

# Milieuschutz kommt

**BAUEN:** Bezirksamt fasst Aufstellungsbeschluss für Klausenerplatz-Kiez

von Matthias Vogel

**In seiner Sitzung kurz vor Weihnachten hat das Bezirksamt den Aufstellungsbeschluss für ein Milieuschutzgebiet rund um den Klausenerplatz gefasst. Bereits Ende 2016 hatte die Mieterwerkstadt Charlottenburg den entsprechenden Einwohnerantrag initiiert.**

Durch die zunehmende Verdrängung der angestammten Bevölkerung aus ihren Kiezen durch Luxussanierung und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen avancierte der Milieuschutz zum Top-Thema der BVV und deren Ausschusssitzungen. Unter den

Verordneten gilt der Milieuschutz gemeinhin als „stumpfes Schwert“, die Rendite-Hatz von Immobilienunternehmen und Verdrängung einzudämmen. Frei nach dem Motto „besser als nichts“ wurde er dennoch vorangetrieben, stets gegen die Stimmen der CDU-, und vor allem der FDP-Fraktion, die das Instrument für ungeeignet hält und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum lieber mit vielen neuen Wohnungsbauprojekten begegnen würde.

Nun also wird es nach dem Gierkeplatz-Viertel und der Mierendorff-Insel bald das dritte Milieuschutzgebiet im Bezirk geben. Das betreffende Areal beheimatet etwa 40.000 Ein-

wohner und wird nördlich und westlich durch den S-Bahn-Ring, Kaiserdamm, Witzlebenplatz, Witzlebenstraße und Suarezstraße, südlich und östlich durch die Stadtautobahn, Kaiser-Friedrich-Straße, Luisenplatz und die Spree begrenzt. Durch den Aufstellungsbeschluss wird es nun möglich, geplante Bauvorhaben für bis zu zwölf Monate zurückzustellen. Das Bezirksamt wird die Verordnung zum Milieuschutz bis dahin erarbeiten. „Der Beschluss des Abgeordnetenhauses aus dem Nachtragshaushalt 2019, gezielt Personal für jedes Milieuschutzgebiet bereitzustellen, versetzt uns endlich in die Lage, zügig weitere vorzubereiten“, kommentierte Bau-

stadtrat Oliver Schruoffeneger (Grüne) den Beschluss.

Ein Grobscreening für alle Wohngebiete innerhalb des S-Bahnringes in Charlottenburg-Wilmersdorf hat das Stadtentwicklungsamt bereits in Auftrag gegeben. Das Gutachten soll zeigen, welche Quartiere die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung erfüllen würden, und im Sommer 2019 fertig sein. Die Mieterwerkstadt Charlottenburg wird die Anwohner nun in Kürze zu einer Veranstaltung einladen, um sie über die Wirkungen des Aufstellungsbeschlusses zu unterrichten und gemeinsam mit ihnen zu beraten, was sie schon jetzt tun können.

# „Sie haben vergessen, die Mieter mitzunehmen“

**BAUEN:** Starker Gegenwind für den Investor / Ausschuss kritisiert Bauprojekt an der Umlandstraße

von Matthias Vogel

**Investor Krieger + Schramm Wohnbau hat in der jüngsten Bauausschusssitzung sein 103 Mietwohnungs großes Neubauprojekt Umland House vorgestellt. Das Gremium hatte nicht nur aus städtebaulicher Sicht arge Bedenken.**

Wenn man geleckte Innenstädte mag, muss einem der Anblick der Brandwand ein Dorn im Auge sein, die sich von der Berliner/ Ecke Umlandstraße bis fast zur Fechnerstraße hinter den Schnellimbiss-Läden erhebt. Der Bauausschuss hätte mehrheitlich auch gar nichts dagegen, wenn an dieser Stelle eine optische Aufwertung geschähe – würde sie nicht zu Lasten der Sozialverträglichkeit gehen und aus städtebaulicher Sicht Probleme bereiten. Genau diese Makel machten die Mitglieder aber an dem von Architekt Christoph Schwebel von der Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft vorgestellten Bauvorhaben aus.

## Grüner Innenhof für alle

Der Bauträger möchte das Haus in der Fechnerstraße 7 – ein Wohnhaus aus den 60er-Jahren – abreißen und einen zusammenhängenden, siebengeschossigen Gebäudekomplex von dieser Adresse

um die Ecke herum bis zur Berliner Straße errichten. Weil die Tiefe von der Brandwand in zweiter Reihe bis zum Gehsteig lediglich 2,80 Meter beträgt, wollen die Planer den Fußweg mit Arkaden überbauen. Wohnen finge auf dieser Strecke also ab dem ersten Obergeschoss an.

Statt der 24 Wohnungen in der Fechnerstraße würden insgesamt 103 entstehen, zwischen 30 und 60 Quadratmeter groß und für Mieten zwischen 360 und 900 Euro nettokalt zu beziehen. Der Innenhof soll entsiegelt, begrünt und für die Allgemeinheit nutzbar werden, 1000 Quadratmeter Gründach sind ebenfalls eingeplant. Schwebel sprach wegen der Wiederherstellung der klassischen Berliner Blockrandbebauung unter Nutzung der historischen Flucht der Umlandstraße von einer „Stadtrepatur“.

Einen Präzedenzfall fürchtete die SPD-Fraktion im Ausschuss mit der Überbauung von öffentlichem Straßenland in diesem Umfang und auch Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Grüne) bezeichnete Schwebels Lösung für mehr Wohnfläche aus städtebaulicher Sicht als „Problem“. Besonders sauer stieß dem gesamten Gremium aber der Umgang des Bauträgers mit den Bestandsmietern der Fechner-



Klassische Berliner Blockrandbebauung in historischer Straßenflucht. So soll der Mietwohnungsneubau von Krieger+Schramm an der Umlandstraße aussehen. Fotomontage: Krieger+Schramm

straße auf. Und das, obwohl er nach eigenen Angaben sehr engagiert gewesen sei, für jede der 24 Parteien eine gute Lösung zu finden. Mehrere Ausschussmitgliedern waren Beschwerden zugegangen. Dazu saß ein Vertreter der verbliebenen Mieter mit am Tisch und bestätigte, dass dessen Ersatzwohnraum-Angebote, zu der er bei einem Abriss nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz verpflichtet ist, „unpassend“ und Entschädigungen zu niedrig ge-

wesen seien. Aktuell wohnen noch neun Parteien in dem Haus, 15 haben Aufhebungsverträge unterschrieben.

## Linke: „Hart entmietet“

Im Gegensatz zu Mirko Fiedler, Leiter der Berliner Krieger + Schramm Niederlassung – „wir sind sehr sanft mit den Mietern umgegangen“ –, fand Linke-Fraktionschef Niklas Schenker, dass sehr wohl „hart entmietet“ worden sei. Zudem müsse hier das Berliner Modell

der kooperativen Baulandentwicklung greifen, also 30 Prozent der Wohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Gerade an dieser Stelle brauche Berlin keine weiteren Luxuswohnungen. Uwe Szelag (Grüne) war der gleichen Meinung: „Was Sie hier planen, ist nicht im Interesse der Mieter.“ Wolfgang Tilling (SPD) wollte von einer Stadtrepatur nichts wissen, war wütend. „Sie haben begonnen, das Haus leerzuziehen, um den Abriss schneller

genehmigt zu bekommen. Und auch den Imbiss-Betreibern wurde einfach gekündigt. Da geht es um Existenzen. Sie sind mit den Mietern nicht so umgegangen, wie man es von einem sozial verantwortlichen Unternehmen erwartet und wie Sie es hier dargestellt haben.“ Den Standpunkt der CDU brachte Hans-Joachim Fenske so auf den Punkt: An der Ecke müsse zweifelsfrei etwas getan werden. „Aber Sie haben vergessen, die Mieter mitzunehmen.“

## Investor stimmt versöhnliche Töne an

Bei Fiedler, Schwebel & Co. hinterließ die Abfuhr Spuren. Lange nach ihrer Präsentation stand die Gruppe noch auf dem Gang und steckte die Köpfe zusammen. „Wir sind von den Aussagen geschockt“, sagte Fiedler. „Natürlich sollen die Mieter auch wieder dort wohnen können. Es gibt ja nach der Fertigstellung mehr Wohnungen zu 7,92 Euro pro Quadratmeter als bislang.“ Der Investor will die Mieter versöhnen und noch einmal vorstellig werden. Es könnte aber auch ganz anders kommen. Baustadtrat Schruoffeneger fand an Tillingers Vorschlag, einen städtebaulichen Wettbewerb für die Neugestaltung des Grundstücks auszuschreiben, durchaus Gefallen: „Das erscheint mir zielführend.“

Bei jener Beschwichtigungsnotwahrheit handelt es sich lediglich um ein Beruhigungsplacebo für die nächste Zeit, verbal gestreckt auf allerhöchstens 11 Jahre...



# Kleingärten bis 2030 sicher

**BERLIN:** Senat verlängert Schutz für 6600 Parzellen auf Landesflächen um weitere zehn Jahre

von Joachim Fahrur

**Die Pächter in 160 Berliner Laubenkolonien können aufatmen. Nach jahrelanger Debatte hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) einem Vorschlag von Umweltsenatorin Regine Günther (für Grüne) zugestimmt, die Kleingartenanlagen auf landeseigenen Flächen bis mindestens 2030 zu sichern. Bisher galt die Bestandsgarantie nur bis 2020.**

Zu den gesicherten Anlagen mit zusammen 6600 Parzellen zählen auch solche, für die eine Bebauung diskutiert worden war, wie die Kolonien Bornholm I und II in Pankow, Hohenzollerndamm in Wilmersdorf und Kieffholzstraße in Treptow.

Günter Landgraf, Präsident des Vereins der Gartenfreunde in Berlin, begrüßte die Entscheidung. Dennoch seien die Verhandlungen intransparent und in einem Stil abgelaufen, „den man heute eigentlich nicht mehr haben will“. Mit der jüngsten Festlegung für den neuen Kleingartenentwicklungsplan sind nur noch 5000 Parzellen in Kolonien, die auf privaten Grundstücken liegen, potenziell von einer Räumung bedroht. Sie sind grundsätzlich als Bauland eingestuft. Von diesen Par-



**Zumindest die Kleingärtner auf landeseigenen Flächen können jetzt nach jahrelangem Bangen um ihre Scholle zehn weitere Jahre aufatmen.** Foto: pixabay

zellen gehören mehr als 3000 Gärten der Deutschen Bahn.

Nicht von der Einigung in der Koalition berührt sind Flächen wie der Blankenburger Süden im Bezirk Pankow. Dort plant Bausenatorin Lompscher eines der größten Neubaugebiete der Stadt mit bis zu 6000 Wohnungen. Für die Wohnblocks und die Erschließung sollen Gärten verschwinden. Bei dem Gebiet handelt es sich aber rechtlich nicht um eine Kleingartenanlage, deshalb wird

dieser Konflikt zwischen Verwaltung und Anwohnern durch die verlängerte Bestandsgarantie nicht entschärft.

Zuletzt waren Kleingärten angesichts schwindender Flächenreserven und wachsender Wohnungsnot verstärkt in den Blick von Politikern und Investoren geraten. Zuletzt hatte der Investor und Immobilienentwickler Arne Piepgras in einem offenen Brief an Bausenatorin Lompscher vorgeschlagen, Laubenkolonien zu bebauen.

Auf den knapp 3000 Hektar könnten bis zu 400 000 Wohnungen entstehen, rechnete der Unternehmer vor. Die Kleingärtner sollten auf die Flächen der Berliner Stadtgüter nach Brandenburg ausweichen. Mit diesen Forderungen befand sich Piepgras aber im Widerspruch zu den Zielen der Koalition. SPD, Linke und Grüne hatten 2016 vereinbart, Kleingärten dauerhaft zu sichern oder dort, wo das nicht möglich sein sollte, Ausgleichsflächen in der Nähe zu schaffen.

*(Der EU-Springteufel wurde von mir in Netz weggefunden, er gehört eigentlich zu dem Artikel: „Meisterpflicht in der Diskussion: Kritik aus Brüssel, Rückhalt aus Berlin“ und stammt von Marcus Frey...)*