, kann es hier.

Die Gnade der Blüte

An ca. zwei Wochen im Jahr mag man den Rathausvorplatz: wenn im Frühjahr die Kirschbäume blühen. Die Zweige biegen sich unter der üppigen Pracht, die gnädig die Rathausfront verdecken. Nach zwei Wochen bedeckt ein rosa Blütenteppich den Boden, aber immerhin schirmt nun das Laub die Fassade ab. Erst im Spätherbst und Winter kommt das Elend wieder: der Blick auf die stumpfe Machtarchitektur der Nazis samt »Führerbalkon«.