

## 48. Sitzung des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd

am Dienstag, den 1. Juni 2021 von 18:00 bis 20:00 Uhr

als Videotreffen

### 1. Begrüßung (Moderation Jörg Borchardt)

#### 1.1. Kurze Vorstellungsrunde

Gäste:

Tobias Höpner (Referent; Mieterberatung Prenzlauer Berg für BA Mitte, zuständig für Tiergarten Süd)

Sofia Sidiropolou (Nachbarschaftstreff)

#### 1.2. Für Gäste: eine kurze Einführung in die Arbeitsweise des Stadtteil-Forums TGS entfällt

#### 1.3. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Protokoll wurde angenommen und kann veröffentlicht werden.

#### 1.4. Tagesordnung

keine Änderungen.

### 2. Hauptthema: Milieuschutz in Tiergarten Süd

Tobias Höpner (Stadtplaner), von der Mieterberatung Prenzlauer Berg. Gesellschaft für Sozialplanung mbH stellt seine Arbeit in Tiergarten Süd vor: „Was hat Milieuschutz in Tiergarten Süd bisher gebracht?“

Soziale Erhaltungsverordnungen (umgangssprachlich Milieuschutzverordnungen) sind ein Instrument des Städtebaus zur Abstimmung der vorhandenen Infrastruktur mit der Bevölkerungsstruktur (s. Anlage 1).

Ziel: Schutz der Mieter vor Verdrängung.

Greift nur bei Wohngebäuden.

#### 2.1.1 Regelungsbereiche

Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen und bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Einzeleigentum); Vorkaufsrecht des Bezirks.

Bei qualifiziertem B-Plan keine Genehmigung, sondern Freistellungserklärung erforderlich.

Greift auch bei der Ausstattung von Wohnungen.

#### 2.1.2 Tiergarten Süd

9.000 EW, knapp 5.000 WE; > 50% der Wohngebäude aus der Nachkriegszeit (2011).

Anteil aufgeteilter Häuser (2018): 17,5% selbstnutzende Eigentümer und 4,8% vermietetes Einzeleigentum (Ergebnis der Haushaltsbefragung, s. Anlage 2).

Milieuschutzgebiet seit Dezember 2018

Übergangszeit: Gebäude mit alten Baugenehmigungen unterliegen nicht dem Milieuschutz.

Auftrag für die Mieterberatung seit 2019

#### 2.1.3 Aufgaben

Neutrale Informationen über die Milieuschutzsatzung; Information der Mieter über Genehmigungen (schriftlich) und Auswirkungen auf Mietvertrag; Klärung neuer Fälle

Beratung nicht mietrechtlich qualifiziert (keine Juristen)

Gebietsbeobachtung zu relevanten Veränderungen

Überprüfung von Baumaßnahmen im Auftrag des BA

Besichtigung und Dokumentation von Verkaufsfällen zur Prüfung des Bauzustands und der Belegung

## 2.1.4 Ziel

Verhinderung von Modernisierungen, die zeitgemäßen Ausstattungsstandard übersteigen; Herstellung einer durchschnittlichen Ausstattung erlaubt.

## 2.1.5 Beispiele für Maßnahmen

Grundrissänderung: wird nicht genehmigt, dagegen bei Ersteinbau eines Bades.  
DG-Ausbau für Maisonettwohnungen wird nicht genehmigt, anders bei normalem Dachausbau.

Aufzug: zählt generell nicht zur Standardausstattung.

Fassadendämmung: genehmigt nach Energieeinsparungsverordnung bzw. Nachfolgeverordnung (Einzelfallprüfung).

Badmodernisierung: Gäste-WC nur bei >4 Zimmern; Dusche + Bad sind nicht Standard, auch nicht Handtuchtrockner etc.

Normale Verfließung: zeitgemäß, deshalb immer genehmigt.

Modernisierung der Elektroanlage: genehmigt, ebenso Einbau von Kaltwasserzählern.

Heizung: Ersteinbau genehmigt; Umstellung von Etagen- auf Sammelheizung erfordert Einzelfallprüfung.

Verglasung: nur 2-fach; 3-fach-Verglasung nicht genehmigt (Einzelfallbetrachtung; Vorbildfunktion für Verdrängung)

Grundlage für Miete bei genehmigter Modernisierung ist der gebietstypische Mietspiegel. Viele Einzelfälle mit Interpretationsspielräumen, wenn noch keine Rechtsprechung vorliegt.

Umwandlung in Einzeleigentum unterliegt der Umwandlungsverordnung (Berlin) seit 6 Jahren;

Umwandlung nur mit Genehmigung; für 7 Jahre nur Verkauf an Mieter möglich, danach Schutz vor Eigenbedarfsklage für weitere 5 Jahre. Umwandlung wird dadurch grundsätzlich nicht verhindert.

Umwandlungen in Tiergarten Süd: 646 WE 2015 – 2019

1. Halbjahr 2020: noch keine Umwandlungen. Ursache vorweggenommene Umwandlungen in den Jahren davor; Vermeidung des Mietendeckels und des Baulandmobilisierungsgesetzes (z.Z. im Bundestag), das in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Umwandlungen einschränken soll. (Das dürfte vorweggenommen keine Auswirkungen gehabt haben, da es 2018/19 noch nicht in Vorbereitung war.)

Senatsverwaltung erstellt jährl. Bericht zur Umwandlungsverordnung (s. Anlage 3).

## 2.1.6 Abwendungsvereinbarung und Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten:

Abwendungsvereinbarung: 20 Jahre keine Umwandlung (Hauptziel des Bezirks.); Bezirk muss innerhalb von 2 Monaten prüfen.

Wenn die Abwendungsvereinbarung scheitert, ggf. Ausübung des Vorkaufsrechts und Übernahme durch Genossenschaft oder öff.-rechtl. Wohnungsbaugesellschaft.

Problem: steigende Kaufpreise überfordern städt. Wohnungsgesellschaften; deshalb Partner schwer zu finden.

Bisher 3 Vorkaufsfälle im Bezirk und 1 Abwendungsvereinbarung.

Beratungsangebot der Mieterberatung wurde erst nach einiger Zeit angenommen, die Resonanz stieg im 2. Jahr.

Schwerpunkthemen: 2019 baul. Modernisierung, Umwandlung; 2020 Umwandlung und Vorkaufsrecht

Häufigste bauliche Themen: energetische Modernisierung, danach Aufzugseinbau.

## 3. Diskussion

Aufzugseinbau und Alterung der Mieter?

Doppelter Interessenskonflikt: Umwälzung der Kosten kann zur Verdrängung der Älteren führen, ebenso fehlender Aufzug; keine entsprechenden Fördermöglichkeiten

Barrierefreiheit in Altbauten im Kiez - Statistik? Wird im Mietspiegel erfasst, aber keine Statistik verfügbar; ist aber in Erhebungen zur Vorbereitung von Milieuschutzgebieten enthalten (siehe Untersuchungsbericht für TS).

Umwandlung in Eigentumswohnungen vor Einführung Milieuschutzverordnung: Folgen?  
Nur allg. Regelungen gelten, nach Verkauf einer WE 10 Jahre Schutz vor Eigenbedarfskündigung.

Umweltorientierung? Ofenheizung und neue Fenster werden immer genehmigt. Weiterer Interessenkonflikt...

Bedeutung von Einzelfallentscheidungen.

#### **4. Diskussion und Abstimmung zu Elektrorollern im Park Gleisdreieck (Beschlussvorlage der AG Verkehr und öffentlicher Raum)**

Persönliche Erfahrungen; Park bereits übernutzt; Belästigung bereits seit langer Zeit unverändert; Beeinträchtigung des öff. Raumes durch abgestellte Roller.

Angebrachte Vorgehensweisen werden kontrovers diskutiert:

Auf Jugendliche im Vorfeld einwirken und um ihr Verständnis für die Bedürfnisse der Parkbesucher werben? Befahrverbot besser kommunizieren?

Dagegen: Durchgreifen, Regelverletzungen ahnden (Jugendliche begehen bewusst mehrere Straftaten/Ordnungswidrigkeiten gleichzeitig: Unterschreiten des Mindestalters, Kreditkartenfälschung, Personengefährdung, Fahren zu zweit).

Rechte der Kommunen? Wege als Gemeingebrauchs- oder Sondernutzung ausweisen (Urteil OVG Düsseldorf); Anwendung von *geofencing* zulässig?

Berlin: Im Gebiet des Holocaust-Mahnmals bereits Fahrverbot, auch in Grünanlagen.

Kommunikation zentral (z.B. Verhalten von Radfahrern); eindeutige Schilder wichtig; Grün Berlin will Ende des Jahres neue Schilder aufstellen.

Konstruktionsfehler: ‚Park der unterschiedlichen Geschwindigkeiten‘

Parkordnung noch nicht erlassen, aber erste Diskussion vor einem Jahr. Gabriele Hultschka fragt beim Parkmanagement nach.

##### **4.1.1 Abstimmung:**

Der Beschlusstext wurde versehentlich nur an AG-Mitglieder, nicht an alle Forumsmitglieder verschickt. Ein Antrag auf schriftliche Abstimmung nach Versand einer aktualisierten Fassung wurde mehrheitlich angenommen.

Ergebnis der schriftlichen Abstimmung: Mehrheit für Einreichung eines Antrags (s. Anlage 7) an die BVV Friedrichshain-Kreuzberg über die dortige Seniorenvertretung (durch Vermittlung von Herbert Probst).

#### **5. Autofreier Tag am 22. September 2021: Stand der Planung**

Die Spielstraße in der Pohl- und Kluckstr. kann mit Genehmigung und Unterstützung durch die Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eingerichtet werden. Mitwirkende werden gesucht. Gabriele Hultschka wirbt Unterstützer ein.

#### **6. Berichte aus den Arbeitsgruppen: aus Zeitgründen nicht mehr behandelt.**

AG Bauen und Wohnen: s. Anlage

#### **7. Aktuelles aus dem Stadtteil / Aktuelle Anliegen**

Themen für die nächsten Treffen: Kriminalprävention im Kiez (Sept.)

#### **8. Verschiedenes/Organisatorisches**

Das nächste reguläre Treffen am 10. 8. 2021 entfällt (alle Sprecherinnen und Sprecher werden verreist sein).

Ende der Sitzung: 20:14 Uhr

Protokoll: V. Kreibich, Jörg Borchardt

## 9. Anlagen

### 9.1.1 Anlage 1:

Bezirksamt Mitte zum Thema Milieuschutz:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/milieuschutz>

Anlage 2: Vertiefende Untersuchung Tiergarten-Süd (2018):

[https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgbiete/endbericht\\_vu\\_tiergarten\\_sued.pdf](https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgbiete/endbericht_vu_tiergarten_sued.pdf)

### 9.1.2 Anlage 3:

Letzter Jahresbericht „Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung“ für das Jahr 2019:

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale\\_erhaltungsgebiete/download/jahresbericht2019.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/download/jahresbericht2019.pdf)

### 9.1.3 Anlage 4:

Bericht „Wahrnehmung von Vorkaufsrechten“ für das Jahr 2020:

<https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-3638.pdf>

### 9.1.4 Anlage 5:

Angebote anwaltlicher Mietrechtsberatung im Auftrag des Bezirksamts Mitte:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-buergerdienste/buergeraemter/artikel.244745.php>

Sprechzeiten der Milieuschutz-Mieterberatung für den Bezirk Mitte (auch für Tiergarten Süd):

<https://mieterberatungpb.de/sprechzeiten/mitte.html>

### 9.1.5 Anlage 6:

Kurzprotokoll des Treffens der Arbeitsgruppen V&ÖR und B&W am 31. 5. 2021,

AG V&ÖR:

*Elektroroller:*

Keine Elektroroller im Park am Gleisdreieck!

Herbert Probst kann Vorsitzenden der BVV ansprechen

Regine Wosnitza spricht Anbieter an

Fahrverbot erlassen (Beschilderung)

*Kiezblock:*

Kiezblock ‚Potsdamer Str. – Park am Gleisdreieck‘ wurde in einen parteiübergreifenden Antrag für die BVV zur Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen aufgenommen.

Die Initiative ‚Steinmetzstraße‘ berät über unser Vorhaben.

*Schulwegplanung Allegro-Schule:*

Informationen von Philipp Hailperin; s. Anlage; Schulwegplan in Vorbereitung

*Asphaltierung Kurfürstenstraße:*

Frau Weißler schickte ausführliches Antwortschreiben.

Nachfassen nach der Wahl.

*Verkehrsführung Lützowplatz für Fuß- und Radverkehr:*

Senatsplanung – falls vorhanden – im Forum vorstellen lassen

Tunnel aktivieren?

*Beeinträchtigung von Gehwegen durch Außengastronomie: Potsdamer, Lützowstr.*

Gespräch mit Gastronomen suchen (Regine Wosnitza für die Potsdamer Str.)

AG B&W:

*Milieuschutz:*

Bezirk/Senat: Bilanz?

Welcher Kaufpreis (Verkehrs- oder Marktwert?) Nach gelendem Recht gilt bei der Ausübung des Vorkaufsrechts der bereits im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.

*Neubau Schöneberger Ufer 67:*

Durchgang geplant?

Stadtrat Gothe: öff. Wegerechte bestätigen lassen

*Urbane Mitte:*

Rundschreiben und Flugblätter in Vorbereitung; Mithilfe gesucht

Medienresonanz bisher sehr gering

Bürgerbegehren gegen Hochhäuser in Fr.-Kreuzberg in Vorbereitung

*Nächster Termin: 9. 8. 2021, 17 – 19 Uhr*

*Anlage 7:*

Antrag des Stadtteil-Forums an die BVV Friedrichshain-Kreuzberg "Keine Elektroroller im Park am Gleisdreieck!"