

13. Sitzung des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd

13. Februar 2018 im Nachbarschafts-Café, Lützowstraße 27, Berlin

Anlagen

- Präsentation Neubauten in Tiergarten Süd
- Präsentation Milieuschutz

1. Begrüßung

Eröffnung der Sitzung um 18:10 Uhr

1.1 Gäste

Vorstellung der Gäste, darunter eine Bewohnerin des Hauses Genthiner/Lützowstraße und ein Vertreter der Initiative gegen die ‚Berliner Schulbauoffensive‘

1.2 Protokoll der letzten Sitzung

Das Protokoll der 12. Sitzung vom 9. Januar 2018 wird genehmigt.

1.3 Tagesordnung

- ‚Berliner Schulbauoffensive‘: TOP 7
- Stadtteilkoordination: TOP 7

2. Nachwahl Sprecher*in

Die Wahl eine*r 4. Sprecher*in wird auf die nächste Sitzung verschoben.

3. Hauptthema: Wohnbautätigkeit in Tiergarten Süd

3.1 Aktuelle Neubauvorhaben

Siehe Präsentation im Anhang

3.2 Erhalt der vorhandenen Wohnungsstruktur und Vermeidung von Verdrängung – Milieuschutzgebiete und Vorkaufsrecht

Siehe Präsentation im Anhang

4. Bilanz der Stadtteilkasse

Bericht der Stadtteilkoordinatorin: Der Etat für das letzte Jahr wurde vollständig verausgabt. 14 Anträge (buntes Spektrum) waren erfolgreich, 1 wurde abgelehnt. Gefördert werden Sachkosten bis max. 500€. Über die Vergabe entscheidet eine Jury. (Weitere Informationen: <http://www.berlin.de/stk-mitte/unsere-stadtteilkoordinationen/stk-tiergarten-sued/stadtteilkasse/artikel.567431.php>)

5. Kurzberichte aus den Arbeitsgruppen

5.1 AG Bauen und Wohnen

Am 14. April soll eine große Mietendemo stattfinden. Die AG schlägt dem Stadtteil-Forum vor, sich zu beteiligen.

Beschluss in der nächsten Sitzung nach ausführlicher Darstellung des geplanten Vorhabens.

5.2 AG Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Auftakttreffen in Vorbereitung; z.Z. 3 Mitglieder

5.3 AG Magdeburger Platz

Vor-Ort-Termin zum Umbau des M.P. mit einer SPD-Bezirksverordneten in der BVV am Freitag, 16. 2. 2018. Über die weitere Beteiligung an der Pflege des Platzes wird noch entschieden.

5.4 AG Nachbarn und Sexarbeit

Nichts zu berichten. Mitarbeit willkommen

5.5 AG Öffentlicher Raum und Verkehr

Ausführlicher Bericht in der nächsten Sitzung.

5.6 AG Schule im Quartier

Treffen in Vorbereitung.

6. Entwicklung des Kiez-Zentrums Villa Lützow

Die Baumaßnahme liegt im Zeitplan.

7. Aktuelle Anliegen

7.1 ‚Berliner Schulbauoffensive‘

Herr Manske berichtet als Gast über die Volksinitiative ‚Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB)‘, die sich gegen das Vorhaben des Berliner Senats wendet, den Bau und die Sanierung von Schulen privatrechtlich zu organisieren. Die Initiative braucht für ein Vortragsrecht im Abgeordnetenhaus 20.000 Unterschriften (Termin: 30. Juni).

Die Initiative sucht die Unterstützung des Stadtteil-Forums für die Ansprache von Zielgruppen (u.a. Kitas).

Angebot: Vorstellung der Initiative in der nächsten Sitzung (max. 10 min.), Hinweis in mittendran.

Empfehlung: Veröffentlichung auf nebenan.de.

Weitere Informationen unter <https://www.gemeingut.org/unsereschule-aktion/>

7.2 Besetzung der Stelle für die Stadtteilkoordination

Über die Besetzung wurde noch nicht entschieden.

8. Verschiedenes/Organisatorisches

8.1 Unterstützung bei Aufgaben

- Auf-, Abbau (15 min.): Katja, Volker
- Gebäck etc.: Selbstversorgung

8.2 Themen für kommende Sitzungen

- AG Öffentlicher Raum und Verkehr
- Zukunft der Freifläche (Fußballfeld) in der Pohlstraße
- Beteiligung an der Mietendemo am 14. April
- Berliner Schulbauoffensive'
- Nachwahl Sprecher*in

Sitzungsende um 20:10 Uhr

Das Stadtteil-Forum hat derzeit 36 stimmberechtigte Mitglieder (eigentlich 37, aber Gabriele Hulitschke lässt ihre Stimmberechtigung ruhen, während sie als Stadtteilkoordinatorin tätig ist), davon waren laut Liste 22 Mitglieder anwesend, 10 Personen entschuldigt.

Das vorliegende Protokoll wurde in Absprache mit den Sprecher*innen erstellt.

Berlin, den 21. Februar 2018

Volker Kreibich

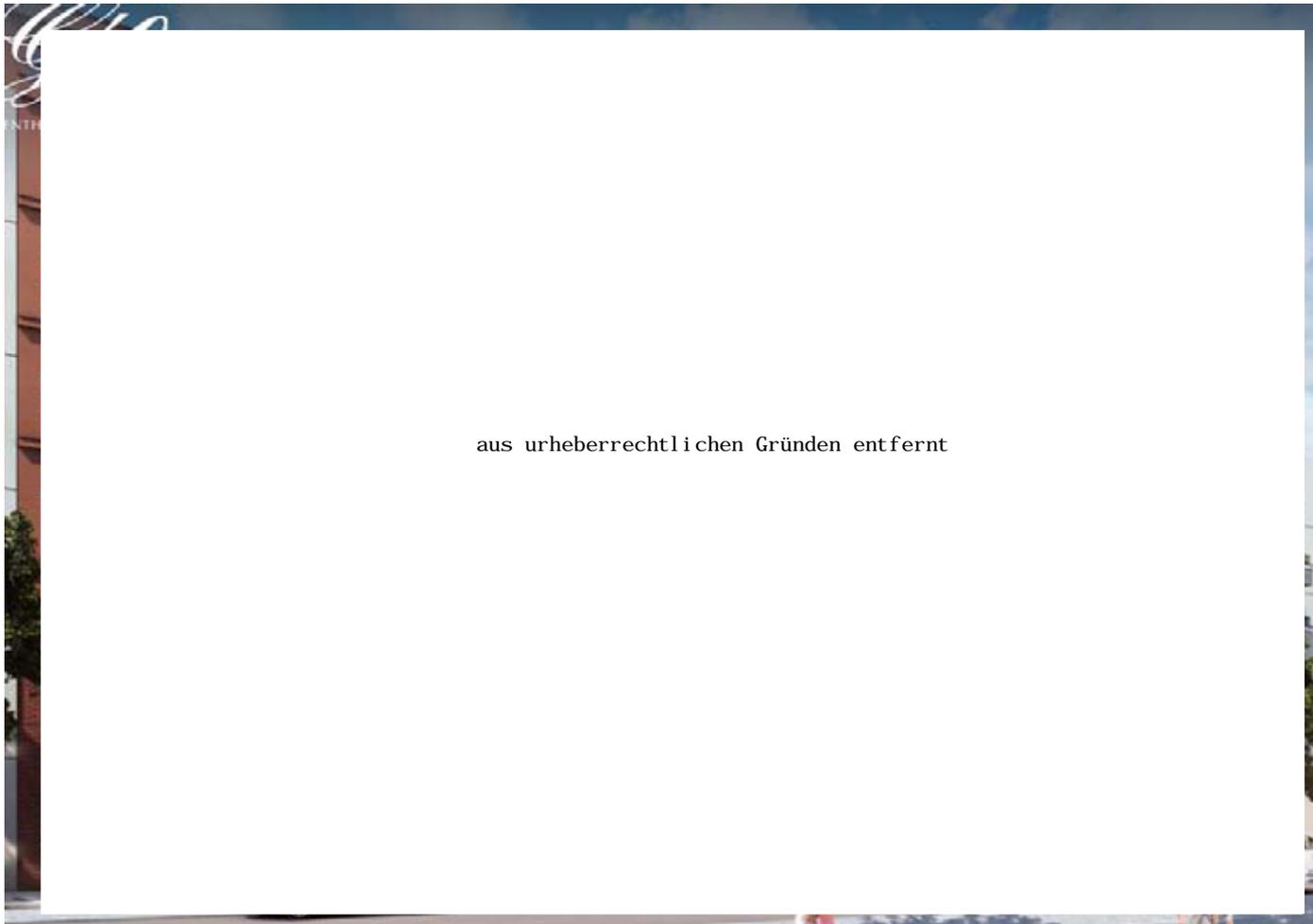
Das Protokoll wurde ohne Änderung in der Sitzung vom 6. März 2018 verabschiedet.

Neubauvorhaben in Tiergarten Süd



Ergänzende Informationen sind zu finden unter:
<https://tiergartensued.crowdmap.com>: Neubauten
Jörg Borchardt, Stadtteil-Forum Tiergarten Süd

Genthiner Str. 40 (ehem. Möbel Krieger)



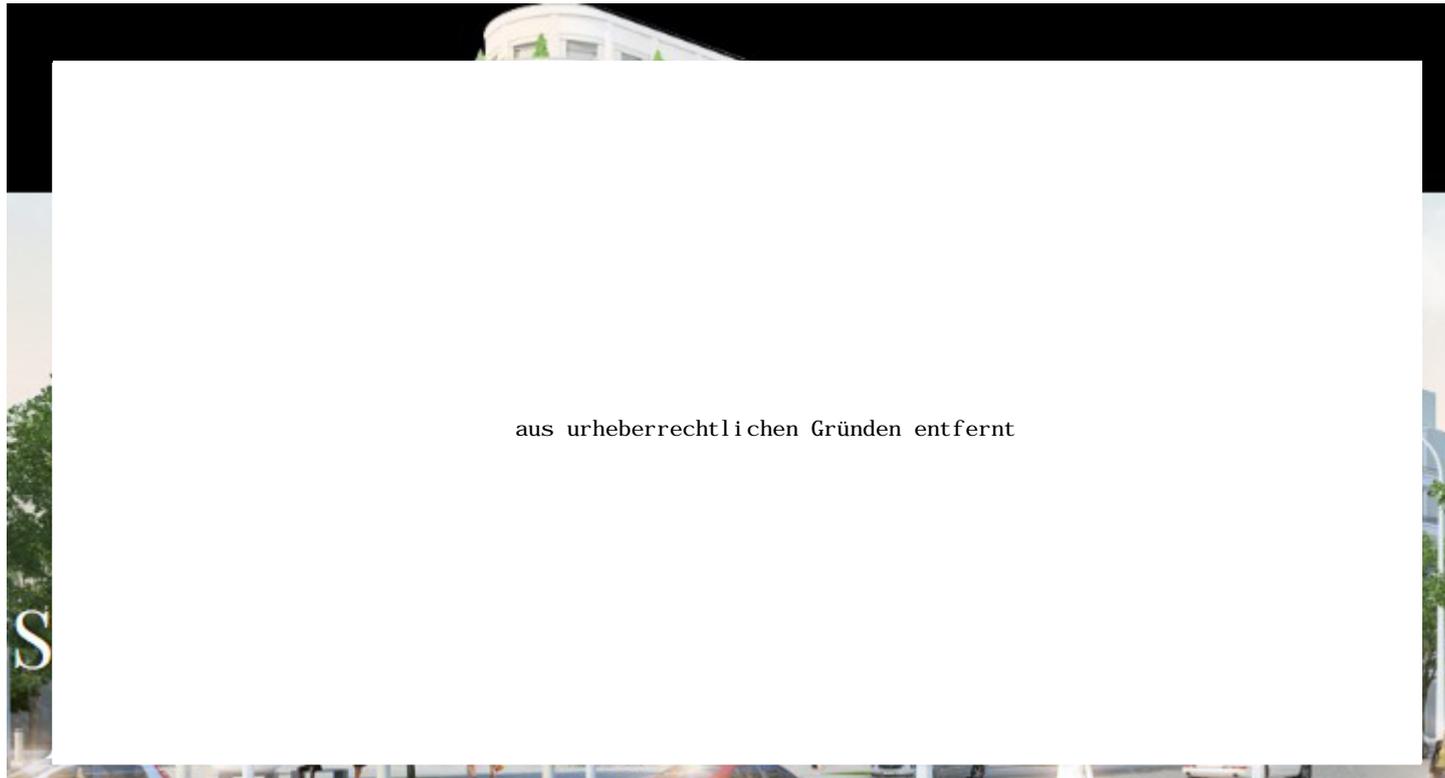
113 Wohnungen, Preise: 6.500-8.000 € je m²

Derfflingerstr. 22 / Genthiner Str. 30-34



47 Wohnungen, zusätzlich Wohnungen an der
Genthiner Str. Preise: ab 4.500 € je m²

Carreé Voltaire / Kurfürsten- Ecke Else-Lasker-Schüler-Str.



127 Wohnungen, Preis: 4.000-7.500 € je m²

Schönegarten (ehem. Kurfürstenzentrum) Kurfürsten- Ecke Genthiner Str.

aus urheberrechtlichen Gründen entfernt

180 Wohnungen Preis 5.200-5.600 € je m² im
1. und 2. OG

Kurfürstenstr. 142/Frobenstr.



23 Wohnungen, Baugemeinschaft

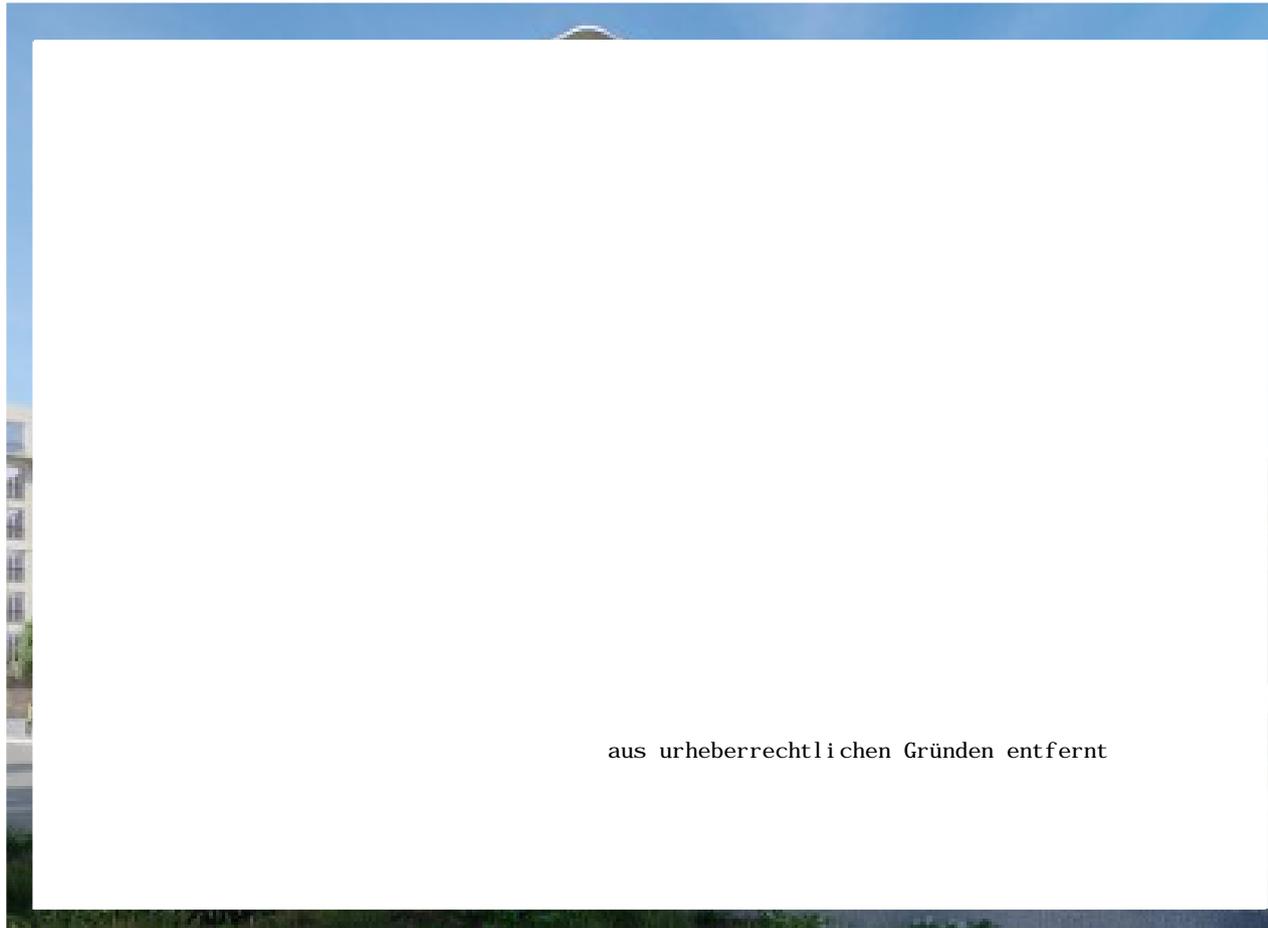
Wohnpanorama Dennewitzstr.36-43



aus urheberrechtlichen Gründen entfernt

92 Eigentumswohnungen, 8 Stadthäuser,
1 Hotel, Preise: 5.500 (wenige) – 7.700 € je m²,
ca. 10 Mietwohnungen

Lützow Careé / Lützowplatz



128 Mietwohnungen, 8.250 m² Büro, 1.000 m²
Läden DIBAG Industriebau AG, 2012 Abriss von
86 Wohnungen, Warmmieten: 19,50-23,50 €/m²

Westpark 107/Lützowstr. 107-112



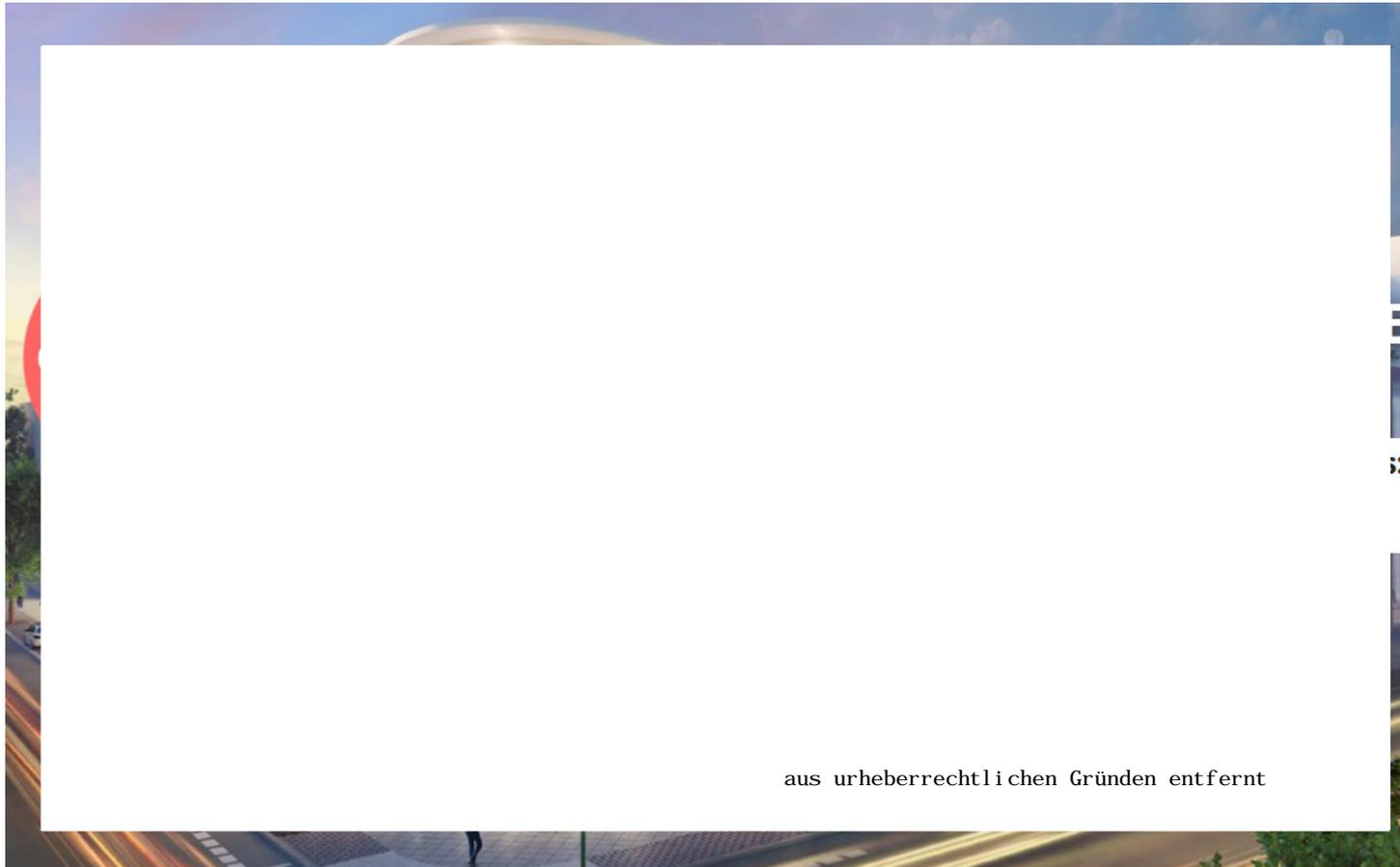
ca. 220 Wohnungen, Grundstück zum dritten Mal verkauft, Bauantrag ist gestellt, den Mietern (Gewerbe) wurde bereits gekündigt

Potsdamer 72 / Residences



Umbau Bürogebäude und Anbau für 63 Wohnungen
Preisbeispiel: 5.800 € je m²

LYTZ / Lützow- Ecke Genthiner Str.



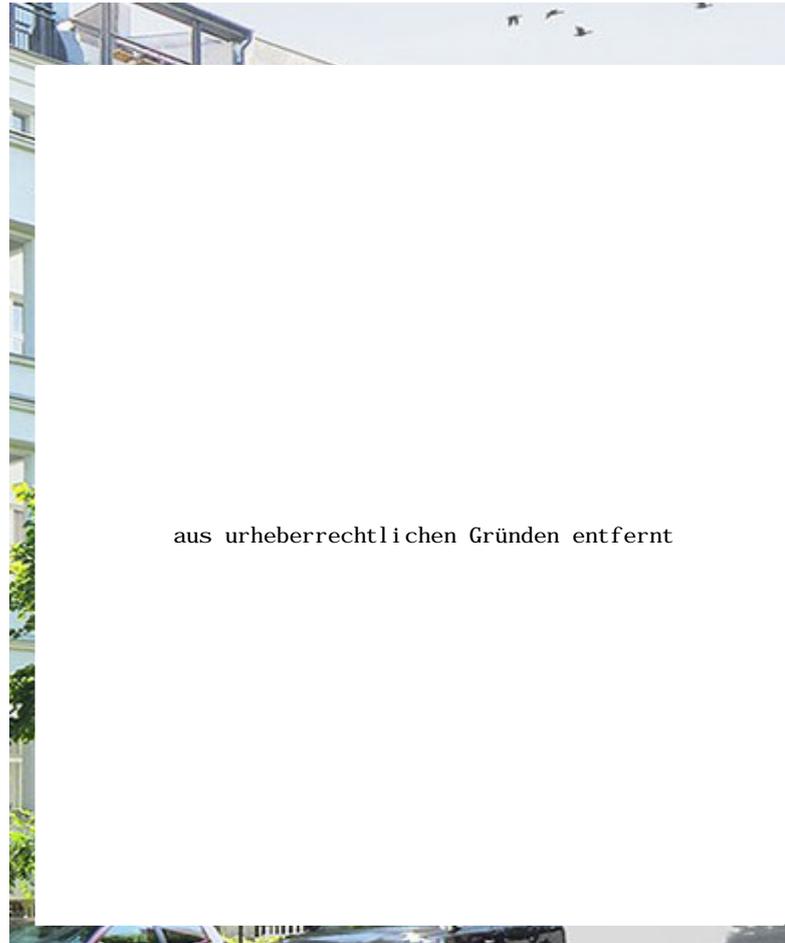
95 Wohnungen, Luxusmodernisierung, Preise
4.000-4.500 € je m² / Aufstockung Penthouse
Preise 7.900-8.200 € je m² / Erweiterungsbau

Körnerstr. 23 / Aufstockung



Aufstockung um 2 Geschosse

Gewobag: Kurfürstenstr. 55



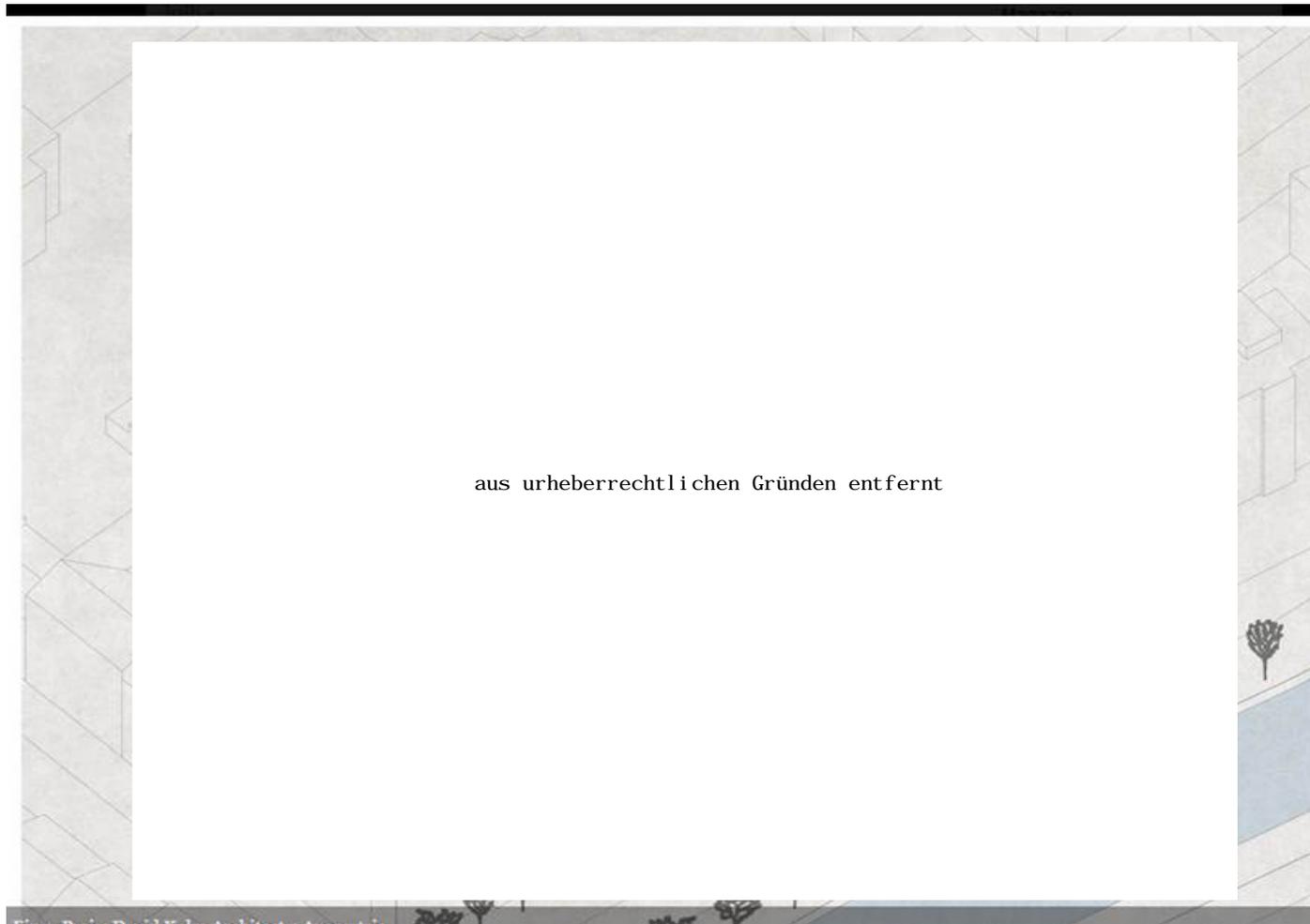
22 Wohnungen, davon 7 gefördert mit Belegungsbindung und Mieten bis 6,50 € je m²

Abriss und Büroneubau Schöneberger Ufer 75-77



Abriss ehem. Flüchtlingsunterkunft und Nebenhaus , vermutl. Neubau ca. 7.500 m² Büroflächen

Nachverdichtung Lützowufer 1A-5A



Neubau zw. den IBA-Energiesparhäusern und der
Pumpe, ca. 7.000 m² Wohnungen geplant,
wahrscheinlich Eigentumswohnungen

DeGeWo Lützowstr. 7/Bissingzeile



78 Wohnungen, 50% gefördert, Bauvorbereitung

DeGeWo Pohlstr. 60



In Vorbereitung, ca. 20 Wohnungen, zum Teil gefördert

**Erhalt der vorhandenen Wohnungsstruktur und
Vermeidung von Verdrängung –
Milieuschutzgebiete und Vorkaufsrecht**

Volker Kreibich

Vortrag im Stadtteilforum Tiergarten-Süd

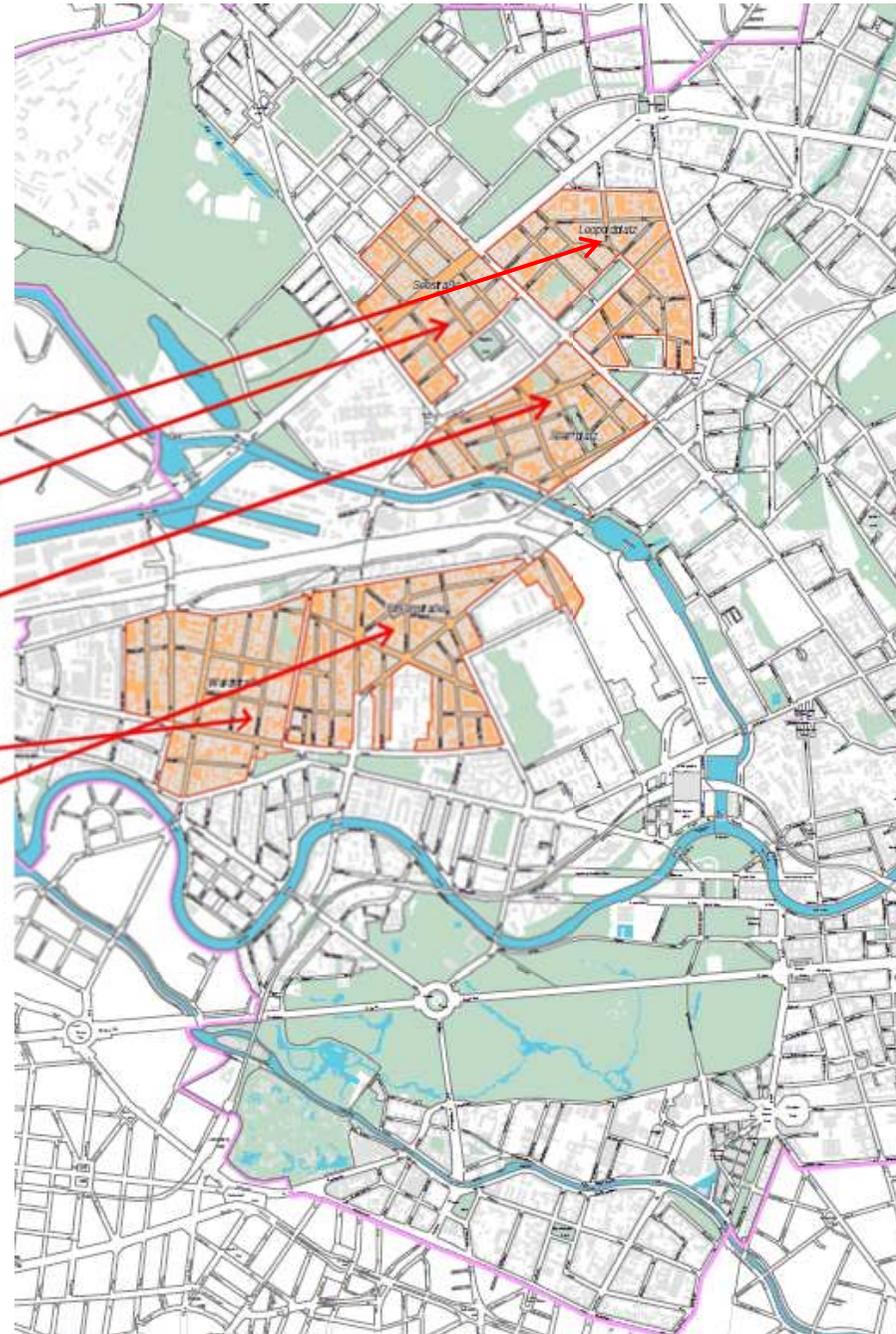
13. 2. 2018

Milieuschutz

- **Zweck**
 - Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten (Vermeidung von Verdrängung) (§172 Abs. 1, BauGB)
 - vorhandene Wohnungsstruktur erhalten
 - Auslastung der vorhandenen Infrastruktur absichern (Neubau von Infrastruktur an anderen Standorten vermeiden)
(Quelle: Bezirksamt Mitte)
- **Charakter**
städtebauliches Instrument,
das nur mittelbar Mieter und Mieterinnen schützen kann.
- **Verfahren**
Ausweisung von *Milieuschutzgebieten* durch *soziale Erhaltungsverordnungen (-satzungen)*
- **Anwendungsfälle**
Berlin 42, Bezirk Mitte 5 Milieuschutzgebiete (Mai 2016)

Milieuschutzgebiete im Bezirk Mitte

- Leopoldplatz
- Seestraße
- Sparrplatz
- Waldstraße
- Birkenstraße



Genehmigungsvorbehalt

- In Milieuschutzgebieten bedürfen einer Genehmigung:
 - Abriss
 - Änderung
 - Grundrissänderung (z.B. Wohnungszusammenlegung)
 - Modernisierung (über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus)
 - energetische Modernisierung (über die Mindestanforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) hinaus)
 - Nutzungsänderung von Wohngebäuden
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Land Berlin).
Auflagen für den Eigentümer:
 - darf innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren die Wohnungen nur an Mieter veräußern
 - braucht die Genehmigung des Bezirksamts
- Bei festgestellter Verdrängungsgefahr können Maßnahmen versagt werden.
- Einzelfallprüfung (Bezirksamt) erforderlich

Genehmigungsverfahren



- Eigentümer
 - stellt Antrag auf Durchführung einer genehmigungspflichtigen Maßnahme
 - reicht einen Wohnungsbogen ein (mit Mieten vor und nach der Durchführung der Maßnahme)
- Stadtplanungsamt
 - informiert Mieterberatung über die Antragstellung
- Mieterberatung
 - informiert und berät betroffene Mieter und Mieterinnen
- Bezirksamt
 - prüft den Antrag nach den Genehmigungskriterien

Quelle: Bezirksamt Mitte, Fachbereich Stadtplanung (<http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#festgesetzt>)

Genehmigungskriterien

- Verordnungsrenten
 - werden in den Erhaltungsgebieten statistisch fundiert erhoben
 - bei absehbarer Überschreitung und keinem Verzicht auf Umlegung der Kosten: Prüfung der folgenden Kriterien
- zeitgemäßer Ausstattungsstandard
 - (erstmalige) Herstellung eines zeitgemäßen A. (z.B. Bad/WC, Heizung): Genehmigung muss erteilt werden, sogar bei Überschreitung der Verordnungsrente durch die resultierende Modernisierungsumlage
 - Überschreitung eines zeitgemäßen A. (z.B. Zweitbad, Videogegensprechanlage): keine Genehmigung
- Mindestanforderungen EnEV
 - bei Einhaltung Genehmigung
- Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen
 - auch in Milieuschutzgebieten in bestimmten Fällen zulässig (§ 172 BauGB, u.a. Eigenbedarf, Verkauf als ETW an Mieter innerhalb von 7 Jahren)

Bezirkliches Vorkaufsrecht (in sozialen Erhaltungsgebieten)

- Rechtsgrundlage: § 28 Abs. 2 BauGB
- Ziel: Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten (§ 24 Abs. 1 BauGB)
- Zuständigkeit: Bezirksamt
- Verfahren (Ablauf vom Senat geregelt; Frist 2 Monate):
Anhörung des Käufers: verbindliche Selbstverpflichtung zur Einhaltung der Ziele des Erhaltungsgebietes (Abwendungsvereinbarung)?
ja: keine Anwendung, nein: Anwendung des Vorkaufsrechts möglich
vordringliches Ziel: Abwendungsvereinbarung
- Umsetzung des Vorkaufsrechts (Eigenkapital erforderlich):
 - bevorzugt: landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
 - auch: Stiftungen, Genossenschaften, gemeinnützige Vereine, Mietergemeinschaften
- Kaufpreis: Verkehrswert
- Anwendungsfälle: Friedrichshain-Kreuzberg 11, Mitte 2, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Pankow

Quellen: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/;
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf

Abwendungsvereinbarung zum Vorkaufsrecht Amsterdamer Str. 14 / Malplaquetstr. 25

- erstmalige Anwendung einer Abwendungsvereinbarung im Bezirk Mitte
- Der Käufer akzeptiert
 - Schutz vor Umwandlung der Miet- in ETW für die nächsten 20 Jahre
 - Schutz vor Modernisierung über den ‚zeitgemäßen Ausstattungsstandard‘
 - Begrenzung von Mietsteigerungen durch Modernisierungsumlage (Nettokaltmieten nicht über 5,50 – 6,50 €/qm)
 - Vertragsstrafen
- bezirkll. Vorkaufsrecht wird damit nicht angewendet
- alternative Erwerber kamen nicht zum Zug:
 - Wohnungsbaugesellschaft Mitte WBM
 - Mietergemeinschaft AmMa65 von 2 Genossenschaften unterstützt

Quelle: Pressemitteilung Nr. 028/2018 vom 19.01.2018

Ausübung des Vorkaufsrechts Rathenower Str. 50 (Moabit)

- Wohn- und Geschäftshaus mit 15 Mietwohnungen
- erstmalige Ausübung eines Vorkaufsrechts im Bezirk Mitte
- Ankauf des Gebäudes durch die städt. Wohnungsbaugesellschaft WBM
- Voraussetzung:
Der eigentliche Erwerber des Grundstücks machte nicht von seinem Recht Gebrauch, das Vorkaufsrecht durch Unterzeichnen einer Abwendungsvereinbarung abzuwenden.
- Begründung:
 - „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen“
 - Erhaltung der „Berliner Mischung der bunten Kieze [...] – gerade in Mitte, das besonders stark von der Gentrifizierung und gesellschaftlichen Umbrüchen betroffen ist
 - „behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen und sozialen Infrastruktur, um die Bedarfe der Bewohner*innen – auch an sicherem Wohnraum – weiterhin qualitativ decken zu können.“

Quelle: Pressemitteilung Nr. 083/2018 vom 16.02.2018

Verfahren zur Ausweisung von Milieuschutzgebieten (Beispiel Berlin Mitte)

1. **Grobscreening** des gesamten Bezirks Mitte:
Suche nach ‚**Verdachtsgebieten**‘: potentielle Gebiete für den Erlass einer Erhaltungsverordnung
 - statist. Untersuchung anhand vorhandener Daten („Sekundärdaten“: Mikrozensus, Mietspiegel, Kaufpreissammlung, Wohnungsmarktbericht)
 - Ausweisung von 2 Verdachtsgebieten (Stadträume Moabit und Wedding)
2. **Vertiefende Untersuchung** („Stadtraum“ Wedding):
Welche Teilgebiete bieten die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung?
 - Haushaltsbefragung („Primärdaten“, 21.043 Haushalte kontaktiert, 1.213 Interviews auswertbar) zur Ermittlung von Indikatoren für
 - Aufwertungspotential
 - Aufwertungsdruck
 - Verdrängungspotential
3. **Steckbriefe** für Verdachtsquartiere („Auswertungsquartiere“)
4. **Auswahl** geeigneter Gebiete

Quelle: INPOLIS 2016

Grobscreening Tiergarten-Süd (ausgewählte Planungsräume, Stand 2014)

- **Planungsraum 01 Stülerstraße**
„Die Stülerstraße wird aufgrund des mittleren Aufwertungspotenzials und Aufwertungsdrucks, sowie weitgehender stabiler Sozialdaten *nicht* für eine vertiefende Untersuchung vorgeschlagen.“
- **Planungsraum 03 Lützowstraße**
„Die Lützowstraße wird aufgrund des mittleren Aufwertungspotenzials und –drucks sowie sich verbessernder Sozialdaten als *Beobachtungsgebiet* eingestuft.“
- **Planungsraum 04 Körnerstraße**
„Die Körnerstraße wird aufgrund des mittleren Aufwertungspotenzials und Aufwertungsdrucks, sowie sich abzeichnender Verdrängungstendenzen als *Beobachtungsgebiet* eingestuft.“

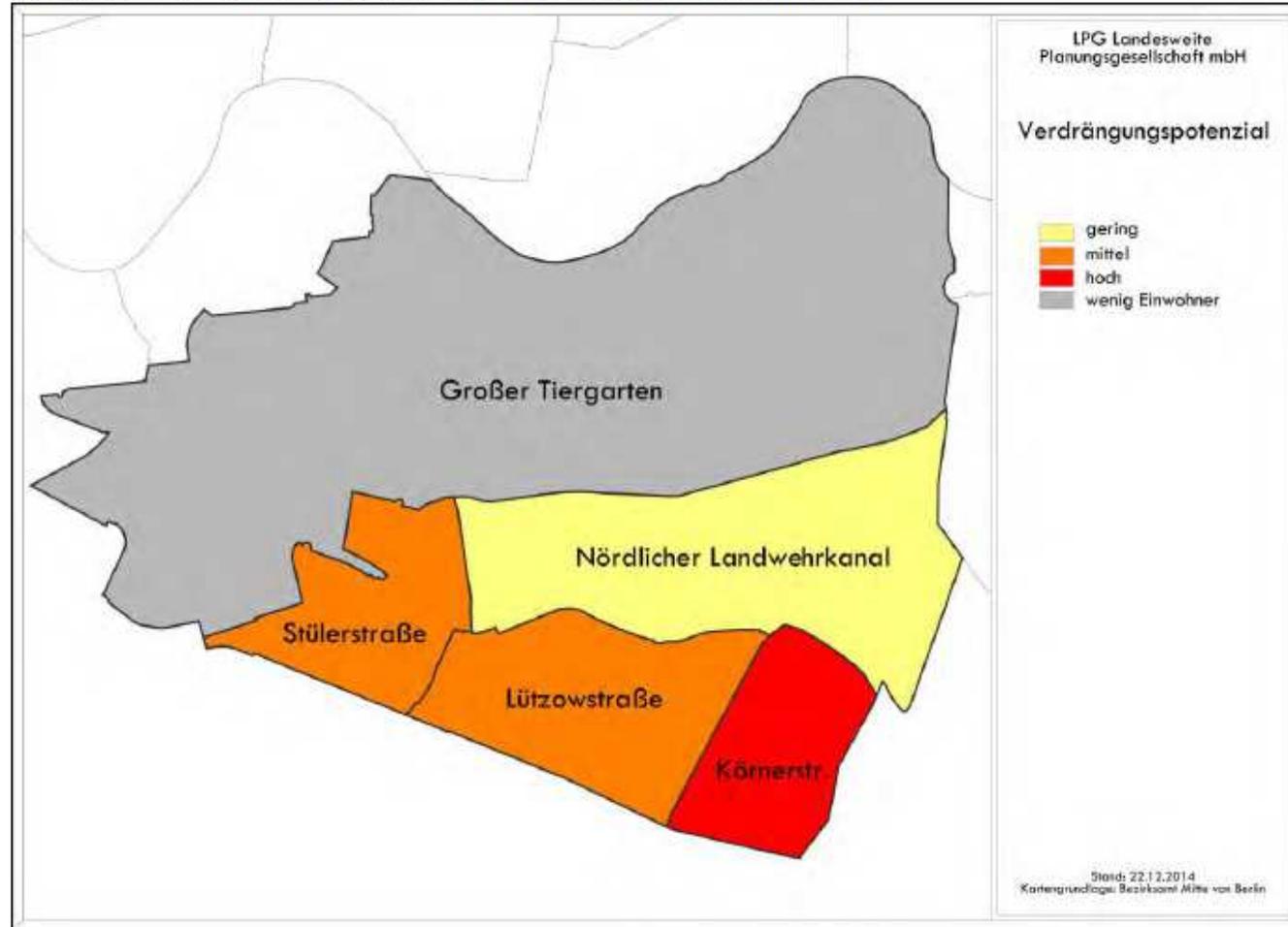
Quelle: LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH LPG: Ermittlung von potentiellen Gebieten für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (Grobscreening). Berlin 2015

Seit 2014 starke Beschleunigung der Verdrängungsprozesse, deshalb

- Überarbeitung des Grobscreenings, Haushaltsbefragung und
- erneute Entscheidung 2018

Verdrängungspotenzial auf Ebene der Planungsräume (2014)

Abbildung 16: Verdrängungspotenzial auf Ebene der Planungsräume



Quelle: Eigene Darstellung

Wirksamkeit der sozialen Erhaltungsverordnung in Milieuschutzgebieten

- geeignete Maßnahme zum Schutz der Mieter vor Mietsteigerung (und evtl. Verdrängung) in einzelnen Gebäuden
- abschreckende Wirkung auf spekulativ vorgehende Investoren
- evtl. Dämpfung des Mietanstiegs in den Milieuschutzgebieten
- nur begrenzte Wirkung gegen den allgemeinen Anstieg des Mietniveaus