

# FRIEDRICHSHAIN

16. Jahrgang  
September  
3/2010

10-13

Umgewandelte  
Wohnungen, private  
Gästezimmer

**Das Business  
mit den Betten**

**2**

Warschauer Straße:  
Potenzial am  
Straßenrand

**8**

Initiativen rund  
ums Ostkreuz:  
Starke Stimme



## Warschauer Straße

# Potenzial am Straßenrand

Die Warschauer Straße soll umgebaut werden. Der Bezirk hat dazu eine erste Machbarkeitsstudie vorgestellt. Die wichtigsten Neuerungen: Die Radfahrer bekommen eine eigene Spur auf der Fahrbahn, die Gehwege werden etwas verbreitert und es werden Anlieferzonen eingerichtet. Dafür entfallen die meisten Parkplätze am Straßenrand. Über eine Parkraumbewirtschaftung wird erneut nachgedacht.



■ Künftig sollen die Radfahrer in der Warschauer Straße eine „sichere“ Spur befahren können

Die Verkehrs-AG trifft sich an jedem letzten Donnerstag im Monat um 19 Uhr im Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23. ☎ 29 77 23 91 (Montag und Donnerstag 17 bis 19 Uhr), E-Mail: [stb-fhain@gmx.de](mailto:stb-fhain@gmx.de)

Verkehrsthemen ziehen immer: Der Veranstaltungssaal der Dathe-Oberschule war gut gefüllt, als das Bezirksamt im Juni die ersten Planungen zum Umbau der Warschauer Straße vorstellte. Das große Interesse ist kein Wunder, haben doch nahezu alle Verkehrsteilnehmer ihre Probleme mit den Zustand der Warschauer Straße: Autofahrer stehen im Stau und finden keinen Parkplatz, Radfahrer fühlen sich auf der Straße zwischen Lastern und parkenden Autos gefährlich eingezwängt, und Fußgänger werden von Radfahrern gefährdet, die illegal auf die Gehwege ausweichen. Außerdem fürchten die Gewerbetreibenden um die Erreichbarkeit ihrer Läden, und Anwohner stöhnen über den Lärm und die Abgase.

Besonders große Spielräume für eine Umgestaltung gibt es nicht. Die Mittelpromenade und die Lage der Straßenbahngleise werden nicht angetastet.

Die Warschauer Straße ist Teil des Hauptverkehrsnetzes und hat täglich 25 000 bis 30 000 Kraftfahrzeuge pro Richtung zu bewältigen, also mehr als 1000 Fahrzeuge pro Stunde. Daher müssen auch weiterhin unbedingt zwei Fahrspuren je Richtung erhalten bleiben. Es kann also nur an den Straßenrändern Änderungen geben.

Dennoch zeigt die vom Ingenieurbüro „Hoffmann Leichter“ und der „Gruppe Planwerk“ erarbeitete Machbarkeitsstudie, dass erhebliche Verbesserungen möglich sind. Die stellenweise überbreiten Fahrspuren werden auf Normalmaß reduziert. Rechts auf der Fahrbahn kann dadurch eine zwei Meter breite Fahrradspur markiert werden, so dass in beiden Fahrrichtungen zwischen Warschauer Brücke und Frankfurter Tor eine durchgängige Fahrradverbindung entsteht. Die Längsstellplätze am Fahrbahnrand müssten dafür allerdings entfallen. Die Gehwege können wiederum auf beiden Straßenseiten um 50 bis 80 Zentimeter verbreitert werden. An Stellen, wo Läden regelmäßig mit Waren beliefert werden, können Anlieferzonen in den Gehwegbereich integriert werden.

Der zweifellos größte Vorteil dieser Lösung ist, dass den Radfahrern endlich eine sichere Fahrspur bekommen. Durch die Führung auf der Fahrbahn sind sie immer im Blick der anderen Verkehrsteilnehmer. Die häufigen und oftmals folgenschweren Abbiegeunfälle, bei denen die Radfahrer von Autofahrern übersehen werden, werden so weitgehend vermieden. Insbesondere an der Kreuzung Revaler Straße sind in Fahrtrichtung Norden

## Aufruf zum Einmischen

„Der Umbau der Warschauer Straße ist eine ganz wichtige Sache für unseren Kiez“, sagt Hans-Ulrich Voigt von der Betroffenenvertretung Warschauer Straße. „Dazu brauchen wir auch eine intelligente Parkraumbewirtschaftung.“ Daneben stehen noch weitere Verkehrsbaustellen an. Ab 2014 soll der S-Bahnhof Warschauer Straße saniert und direkt mit dem U-Bahnhof verknüpft werden. Etwa zwei Jahre später ist geplant, die Straßenbahnlinie 21 aus der Boxhagener Straße herauszunehmen und über die Kopernikus- und Wühlischstraße an den Bahnhof Ostkreuz heranzuführen. Die Betroffenenvertretung hat deshalb in Kooperation mit dem Stadtteilbüro Friedrichshain eine Verkehrs-Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich auf

den gesamten Boxhagener Kiez bezieht: Jeder interessierte Bürger – ob Anwohner oder Ladeninhaber, ob Autofahrer, Straßenbahnnutzer, Radfahrer oder Fußgänger – ist aufgerufen, sich einzumischen. Da man nicht jede Maßnahme losgelöst von den anderen sehen kann, will die Verkehrs-AG vor allem darauf hinwirken, dass die Planungen aufeinander abgestimmt werden. Ansonsten drohten ständig neue Bauarbeiten, die den Kiez auf Jahre lahmlegen. „Wir vermischen noch ein Gesamtkonzept“, sagt Betroffenenvertreter Hans Ulrich Voigt. Gesucht wird nun der Kontakt zu Forschungsinstituten, Hochschul-Lehrstühlen und Absolventen, um das Verfahren wissenschaftlich zu begleiten.



brenzlige Situationen an der Tagesordnung. Rechtsabbiegende Autos beachten hier oft nicht den Vorrang der Radfahrer, die rechts von ihnen auf dem abschüssigen Bürgersteigradweg herangefahren kommen. Um diese Gefahrenstelle zu entschärfen, soll der Radweg hier vor der Kreuzung so auf die Fahrbahn geleitet werden, dass sich die geradeaus fahrenden Radler links von der Rechtsabbiegespur in den Verkehr einordnen. „Wir haben mit einer solchen Führung positive Erfahrungen gemacht“, berichtet Sarah Stark, Berliner Vorsitzende des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs (ADFC).

Mit der neuen Radspur werden die Radfahrer keinen Grund mehr haben, auf dem Gehweg zu fahren. Heute benutzen von 250 Radfahrern pro Stunde 150 die Fahrbahn und 100 den Bürgersteig. Erfahrungsgemäß werden jedoch trotz der komfortablen Radspur die ungeübteren Radfahrer weiterhin lieber illegal den Bürgersteig benutzen. Auch die rücksichtslosen „Fußgänger-Slalomfahrer“ wird

man durch das neue Angebot allein nicht bekehren können. „Das Ordnungsamtsamt wird sicher am Anfang etwas häufiger durch die Straße laufen müssen“, sagt Horst Wohlfahrt von Alm, Verkehrsplaner bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Einzig gravierender Nachteil der Umbaulösung ist der Verlust der Parkplätze. Im öffentlichen Straßenraum gibt es heute 91 Stellplätze. Bis auf die rund 20 Plätze vor dem Haus Warschauer Straße 5-8 am Frankfurter Tor werden alle entfallen. Daher gilt es, in den Nebenstraßen das vorhandene Stellplatzangebot besser auszunutzen. „Eine Parkraumbewirtschaftung muss unbedingt in Erwägung gezogen werden“, sagt Baustadträtin Jutta Kalepky.

Obwohl Friedrichshain wegen fehlender Radwege und sehr holpriger Kopfsteinpflasterstraßen als fahrradunfreundlich gilt, ist der Radverkehr in den letzten Jahren stark angestiegen. „Leider ist es nicht gelungen, während der 15-jährigen Sanierungszeit ein



gebietsübergreifendes Fahrradwegesystem zu entwickeln“, sagt ASUM-Geschäftsführer Werner Oehlert. Der Umbau der Warschauer Straße ist zwar ein großer Schritt nach vorn, aber zu einem lückenlosen Radwegesystem ist es noch ein weiter Weg.

■ Mit dem Umbau wird der größte Teil der Parkplätze entfallen

## Knappen Parkraum besser ausnutzen

Parkplätze sind im Bereich um die Warschauer Straße knapp, und nach dem Umbau der Magistrale wird es etwa 70 Stellplätze weniger geben. Damit die autofahrenden Anwohner in Zukunft nicht länger nach einer freien Lücke suchen müssen, möchte der Bezirk eine Parkraumbewirtschaftung einführen. Ein Gutachten über die Machbarkeit ist in Arbeit. Betrachtet wird das gesamte Gebiet zwischen Ostkreuz und Straße der Pariser Kommune. Erste Ergebnisse werden Ende September erwartet.

Bei der Parkraumbewirtschaftung werden in den Straßen Parkscheinautomaten aufgestellt. Das Parken kostet in den meisten Berliner Parkzonen einen Euro pro Stunde, in einigen besonders zentralen Lagen zwei Euro. Anwohner können eine Vignette beantragen, die 20,40 Euro kostet und zwei Jahre gültig ist. Mit diesem Bewohner-Parkausweis können

sie in ihrer Parkzone kostenlos parken. Auch für Betriebsfahrzeuge und auswärtige Besucher kann man Vignetten bekommen. Für die Anwohner ist damit zwar kein Parkplatz garantiert, weil es aber auf Auswärtige abschreckend wirkt, wenn sie für das Abstellen ihres Fahrzeuges zahlen müssen, sinkt die Parkplatznot und die Anwohner haben weitaus bessere Chancen, einen Stellplatz zu finden. Das ist die hinter der Parkraumbewirtschaftung stehende Idee.

Im Allgemeinen sind die Bewohner nach anfänglicher Skepsis vom Nutzen der Parkraumbewirtschaftung überzeugt. Unstimmigkeiten kann es allerdings an den Rändern der Zonen geben, wenn sich dort der Parkdruck erhöht. Dies ist zum Beispiel am Schleidenplatz der Fall, wo die Parkzone an der Voigtstraße endet. Autofahrer, die jenseits der Voigtstraße wohnen, haben zuweilen größere Probleme einen Parkplatz zu finden. Je nach verkehrs-

politischer Überzeugung fordern sie entweder die Abschaffung der Parkzone oder ihre Erweiterung auf das gesamte Samariterviertel. Rund um den Ostbahnhof besteht seit Jahren die zweite Friedrichshainer Parkzone. Im Altbezirk Mitte wird der größte Teil des Straßenlandes „parkraumbewirtschaftet“. Der Bezirk Pankow führt nach langer Diskussion am 1. Oktober in weiten Teilen von Prenzlauer Berg die gleiche Maßnahme ein.

Die Einführung der Parkzonen kostet Geld: Automaten müssen aufgestellt, Vignetten ausgestellt und die Einhaltung muss vom Ordnungsamt kontrolliert werden. Die Einnahmen aus den Parkscheinautomaten und dem Vignettenverkauf sowie die Bußgelder der nicht zahlenden Parker fließen in die Bezirkskasse. Dass die Einnahmen die Personal- und Verwaltungskosten decken, ist aber nicht Kriterium der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung.



■ In der Marchlewskistraße zahlt eine Seite für die Straße, die andere Seite für die Sanierung



„Straßenausbaubeiträge“

## Anlieger zur Kasse

Im nächsten Jahr werden am Rande und innerhalb des Sanierungsgebietes Warschauer Straße mehrere Straßen ausgebaut. Die Eigentümer der Anliegergrundstücke, die nicht zum Sanierungsgebiet zählen, müssen sich an den Baukosten beteiligen.

2011 und 2012 hat der Straßenbau in Friedrichshain Hochkonjunktur: In der Warschauer Straße werden Radsuren angelegt, Gehwege erneuert und Ladezonen eingerichtet. In der Marchlewskistraße werden ebenfalls Gehwege saniert, ein Mittelstreifen wird angelegt und die Parkordnung verändert. Der Helsingforser Platz bekommt ein ganz neues Gesicht.

Die Eigentümer derjenigen Anliegergrundstücke, die außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen, werden an den Kosten der Straßenbaumaßnahmen beteiligt. Grundlage dafür ist das Berliner Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG), das seit März 2006 gilt. Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes müssen hingegen keine solchen Beiträge leisten. Von ihnen werden nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes Ausgleichbeiträge erhoben, mit denen alle Wertsteigerungen des Grundstücks abgegolten werden, die durch die Stadterneuerung eingetreten sind.

Beiträge müssen gezahlt werden, wenn eine Straße durch eine Ausbaumaßnahme „verbessert, erweitert oder grundlegend erneuert“ wird, wie

es im Gesetz heißt. Reparatur- und Unterhaltungsmaßnahmen bleiben für die Anlieger selbstverständlich weiterhin kostenlos.

Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer und die Erbbauberechtigten der Anlieger- oder Hinterliegergrundstücke an der betreffenden Straße. Auch Wohnungs- und Teileigentümer müssen Beiträge in Höhe ihres Eigentumsanteils zahlen. Mieter sind jedoch nicht beitragspflichtig. Die Straßenausbaubeiträge dürfen auch nicht auf die Miete umgelegt oder als Nebenkosten abgerechnet werden.

Wie viel von den Gesamtbaukosten auf die Anlieger umgelegt wird, hängt von der Bedeutung der Straße ab. Es wird zwischen Hauptverkehrsstraßen, Haupteinfahrstraßen, Anwohnerstraßen und Wohnwegen unterschieden. An Anwohnerstraßen wird prozentual mehr auf die Anrainer umgelegt, da hier vor allem die Anlieger den Nutzen aus der ausgebauten Straße ziehen. Weil Hauptstraßen mehr dem Durchgangsverkehr dienen, werden hier die Ausbauposten zu einem kleineren Teil den Anliegern aufgebürdet. Bei der Erneuerung der Fahrbahn werden deshalb an einer

Hauptverkehrsstraße 25 Prozent der Kosten auf die Grundeigentümer verteilt, an einer Anwohnerstraße jedoch 65 Prozent. Ähnlich gestaffelte Prozentsätze sind auch für die Teilmaßnahmen Gehweg, Radweg, Parkbuch, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung und -entwässerung festgelegt. Die Höhe der Beiträge ist auch davon abhängig, wie groß das einzelne Grundstück ist, wie hoch es bebaut ist, und ob es zu Wohnzwecken oder gewerblich genutzt wird.

Die Beiträge werden dann erhoben, wenn sämtliche Bauarbeiten beendet sind und die letzte Rechnung der Tiefbauunternehmen bezahlt ist. Sie werden jedoch schon einen Monat nach Erteilung des Bescheides fällig. Auf Antrag kann der Beitrag aber auch in bis zu zehn Jahresraten gezahlt werden. Außerdem kann er gestundet oder sogar ganz oder teilweise niedergeschlagen werden, wenn der Beitragspflichtige sich in einer persönlichen oder wirtschaftlichen Notlage befindet. Gezahlte Straßenausbaubeiträge sind steuerlich absetzbar und können als Werbungskosten von den Einnahmen des Grundstücks abgezogen werden.

Durch die etwas eigentümlich wirkende Grenzziehung des Sanierungsgebietes Warschauer Straße gibt es einzelne Grundstücke, die aus der Sanierungskulisse ausgespart wurden, während die Nachbarn links und rechts dazugehören. Direkt an der Warschauer Straße liegen deshalb vier Häuser, deren Eigentümer einen Straßenausbaubeitrag zahlen müssen, die übrigen Anlieger bleiben unbehelligt. An der Marchlewskistraße wird auch nur die außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Straßenseite zur Kasse gebeten. Diese Schiefelage gleicht sich aber wieder aus, wenn die Eigentümer im Sanierungsgebiet die Bescheide über die Ausgleichbeiträge vorfinden. Dann können sich wiederum die Grundbesitzer knapp jenseits der Sanierungsgrenzen zurücklehnen. Obwohl sie ebenfalls von Kitas, Schulen, Grünanlagen und Spielplätzen profitieren, die im Sanierungsgebiet mit öffentlichen Geldern geschaffen wurden, müssen sie dafür nichts bezahlen.

## Bürgerhaushalt

# Ideenflut bei Kassenebbe

Seit vier Jahren gibt es in Friedrichshain-Kreuzberg den Bürgerhaushalt. Jeder kann mitentscheiden, wofür der Bezirk Geld ausgeben soll: Demokratie auf dem Direktweg. Durch die knappe Kassenlage hinkt die Realisierung der Bürgervorschläge allerdings hinterher.

Dem Bürgerhaushalt ist keine feste Summe zugeordnet. Der Bezirk versteht das Unterfangen eher als eine weitere Form der Bürgerbeteiligung. Jedes Jahr können die Bewohner vorschlagen, was ihrer Meinung nach im Bezirk getan werden müsste. Alles, was in die Zuständigkeit des Bezirks fällt, ist grundsätzlich möglich.

Für den Bürgerhaushalt 2011 sind im gesamten Bezirk 310 Ideen gesammelt worden. Zur Abstimmung ist der Bezirk in acht Regionen unterteilt. In jeder wird eine Bürgerversammlung durchgeführt, bei der alle örtlichen Vorschläge zur Diskussion gestellt werden. Aus jeder Region werden die zehn Ideen, die bei der anschließenden Abstimmung die meisten Zuspruch erhalten, von Bezirksamt weiterverfolgt.

In allen Friedrichshainer Regionen wurden mehr Personal und neue Instrumente für die Musikschule in der Zellestraße wie auch ein höherer Etat für die Bezirksbibliothek gefordert. In der Region VI, zu der das Samariterviertel zählt, landeten drei Vorschläge für die Pettenkofer-Grundschule auf vorderen Plätzen: die Flure neu gestalten, einen Sozialarbeiter einstellen und ein Umweltkinderprojekt auf den Weg bringen. Außerdem soll auf der Pettenkoferstraße die Einhaltung des Tempo-30-Limits gewährleistet werden.

Die Bürger der Region VIII, die alle Stadtteile südlich der Frankfurter Allee umfasst, votierten unter anderem dafür, dass der Rudolphplatz nach historischem Vorbild teilweise eingezäunt, der Annemirl-Bauer-Platz (früher: Lenbachplatz) öfter gereinigt und eine Wand für legales Graffiti-sprühen freigegeben wird. Westlich der Warschauer

Straße, in der Region VII, wünschen sich die Bürger mehr Sitzbänke, ein erweitertes Angebot in der Jugendeinrichtung „Regenbogenhaus“ in der Kadiner Straße und ein generationenübergreifendes Zentrum.

Nicht aufgenommen wurden Ideen, die nicht in die Zuständigkeit des Bezirks fallen. Behindertengerechte U-Bahn-Zugänge zu schaffen, ist Sache der BVG, die die Bahnhöfe der U 5 bis 2014 mit Aufzügen ausstatten wird. An die Stadtreinigung wurde der

ausgegeben, und 60 000 Euro in die Sprachförderung an Kitas investiert.

Aus dem Ideenkatalog des Vorjahres mussten aber auch einige Vorhaben begraben werden. Nicht gelungen ist zum Beispiel die Ausweisung von Grillflächen, da sich die Grünanlagen in der Region nicht dafür eignen und die eventuell in Frage kommenden Flächen auf dem ehemaligen Schlachthof-Gelände zum Bezirk Pankow gehören. Auch die Idee, den Keller der Alten Feuerwache in der Marchlewskistraße als Bandprobenraum zu nutzen, konnte nicht realisiert werden. Der Keller wurde zwar trockengelegt, doch es fehlt ein zweiter Notausgang.

Die aktuelle Ebbe in der Bezirkskasse ist der größte Hemmschuh in Sachen direkter Bürgerbeteiligung. Ein Defizit von 6 Millionen Euro zog die Beratungen über den Bezirkshaushalt für 2010/2011 in die Länge. „Dadurch ist beim Bürgerhaushalt gar nichts gelaufen“, bedauert Katrin Kreisel vom

Internetportal für Vorschläge zum Bürgerhaushalt: [www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/buergerbeteiligung/](http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/buergerbeteiligung/)

Allgemeine Informationen zum Bürgerhaushalt: [www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/bezirksamt/buergerhaushalt](http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/bezirksamt/buergerhaushalt)  
☎ 902 98 32 09,  
E-Mail: [buergerhaushalt@ba-fk.verwalt-berlin.de](mailto:buergerhaushalt@ba-fk.verwalt-berlin.de)



■ Mehr Geld für die Bezirksbibliotheken ist ein häufiger Wunsch an den Bürgerhaushalt

Wunsch nach mehr Mülleimern im Straßenland weitergeleitet.

Allerdings: Es gibt keine Garantie, dass die bevorzugten Ideen auf Bezirksebene auch tatsächlich realisiert werden, da derzeit keine konkrete Summe bereitsteht. 2009 hatte der Bezirk noch einen Etat von 800 000 Euro, der vorrangig dafür verwendet wurde, Bürgerideen umzusetzen. Beispielsweise wurden 300 000 Euro zusätzlich für die Reinigung von Grünflächen bewilligt, 45 000 Euro für Bibliotheken

Steuerungsamt des Bezirks. Auf der Liste für 2011 stehen aus diesem Grund noch eine Menge unerledigter Projekte aus dem Vorjahr.

Allen Unwägbarkeiten zum Trotz hält der Bezirk grundsätzlich am Bürgerhaushalt fest. Ende 2010 startet das Verfahren für den Bürgerhaushalt 2012. Man kann aber jetzt schon auf einem neuen Internetportal Anregungen einreichen sowie die Vorschläge anderer Bürger kommentieren und bewerten.

## WBS-Miete

# In kleinen Schritten immer höher

*Mieter, die eine Einkommensbescheinigung nach § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes haben – also deren Einkommen innerhalb der vormals geltenden Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) liegen – zahlen eine sogenannte WBS-Miete. Sie ist niedriger als die sonst übliche Fördermiete. Die Differenz zahlt der Staat.*

Die WBS-Miete steigt weiter: Der Senat hat für den 1. Oktober 2010 und den 1. Januar 2012 gleich zwei Teuerungsstufen angekündigt. Für Mieter mit einer Einkommensbescheinigung, die in einer geförderten Wohnung leben, werden diese Mieterhöhungen aber keineswegs automatisch wirksam. Wer seine Rechte kennt, kann in vielen Fällen sogar die Mieterhöhung gänzlich zurückweisen.

Es geht weiter in 15-Cent-Schritten aufwärts. Durch Bekanntgabe im Amtsblatt erhöht der Senat die so genannte WBS-Miete zum 1. Oktober 2010 von 4,55 Euro pro Quadratmeter nettokalt auf 4,70 Euro. Die WBS-Miete soll in den Häusern, die mit öffentlichen Fördergeldern saniert worden

erhöht. Offensichtlich hat der Senat eine entsprechende Anhebung jetzt schon bekannt gemacht, um nicht im Wahljahr 2011 diesen unpopulären Schritt zu verkünden. Mit der Anhebung der WBS-Miete sind für das Land Berlin vor allem finanzielle Einsparungen verbunden: Die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) zahlt den Vermietern die Differenz zwischen der vom Mieter gezahlten WBS-Miete und der Objektmiete. Je näher die reduzierte WBS-Miete an die geltende Objektmiete rückt, desto weniger Ausgleich muss die IBB entrichten. Wie die Objektmiete sich aber entwickelt, ist noch nicht klar. Diese ist nämlich vom nächsten Mietspiegel abhängig, der voraussichtlich im Sommer 2011 erscheint.

Viele Empfänger von Hartz-IV-Leistungen haben jetzt schon Probleme, die preisgebundenen Wohnungen, die ja eigentlich für Einkommensschwache wie sie gedacht sind, anzumieten. Die Mieten liegen oft schon höher als die Sätze, die vom Jobcenter akzeptiert werden. „Wir haben fast keine Drei- und Vierzimmerwohnungen, die Hartz-IV-gesamt sind“, berichtet Werner Oehlert von der Mieterberatung ASUM, die mit dem Belegungsmanagement beauftragt ist. „Auch die Hälfte der Zweizimmerwohnungen ist nicht Hartz-IV-kompatibel“, so Oehlert. Nur die Einzimmerwohnungen lägen alle noch im Kostenrahmen.

Erfahrungsgemäß werden im Oktober wieder viele WBS-Mieter eine Mieterhöhung im Briefkasten vorfinden. Die erhöhten Mieten werden aber

nicht alle zahlen müssen, denn es gibt eine Reihe von Einschränkungen – so ist zum Beispiel die so genannte Mietspiegel-Kappung zu beachten.

Keine geförderte Wohnung soll teurer sein als die maßgeblichen Mittelwerte der Mietspiegelfelder für Wohnungen der Größe 40 bis 60 und 60 bis 90 Quadratmeter. In einfacher Wohnlage, zu der ein großer Teil der Friedrichshainer Sanierungsgebiete zählt, liegt die Mietspiegel-Kappung bei 4,57 Euro – also niedriger als die neu festgelegte WBS-Miete. Eine darüber hinaus gehende Mieterhöhung ist daher ausgeschlossen. In mittlerer Wohnlage liegt die Mietspiegel-Kappung allerdings bei 4,85 Euro. Hier wäre also eine Mieterhöhung auf die WBS-Miete von 4,70 Euro möglich – aber auch nur dann, wenn weitere Voraussetzungen vorliegen.

Die Erhöhung tritt nicht von selbst in Kraft. Der Vermieter muss den Mieter davon in Kenntnis setzen. Wie und in welcher Form, ist von den Regelungen im Mietvertrag abhängig.

Betroffen sind nur Mieter in Häusern, die nach der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie 1995 („ModInstRL95“) saniert worden sind, und für die der Eigentümer öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen hat. Auf diesem Wege wurden in Friedrichshain insgesamt 4600 Wohnungen gefördert. Als Gegenleistung für die erhaltenen Fördermittel verpflichtete sich der Eigentümer über einen Zeitraum von meist 20 Jahren, bestimmte Mietbegrenzungen einzuhalten und dem Bezirk ein Belegungsrecht für die Wohnungen einzuräumen. Die Wohnungen werden in der Regel an WBS-Inhaber vergeben. Nichts zu tun hat diese Förderung mit der Streichung der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau, die in letzter Zeit in mehreren Fällen zu enormen Mieterhöhungen geführt hat.

Da die Rechtslage sehr unübersichtlich ist, sollten WBS-Mieter, die eine Mieterhöhung bekommen, sich unbedingt von einem Mietrechtsspezialisten beraten lassen. (Adressen und Öffnungszeiten der Beratungsstellen unter „Service“ auf Seite 15).



■ Wer eine WBS-Mieterhöhung erhält, tut gut daran, Rechtsrat bei einer Beratungsstelle einzuholen

sind, eigentlich die Bewohner mit einem geringen Einkommen begünstigen: Wenn ihr Einkommen entsprechend niedrig ist und sie über die erforderliche Bescheinigung verfügen, müssen sie nur die sogenannte WBS-Miete zahlen. Mit der Heraufsetzung auf 4,70 Euro rückt die WBS-Miete schon ziemlich nah an die derzeit geltende Objektmiete in Höhe von 4,85 Euro heran, die für Bewohner ohne WBS im Höchstfall gilt. Der Nutzen für Geringverdiener wird also immer kleiner.

Zum 1. Januar 2012 wird die WBS-Miete auf 4,85 Euro pro Quadratmeter



Öko-Markt im Samariterviertel

## Warten aufs Feriende

Das Samariterviertel hat seit Mai einen kleinen, aber feinen Öko-Markt. Jeden Freitagnachmittag kann man sich hier fürs Wochenende mit frischem Wildkräutersalat, leckerem Mango-Lassi aus Schafsmilch und bunten Blumensträußen versorgen. Oder auch einfach nur bummeln, schauen und Bekannte treffen.

Der kleine Kiezmarkt hat alles, was das Öko-Herz begehrt: zwei Obst- und Gemüsestände, einen Fischhändler, einen Bäcker, einen Imbiss mit Milchkaffee und Crêpes und einen Stand mit Wurst, Fleisch und Käse. Antiquarische Bücher sowie Bio-Räucherstäbchen und Yoga-Zubehör vervollständigen das Angebot. „Wenn alle da sind, sind es 15 bis 20 Stände, aber viele kommen nur alle zwei Wochen, weil sie auch andere Märkte bedienen“, erklärt Christoph Ebeling, der sich in einem Wettbewerbsverfahren als Marktbetreiber durchgesetzt hat.

Um den Wochenmarkt hatte es im Vorfeld lange Diskussionen gegeben, ursprünglich sollte er rund um die Samariterkirche stattfinden. Doch das lehnten viele Anwohner ab – sie wollten kein Markttreiben vor ihrer Haustür. Nun werden die Stände in der Samariterstraße zwischen Bänisch- und Schreinerstraße aufgebaut, was sich in der Praxis auch bewährt hat.

Die Eröffnung Ende Mai war ausgesprochen gut besucht, es gab Live-Musik und Schafe zum Streicheln für die Kinder. „Das war ein richtiges

Volksfest, zeitweise kam man nicht durch“, erzählt Marktmacher Christoph Ebeling. Doch gleich danach kam der Einbruch. Zuerst war Fußball-WM, dann begann die Urlaubszeit und schließlich kam die Juli-Hitze, weswegen beispielsweise der Fischhändler pausieren musste. Im Juli und August machten die Händler daher lange Gesichter. „Es wird allmählich besser, aber im Moment warten wir alle auf das Ende der Urlaubszeit“, heißt es am Stand vom Gärtnerinnenhof Blumberg. Nach und nach spricht sich mittlerweile auch herum, dass es hier neben Kräutertöpfen und Blumen auch alte Tomatensorten und Johannisbeeren gibt – alles vom eigenen Hof.

Auch Friedhelm Plaß vom Milchschafhof Schafgarbe baut sich allmählich eine Stammkundschaft für seine Spezialitäten auf. „Bis jetzt ist es ziemlich ruhig, viele haben den neuen Markt noch gar nicht wahrgenommen“, meint er. Aus Erfahrung mit anderen Märkten weiß er, dass es immer eine Zeitlang dauert, bis die Sache anläuft.

Der Betreiber teilt diese Einschätzung. „Ich bin optimistisch“, so Ebeling. Die

Anwohner müssten erst ihre Kaufgewohnheiten ändern. Immer wieder würde man von zufällig vorbeikommenden Leuten hören: „Ach, hier gibt's ja so schöne Sachen, aber jetzt hab ich meinen Wochenendeinkauf schon im Bio-Supermarkt erledigt“. In vielen Familien und Wohngemeinschaften ist zudem der samstägliche Einkauf auf dem Wochenmarkt Boxhagener Platz eine liebgeordnete Tradition.

Auf die umliegenden Geschäfte und Kneipen hat der Wochenmarkt aufgrund des bislang schwachen Zuspruchs noch keine Wirkung. Allenfalls einen geringfügigen Effekt hat der Kindersecondhandladen „Bullerbü“ in der Samariterstraße beobachtet: „Es müsste noch etwas Attraktives für Kinder geben, das würde mehr Familien anziehen“, meint die Verkäuferin. Die Meinungen der Gewerbetreibenden waren im Vorfeld geteilt gewesen. Einige versprachen sich vom neuen Wochenmarkt mehr Kundschaft, andere fürchteten die Konkurrenz.

Und die Anwohner selber? Immerhin hatte sich bei einer Befragung eine Mehrheit für einen reinen Öko-Markt ausgesprochen. „Wenn sich der Markt erst einmal etabliert hat, kann das richtig schön werden“, meinen zwei Kinderwagen schiebende Frauen. Von Stand zu Stand schlendern, Leute treffen und die Biobauern zur aktuellen Apfelernte befragen – all dies gehört für sie zur Atmosphäre eines Marktes. Eine unterschiedliche Resonanz hat auch Sven Gramstadt vom Bewohnerverein „Samariterkiez“ wahrgenommen, der den Markt mit auf den Weg gebracht hat: „Einige finden ihn zu klein oder glauben, dass er nur etwas für die neu Hinzugezogenen ist, andere freuen sich darüber.“ Gramstadt selber findet, dass das Flair dem Viertel gut tut.

Bleibt also abzuwarten, ob nach dem Ende der Ferienzeit mehr Käufer den Weg in die Samariterstraße finden werden. Die Erfahrungen, etwa mit dem Boxhagener Platz, zeigen, dass ein attraktiver, gut besuchter Markt zur Belebung eines Quartiers beiträgt und den Läden und Cafés jede Menge zusätzliche Kundschaft beschert.

■ *Kiez-Bereicherung mit Anlaufschwierigkeiten: der Öko-Markt im Samariterviertel*

*Öko-Markt jeden Freitag 12 bis 18 Uhr, Samariterstraße zwischen Bänisch- und Schreinerstraße, weitere Infos unter [www.ökomärkte-berlin.de](http://www.ökomärkte-berlin.de) /Fax 39 03 04 77 (Ökomarkt-Veranstaltungsservice)*



■ Dem Ostkreuz-Umbau gilt das Hauptaugenmerk eines Netzwerks von 17 Bürgerinitiativen

Initiativen rund ums Ostkreuz

# Starke Stimme

Nicht nur der Bahnhof Ostkreuz ist eine riesige Baustelle, auch rund um den Bahnknotenpunkt wird in den nächsten Jahren geplant und gearbeitet. Damit die Interessen der Bürger dabei nicht unter die Räder kommen, haben sich eine Reihe von Initiativen aus Friedrichshain und Lichtenberg zu einem Netzwerk zusammengeschlossen. Dazu gehört auch der neue Bürgerverein, der sich derzeit aus der Betroffenenvertretung Traveplatz/Ostkreuz gründet.

Nächstes Vernetzungstreffen der „Initiativen rund ums Ostkreuz“: Dienstag, 14. September, 19 Uhr 30, im Jugendklub E-Lok, Laskerstraße 6-8, Informationen im Internet: [www.ostkreuz.eu](http://www.ostkreuz.eu)

Kontakt zum Bürgerverein Travekiez/Ostkreuz i. Gr. über Rolf Tramp, ☎ 503 05 40, oder über die Internetseite [www.traveplatz-berlin.de](http://www.traveplatz-berlin.de)

Bis 2016 wird der wichtigste Umsteigebahnhof im Berliner Nahverkehrsnetz komplett neu gestaltet. Für die Anwohner ist das nicht nur mit großen Lärmbelastigungen verbunden, sie müssen auch zeitweise weite Umwege in Kauf nehmen. Um die Auswirkungen des Umbaus kümmern sich bisher neben der BV Traveplatz/Ostkreuz auch Initiativen aus dem Rudolfskiez, aus Stralau, Rummelsburg und dem Kaskelkiez. In regelmäßigen Abständen sitzt man deshalb gemeinsam zusammen mit Vertretern der Bahn, Senatsbehörden und dem Bezirksrat an dem „Runden Tisch Ostkreuz“.

Um zu erreichen, dass der Bahnhof nach dem Umbau besser zu überqueren ist und die verschiedenen Kieze nicht mehr so stark voneinander trennt, haben sich die Initiativen nun zusammengeschlossen. Im Januar trafen sich acht Gruppen aus allen vier Ecken zum ersten Mal. Nach einem halben Jahr ist daraus ein 17 Initiativen umfassendes Netzwerk hervorgegangen, das mit starker Stimme die Interessen der Anwohner vertritt – nicht nur im direkten Bahnhofsumfeld, sondern auch weit darüber hinaus.

Das Ursprungsanliegen ist, eine bessere Überquerbarkeit des Bahnhofs für Fahrrad- und Rollstuhlfahrer sowie Fußgänger mit Kinderwagen herzustellen. Bisher war man gezwungen, weite Umwege zu fahren oder den Kinderwagen und den Drahtesel die Treppen hinauf- und hinabzutragen. Rollstuhlfahrer müssen vor dem Ostkreuz ganz kapitulieren. Nach dem Ausbau stehen für die Nord-Süd-Verbindung Rolltreppen und Aufzüge zum oberen Ringbahnsteig zur Verfügung. Weil das immer noch ziemlich unbequem ist, fordern die Initiativen barrierefreie Verbindungen mit Rampen sowohl an oder neben der Fußgängerbrücke als auch an der Kynaststraße. Die Bezirksoberhäupter von Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg, Christina Emmrich und Franz Schulz, haben den Vorschlägen zugestimmt. Im Ostkreuz-Bauprogramm der Bahn ist diese Maßnahme allerdings nicht vorgesehen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat nun eine Wirtschaftlichkeitsprüfung für verschiedene Rampen-Alternativen in Auftrag gegeben. „Die Impulse von den Bürgern sind aufgenommen worden“, freut sich Tobias Trommer, Sprecher der Initiativen-Vernetzung.

Außerdem schlagen die Initiativen vor, beim Ostkreuz-Umbau auf die Tunnel-Vorbereitung für die Autobahn A 100 zu verzichten. Die umstrittene Verlängerung der Stadtautobahn von Neukölln zur Eisenbrücke und von dort weiter bis an die Frankfurter Allee wird abgelehnt, weil sie die Kieze zerschneidet und unnötig Verkehr nach Friedrichshain leitet. Mit dem Verzicht auf den Tunnel-Vorrbau könnten über 16 Millionen Euro gespart und der Bahnhofsumbau um etwa ein Jahr verkürzt werden.

Ein aktuelles Thema ist das Baugebiet „An der Mole“ zwischen dem Ostkreuz und der Rummelsburger Bucht, für das der Bezirk Lichtenberg zur Zeit einen Bebauungsplan aufstellt. Das Netzwerk will erreichen, dass hier ein autofreies Wohngebiet entsteht und insgesamt weniger dicht gebaut werden darf als bisher vorgesehen. „Es sollten auch Baugenossenschaften angesprochen werden, damit eine soziale Mischung entsteht und nicht nur für Besserverdienende gebaut wird“, erklärt Tobias Trommer. Der große Bootsanleger, der hier geplant ist, soll nicht für die Fahrgastschiffahrt freigegeben werden, sondern nicht-motorisierten Booten vorbehalten bleiben. Bei einer gemeinsamen Geländebegehung zeigte sich Lichtenbergs Bürgermeisterin Emmrich für die Vorschläge durchaus aufgeschlossen. „Wir müssen weiter dranbleiben“, so Tobias Trommer.

Aus der Betroffenenvertretung Traveplatz/Ostkreuz ist mittlerweile der Bürgerverein Travekiez/Ostkreuz hervorgegangen. „Wir wollen die Arbeit der Betroffenenvertretung fortsetzen“, sagt Vereinsmitbegründer Rolf Tramp. „Nur weil das Sanierungsgebiet formell aufgehoben wurde, stellen wir nicht unsere Aktivitäten ein.“ Vorbild ist der Samariterkiez e.V., der sich gegründet hat, nachdem das Samariterviertel 2008 aus der Sanierung entlassen worden war und dadurch die Betroffenenvertretung eigentlich keine Existenzgrundlage mehr hatte. Die Satzung und der Vorstand des neuen Bürgervereins Travekiez/Ostkreuz stehen. Für die Eintragung ins Vereinsregister fehlt nur noch ein Notartermin.

## Belegungsbindungen

# Wichtig wie eh und je

Immer mehr Wohnungssuchende sind auf öffentlich geförderte Wohnungen angewiesen. Gleichzeitig ist dieses Angebot in den letzten Jahren dramatisch geschrumpft – ein Dilemma, mit dem das Belegungsmanagement der Mieterberatungsgesellschaft ASUM tagtäglich zu kämpfen hat. Aber es gibt auch gute Nachrichten.

Rund 4600 mieten- und belegungsgebundene Wohnungen gibt es in Friedrichshain. Dies sind Wohnungen, die mit Hilfe öffentlicher Mittel saniert wurden. Die Eigentümer mussten sich verpflichten, die Fördermieten nicht zu überschreiten und nur an Berechtigte zu vermieten. Überwiegend waren dies Sanierungsbetroffene und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS). Mit der Vergabe der Wohnungen hat der Bezirk die Beratungsgesellschaft ASUM betraut. Freiwerdende Wohnungen müssen von den Hausverwaltungen gemeldet werden. ASUM bietet diese dann Mietinteressenten an, wobei vorrangig folgende Zielgruppen versorgt werden: Sanierungsbetroffene, WBS-Inhaber aus den Sanierungsgebieten, die bereits hier wohnen und in den Gebieten bleiben wollen, insbesondere auch Familien mit Kindern. Desweiteren WBS-Inhaber aus dem Bezirk und Bewohner der Sanierungsgebiete, die begründeten Wohnraumbedarf haben.

Die Zahl der zu vermittelnden Wohnungen ist seit Jahren rückläufig. „Im Jahr 2005 wurden uns noch knapp 750 Wohnungen als frei gemeldet – darunter fast 200 zur Erstbelegung nach der Modernisierung – 2009 waren es nur noch gut 400“, berichtet Regina Jäkel von ASUM. Auch die Umzugsrate in diesen Wohnungen ist zurückgegangen: von 13 Prozent im Jahr 2006 auf 9 Prozent 2009.

Eine ausgesprochen erfreuliche Tendenz indessen ist, dass mittlerweile knapp drei Viertel aller Wohnungen direkt über das Belegungsmanagement vermittelt werden konnten. Vor fünf Jahren war es nur die Hälfte gewesen. Dazu muss man wissen, dass die Eigentümer in begründeten Fällen Bewerbern ablehnen können. Findet sich innerhalb von sechs Wochen kein akzeptabler Kandidat, kann eine Frei-

stellung erteilt werden. Mit allerlei Tricks versuchten daher einige Eigentümer in der Vergangenheit, das Verfahren zu verzögern oder boten die Wohnungen gleich im Internet an. Doch seit einiger Zeit haben der Bezirk und die Investitionsbank Berlin ihre Sanktionen bei Verstößen gegen die Belegungsbindung verstärkt. In einem Bezirksamtsbeschluss vom Dezember 2009 wurden zudem die Gründe, weswegen die Eigentümer Bewerber ablehnen können, enger gefasst.

Grundsätzlich kann sich jeder Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bei ASUM um eine

Wohnung bewerben. „Etwa zwei von drei Bewerbern müssen wir aber ablehnen oder auf einen späteren Zeitraum verweisen“, erklärt Regina Jäkel. Die Aufnahme erfolgt nach einem vorgegebenen Schlüssel, insbesondere die Haushaltsgröße der Bewerber muss dem verfügbaren Wohnraum entsprechen. Derzeit gibt es beispielsweise fast keine Einzimmerwohnungen, daher kann solchen Wohnungssuchenden auch nur in Einzelfällen geholfen werden. Bei Zweizimmerwohnungen mit 70 oder 80 Quadratmetern kom-

men indessen sogar Interessenten aus anderen Bezirken zum Zuge. Jährlich erhalten etwa 700 Haushalte Wohnungsangebote von ASUM, im Schnitt war jeder fünfte davon ein Empfänger von Arbeitslosengeld (ALG) II. Rund 300 werden pro Jahr mit neuem Wohnraum versorgt. Trotz aller Bemühungen kann man also nicht allen helfen. Insbesondere ALG-II-Empfänger haben ziemlich schlechte Chancen, wie Regina Jäkel weiß: „Haupthemmnis ist hier die Ablehnung durch die Hausverwaltungen, wobei immer häufiger Schulden mit Schufa-Eintrag eine Rolle spielen“. Während von den Haushalten im ALG-II-Bezug nur etwa jeder vierte versorgt werden konnte, ist es bei den übrigen Bewerbern mit WBS jeder zweite. Dazu kommt: Trotz Fördermiete ist nur die Hälfte der zu vermittelnden Wohnungen vom Mietpreis her für Hartz-IV-Empfänger geeignet. „Vor allem große, für Familien geeignete Wohnungen sind zu teuer, selbst für



■ Große und familiengerechte WBS-Wohnungen sind größtenteils teurer als die Hartz-IV-Sätze erlauben

Wohnung bewirbt. „Etwa zwei von drei Bewerbern müssen wir aber ablehnen oder auf einen späteren Zeitraum verweisen“, erklärt Regina Jäkel. Die Aufnahme erfolgt nach einem vorgegebenen Schlüssel, insbesondere die Haushaltsgröße der Bewerber muss dem verfügbaren Wohnraum entsprechen. Derzeit gibt es beispielsweise fast keine Einzimmerwohnungen, daher kann solchen Wohnungssuchenden auch nur in Einzelfällen geholfen werden. Bei Zweizimmerwohnungen mit 70 oder 80 Quadratmetern kom-

men indessen sogar Interessenten aus anderen Bezirken zum Zuge. Jährlich erhalten etwa 700 Haushalte Wohnungsangebote von ASUM, im Schnitt war jeder fünfte davon ein Empfänger von Arbeitslosengeld (ALG) II. Rund 300 werden pro Jahr mit neuem Wohnraum versorgt. Trotz aller Bemühungen kann man also nicht allen helfen. Insbesondere ALG-II-Empfänger haben ziemlich schlechte Chancen, wie Regina Jäkel weiß: „Haupthemmnis ist hier die Ablehnung durch die Hausverwaltungen, wobei immer häufiger Schulden mit Schufa-Eintrag eine Rolle spielen“. Während von den Haushalten im ALG-II-Bezug nur etwa jeder vierte versorgt werden konnte, ist es bei den übrigen Bewerbern mit WBS jeder zweite. Dazu kommt: Trotz Fördermiete ist nur die Hälfte der zu vermittelnden Wohnungen vom Mietpreis her für Hartz-IV-Empfänger geeignet. „Vor allem große, für Familien geeignete Wohnungen sind zu teuer, selbst für

Auffallend ist der Anstieg von ALG-II-Beziehern im ersten Halbjahr 2010. Die Zahl übersteigt bereits die Gesamtzahl entsprechender Bewerber aus den jeweiligen Vorjahren deutlich. Der Grund: Bezahlbare Wohnungen sind auf dem freien Markt in Friedrichshain Mangelware. Belegungsgebundene Wohnungen werden also mehr denn je gebraucht, um einkommensschwache Bewohner und Notfälle zu versorgen.

Umgewandelte Wohnungen, private Gästezimmer

## Das Business mit den Betten

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Touristenapartments läuft in Friedrichshain seit einigen Jahren auf Hochtouren – ein höchst lukratives und leider legales Geschäft. Schon eine kurze Recherche im Internet genügt, um zu sehen, welchen Umfang die Zweckentfremdung mittlerweile angenommen hat: Hunderte von Ferienwohnungen und privaten Gästezimmern werden da aufgeführt, einige Mietshäuser bestehen zur Hälfte aus Touristenunterkünften. Der Boom sorgt nicht nur für schlaflose Nächte bei den Anwohnern, sondern entzieht dem Markt dringend benötigte Mietwohnungen. Wie lässt sich diese Entwicklung stoppen? Und sehen die politisch Verantwortlichen überhaupt Handlungsbedarf?

Friedrichshain ist bei Touristen ausgesprochen beliebt und viele wollen lieber in einem komplett ausgestatteten Apartment als in einem Hotelzimmer wohnen. Bei Hauseigentümern hat sich das herumgesprochen. Zwar muss die Wohnung dann möbliert werden und es entstehen Kosten für den Putz- und Wäscheservice, dennoch lässt sich bei Tagespreisen von 60 bis 100 Euro wesentlich mehr verdienen als mit einer Mietwohnung. Verboten ist das – abgesehen von Sozialwohnungen und mit öffentlichen Mitteln sanierten Wohnungen – nicht. Die früher existierende Zweckentfremdungsverbotsverordnung wurde in Berlin

■ In den Friedrichshainer Sanierungsbezirken blüht das Geschäft mit der Zweckentfremdung von Wohnraum in Touristenunterkünften



2002 abgeschafft. Die Begründung damals: Der Markt sei entspannt, ein spezieller Schutz des Wohnens sei daher nicht nötig. In sämtlichen Innenstadtbezirken boomt seitdem das Geschäft mit den privaten Ferienwohnungen, neben Friedrichshain-Kreuzberg vor allen in Mitte, Prenzlauer Berg und Schöneberg. Teilweise handelt es sich um Eigentumswohnungen, die eigens zu diesem Zweck gekauft wurden, meist jedoch um ehemalige Mietwohnungen.

In den öffentlich geförderten Häusern – immerhin – gibt es selten Probleme. „Die Eigentümer wissen, dass die Gefahr entdeckt zu werden, sehr groß ist, und sind sehr vorsichtig“, so der Geschäftsführer der Mieterberatungsgesellschaft ASUM, Werner Oehlert. Es gibt aber auch Mieter, die längst zu Freund oder Freundin gezogen sind und ihre preis- und belegungsgebundene Wohnung nun gewinnbringend Berlin-Besuchern anbieten. Das ist nicht nur unfair gegenüber Wohnungssuchenden, sondern auch unzulässig.

Vor allem rund um den Boxhagener Platz sind viele Mietshäuser mit Gästeapartments durchsetzt, etwa in der Gärtner- und Gabriel-Max-Straße, aber auch das Samariterviertel ist betroffen. In der Bänischstraße 81 beispielsweise sind in einem Jugendstil-Stuck-Altbau gleich fünf Luxusapartments untergebracht, darunter auch Vier- und Fünfzimmerwohnungen, die von vielen Friedrichshainer Familien händeringend gesucht werden.

Genauere Zahlen hat freilich niemand. Die Berlin Tourismus Marketing GmbH geht davon aus, dass man zu den 20 Millionen Übernachtungen jährlich in Berlin noch 20 oder 25 Prozent hinzufügen muss. Der Hotel- und Gaststättenverband („Dehoga“) schätzt die Zahl der Ferienwohnungen in Berlin auf 10 000 bis 15 000 – Tendenz steigend. „Teilweise werden ganze Wohnblocks nur noch an Touristen vermietet, allein in der Wilhelmstraße in Mitte gibt es fast 240 Ferienwohnungen“, sagt Dehoga-Hauptgeschäftsführer Thomas Lengfelder. Dort macht

seit Jahren eine Initiative gegen die ausufernde Wohnraumumnutzung mobil. Die Anwohner sind nicht nur genervt von nächtlichem Partylärm, blockierten Fahrstühlen und Müllbergen in den Aufgängen, sondern auch von der allmählichen Auflösung der Nachbarschaft. Wenn ein ständiges Kommen und Gehen herrscht, sind gute nachbarschaftliche Beziehungen nicht mehr möglich. Wegen der Beeinträchtigungen haben einige Mieter vor Gericht eine Mietminderung von bis zu 20 Prozent durchgesetzt. Andere haben der „Feriensiedlung“ Wilhelmstraße endgültig den Rücken gekehrt – sehr zur Freude der Eigentümer, die nun fleißig weitere Touristenbetten einrichten.

In Friedrichshain tritt das Problem weniger geballt auf, dennoch fühlen



sich viele Anwohner massiv gestört. Nicht jeder Tourist ist ein rücksichtloser Rabauke, doch viele der meist jungen Berlin-Besucher wollen nun mal ihren Spaß haben – auch mitten im hellhörigen Mietshaus. Laute Musik bis spät in die Nacht, Gegröle auf dem Balkon oder Remmidemmi vor dem Eingang rauben vielen Mietern die Nachtruhe. Beschwerden bei der Hausverwaltung bringen in der Regel nichts – Tagesgästen kann man schließlich keine Abmahnung schicken.

Konflikte dieser Art gibt es auch mit den vielen Hostels, die in den letzten Jahren entstanden sind. Zunehmend handelt es sich nicht um kleine Häuser, sondern Großbetriebe mit 500 Betten und mehr. „Das verändert das ganze Wohnen in einem Quartier, auch die Gewerbestruktur gerät in eine Schiefelage“, sagt Kerima Bouali von ASUM. Zwar bestreitet niemand, dass der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist: Restaurants, Modeboutiquen, Imbisse und Kneipen rund um die Sonntagstraße oder am Boxhagener Platz profitieren von den Besucherströmen. Doch die Gefahr existiert, dass es irgendwann keine

Gemüsehändler, Möbelgeschäfte oder Schreibwarenläden mehr gibt. Kerima Bouali weiß von Anwohnern zu berichten, die bereits weggezogen sind, weil sie sich einfach nicht mehr wohl fühlten.

Vor dem Hostel im Hinterhaus sind auch etliche Bewohner der Grünberger Straße 23 geflüchtet. „Wenn um vier Uhr morgens bei offenem Fenster die Musikanlage aufgedreht wird, stehen wir senkrecht im Bett“, berichtet ein Mieter. Auch Live-Gigs und laute Schülergruppen im Hof strapazieren das Nervenkostüm der Bewohner. Gespräche mit den Betreibern des Hostels „Odyssee“ seien ergebnislos geblieben. „Da gibt es keinerlei Kompromissbereitschaft – wir werden als Nervensägen betrachtet“, so der Mieter. Nach und nach zogen viele Bewohner aus, andere jedoch schalteten die Behörden ein – teilweise mit Erfolg. Es gab diverse Auflagen und auch Bußgelder wurden verhängt. Doch möglicherweise sind die Tage der Grünberger Straße 23 als Wohnhaus ohnehin gezählt. Es gibt Hinweise darauf, dass das gesamte Vorderhaus nach der Sanierung an den Herbergs-

■ *Ganze Etagen und Gebäude werden als Gästezimmer angeboten*

■ *In den Plattenbauten der Wilhelmstraße in Mitte sind bereits 240 Ferienwohnungen angesiedelt*

■ *Nach und nach ziehen die alteingesessenen Mieter aus: Umbauarbeiten des Hostels „Odyssee“ in der Grünberger Straße 23*

## Spiel mit dem Feuer

Auch wenn die Aussicht auf das schnell verdiente Geld verlockend ist: Mieter, die aus ihrer Wohnung ein Touristenapartment machen, gehen ein hohes Risiko ein. Mietrechtlich ist eine solche Nutzung nicht zulässig, wie der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins Frank Maciejewski erklärt. Zwar darf man bis zu sechs Wochen lang auch ohne Erlaubnis des Vermieters Besuch haben – doch damit ist nicht etwa zahlender Besuch gemeint. „Selbst wenn eine allgemeine Untermieterlaubnis vorliegt, darf man die Wohnung oder einzelne Zim-

mer nicht an Tagesgäste vermieten, denn das wäre eine gewerbliche Vermietung“, so Maciejewski. Entscheidend sei die Gewinnerzielungsabsicht. Die Grenzen sind sicherlich fließend, etwa wenn man von Besuchern einen kleinen Obolus für die Unkosten verlangt. Neben der fristlosen Kündigung für den Mieter droht aber auch Ärger mit dem Finanzamt, wenn man die Einnahmen nicht ordnungsgemäß versteuert. Die Gefahr, dass genervte Nachbarn der Hausverwaltung oder dem Finanzamt einen Tipp geben, sollte nicht unterschätzt werden.





■ „Authentisches Kiezgefühl für die Gäste“: „Backpacker“-Betreiberin Sophie Hässelbarth

betrieb vermietet und zu Ferienwohnungen umgewandelt werden soll. Offiziell wollte das weder die zuständige „Domus“-Hausverwaltung noch die Hosteltreiber bestätigen. Mittlerweile sind im gesamten Vorderhaus nur noch zwei Wohnungen belegt, frei werdende Räume werden nicht mehr vermietet.

Dass selbst bei sehr enger Nachbarschaft von Hostel und Mietwohnungen ein Miteinander möglich ist, zeigt dagegen das Beispiel Knorrpromenade 10. Mitten in einer idyllischen Wohnstraße hat dort vor drei Jahren das „Backpacker Berlin“ aufgemacht. Die 13 Zimmer des Hostels befinden sich in einer ehemaligen Arztpraxis im Erdgeschoss eines Miethauses. „Am Anfang haben im Haus alle Alarmglocken geschallt, doch wir konnten die Vorbehalte abbauen“, erzählt Sophie Hässelbarth vom Hostel. Die Gäste werden persönlich und über Aushänge ausdrücklich auf rücksichtsvolles Verhalten hingewiesen. In Absprache mit den Nachbarn dürfen Terrasse und Aufenthaltsräume nach 22 Uhr nicht mehr genutzt werden, größere Gruppen werden gar nicht erst aufgenommen. „Natürlich gibt es trotzdem hin und wieder Konflikte, aber die Haus-

bewohner wissen, dass sie uns jederzeit ansprechen können“, betont Hässelbarth. Der Vorteil für die Gäste sei, dass sie mitten im Kiez wohnen und Berlin besser so von seiner ursprünglichen Seite kennenlernen. Der Nachteil sei wiederum, dass sie sich anpassen müssen. Sie spricht von einem gesunden Input-Output-Verhältnis: „Wir tun ja auch etwas für den Kiez, beispielsweise haben wir die Terrasse bepflanzt, und räumen die Bierflaschen vom Vorgarten weg – auch wenn die nicht immer von unseren Gästen sind.“ Dennoch räumt sie ein, dass man sich gerne vergrößern würde, etwa durch Zumietung des ersten Stockwerks. Sie sei zwar kein Freund von Riesen-Hostels, doch um wirtschaftlich arbeiten zu können, müsse man eine passable Größe aufweisen.

Und genau die sorgt auch dafür, dass die innerstädtischen Quartiere zunehmend unter Druck stehen. Dabei gehe es nicht nur um Lärm, sondern um eine wohnungspolitische Folge beängstigendem Ausmaßes, meint der

Geschäftsführer von ASUM, Werner Oehlert: „Die gewerbliche Nutzung von Wohnungen reduziert den Markt und wirkt preistreibend auf die Mietentwicklung.“ Welcher Eigentümer vermietet noch zu einem vernünftigen Preis, wenn das Geschäft mit den Touristen so viel mehr einbringt? Dazu kommt, dass viele Mieter, die ihre Wohnung als Gästearpartment vermieten, noch Altmietverträge mit entsprechend billigen Mieten haben. Auch dadurch wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zusätzlich verknappt.

Derzeit verläuft diese Entwicklung ungebremst, das rechtliche Instrumentarium ist – wo überhaupt vorhanden – völlig unzureichend. Bis vor kurzem gab es wenigstens in Milieuschutzgebieten, wie am Boxhagener Platz, eine Handhabe. Die Umnutzung von Mietwohnungen in Ferienunterkünfte oder in ein „Boarding House“ war dort nach der Baunutzungsverordnung genehmigungspflichtig. Das Problem war allerdings, dass die Umwandlung oft nur schwer nachzuweisen war. Doch seit einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Berlin-Brandenburg vom Sommer 2009 sind den Bezirken auch hier die Hände gebunden. Nach dieser Entscheidung ist die kurzzeitige Vermietung von Apartments planungsrechtlich als Wohnnutzung anzusehen. Im Klartext: Ob langfristige Mieter oder ständig wechselnde Touristen aus aller Welt macht keinen Unterschied. Dr. Franz Schulz, Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, fordert vom Senat daher, eine Zweckentfremdungsverbots-

## Wildwuchs reglementieren?

Rund um die Warschauer Straße macht derzeit ein Hostel nach dem anderen auf, meist in ehemaligen Gewerbehöfen. Beim Bezirk gibt es daher Überlegungen, wie diese Entwicklung zu steuern ist. Ein entsprechender Bezirksamt-Beschluss wird derzeit vorbereitet. Schon jetzt können in Mischgebieten im Einzelfall Beherbergungsbetriebe untersagt werden, wenn sie sich nach Art, Größe oder Häufung nicht in die Umgebung einfügen. In

Wohngebieten sind sie ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Möglicherweise muss die bestehende Regelung nur konsequent genug genutzt werden. Die Details sind derzeit noch in der Diskussion. Unklar ist auch, ob der Bezirksamts-Beschluss den gesamten Bezirk oder nur besonders betroffene Quartiere umfassen soll. Privat betriebene Ferienwohnungen sind davon nicht tangiert, sie gelten nicht als Beherbergungsbetriebe.

verordnung einzuführen. Nur dann hätten die Bezirke wieder ein wirksames Steuerungsinstrument, um die Umnutzung von Wohnungen zu unterbinden.

Ähnlich sieht es der Berliner Mieterverein (BMV), dem der Trend zur Ferienwohnung ebenfalls ein Dorn im Auge ist. „Tausende von Mietwohnungen sind bereits vom Markt verschwunden, und zwar gerade in den von Wohnungssuchenden bevorzugten Stadtteilen“, so Geschäftsführer Reiner Wild. Auch der BMV setzt sich daher für eine neue Zweckentfremdungsverbotsverordnung ein. Wild: „Ein neues Gesetz muss so abgefasst werden, dass es auch die Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke untersagt.“ Einen 100-prozentigen Schutz bietet das zwar nicht, wie die Erfahrungen in Berlin zeigen. Auch vor 2002 konnten Eigentümer Wohnungen in Anwaltskanzleien oder Büros umnutzen, es wurde viel zu lasch kontrolliert und die läppischen Bußgelder dienten nicht eben der Abschreckung. Doch ohne ein solches Instrument gibt es gar keine Eingriffsmöglichkeiten. So fiel der Bezirk Mitte mit seinem Versuch auf die Nase, per Bebauungsplan Beherbergungsbetriebe in den Obergeschossen grundsätzlich auszuschließen. Das Oberverwaltungsgericht erklärte dies für unzulässig.

Rechtliche Voraussetzung für die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist das Feststellen einer Mangellage auf dem Wohnungsmarkt. Doch der Berliner Senat hält gebetsmühlenartig am angeblich ausgeglichenen Wohnungsmarkt fest. „Wir haben in der Stadt 100 000 leer stehende Wohnungen, bei 10 000 Ferienwohnungen sehen wir da keine gravierenden Folgen für den Markt“, meint Petra Rohland, Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Abgesehen davon, dass die Leerstandsahlen heftig umstritten sind – Fachleute halten sie für viel zu hoch – stehen nicht etwa Hohenschönhausen oder Reinickendorf unter Umwandlungsdruck, sondern die City-Bezirke. Doch in Friedrichshain oder Prenzlauer Berg gibt es praktisch keinen Leerstand – sowohl Einzimmerwohnungen als auch große, familienge-

rechte Wohnungen sind hier Mangelware. Dennoch erkennt der Senat keinen Handlungsbedarf. Anders sehe es bei Störungen der Nachbarschaft aus, diese müssten nicht hingenommen werden, so die Behördensprecherin: „Betroffene können sich beim Bezirksamt beschweren“.

Sehr wohl Regelungsbedarf bei den Ferienwohnungen hat dagegen die Berlin Tourismus Marketing GmbH festgestellt. Von einer „nervigen Sache“ sprach Geschäftsführer Burkhard Kieker kürzlich in einem Interview mit der „Tageszeitung“. Es könne nicht sein, dass ganze Häuser umfunktionierte werden und schließlich auch alte und langjährige Bewohner entnervt das Feld räumen.

Immerhin wurde auf Druck des Hotel- und Gaststättenverbands sowie der Anwohnerinitiative Wilhelmstraße kürzlich die Berliner Betriebsverordnung für Beherbergungsstätten geändert. Seit Juli 2010 muss für alle Gebäude mit mehr als zwölf Betten ein Bauantrag wegen der Nutzungsänderung in eine Beherbergungsstätte gestellt werden. Erstmals müssen die

rend sich einige nicht an grundlegende Standards halten“, empört sich Thomas Lengfelder und spricht von einem verzerrten Wettbewerb. Nach seiner Einschätzung kann die neue Regelung durchaus ein Hebel sein, um die massenhafte Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden, auch wenn sie erst ab Betrieben mit zwölf Betten greift. In den meisten Häusern könnten die neuen Sicherheitsbestimmungen schon aus baulichen Gründen gar nicht erfüllt werden.

Sowohl aus der Perspektive der Wohnungspolitik als auch der Stadtentwicklung ist der Trend zur Umnutzung also ein Riesenproblem. Der Senat



■ Die Übernachtungsangebote forcieren auch die übrige Infrastruktur für Touristen – und umgekehrt

Eigentümer umfangreiche Sicherheitsanforderungen erfüllen, insbesondere der Nachweis von Brandschutztüren, Flucht- und Rettungswegen, die Entrauchung der Treppenhäuser sowie Barrierefreiheit. Der Hotelier-Verband verspricht sich davon eine Eindämmung der unliebsamen Konkurrenz: Es kann doch nicht sein, dass wir Auflagen ohne Ende erfüllen müssen, wäh-

müsse sich endlich darum kümmern, meint Kerima Bouali von ASUM, und die Juristen müssten endlich prüfen, wie die Entwicklung zu stoppen wäre. „Es ist eine grundsätzliche Frage, ob man in einer Metropole wie Berlin die Quartiere nur noch auf Tourismus ausrichtet oder ob man an diejenigen denkt, die dort leben“, so Kerima Bouali.

Raumausstatter „Osladil &amp; Piroddi“

# Nicht von der Stange

Wer neue Vorhänge für seine Wohnung braucht und nicht die altbackenen Gardinen mit der Goldkante will, ist bei „Osladil & Piroddi“ in der Schreinerstraße bestens aufgehoben. Der Laden hat eine Riesenauswahl an schönen Stoffen und wird von jungen Inhabern mit modernem Geschmack geführt.

Osladil & Piroddi GbR  
Schreinerstraße 14  
☎ 22 49 68-26  
Fax 22 49 68-27  
[www.schreiner14.de](http://www.schreiner14.de)  
E-Mail: [kontakt@schreiner14.de](mailto:kontakt@schreiner14.de)

„Die meisten Leute finden Gardinen erst einmal spießig“, wissen Peggy Osladil und Franco Piroddi. Doch früher oder später wollen sie dann doch „irgendetwas am Fenster“ haben, sei es zum Sonnenschutz oder damit die Nachbarn nicht reingucken können. Dass es auch geschmackvollen Sichtschutz gibt, stellen die meisten erst bei einem Rundgang entlang der Regale mit all den bunten Stoffen für Rollos, Stores, Plissees und Vorhänge fest. Bei „Osladil & Piroddi“ gibt es keine fertigen Vorhänge von der Stange, sondern ausschließlich maßangefertigte für das jeweilige Zimmer. Auch ungewöhnliche Formate, etwa für Erkerfenster, sind daher für die beiden Raumausstatter kein Problem. Weil viele Leute mit dem Ausmessen ihre Probleme haben – mancher hat noch nie etwas von einem „Lichten Maß“ gehört –

uns gehört das einfach zum Service – wenn der Kunde dann doch nichts bestellt, haben wir eben Pech gehabt“, so Peggy Osladil. Andere Kunden wissen den Rund-um-Service zu schätzen, wie der 75-Jährige, der kürzlich das komplette Programm in Anspruch genommen hat: von der ausführlichen Beratung über das Ausmessen der Fenster bis hin zum Aufhängen der maßgeschneiderten Vorhänge. In jedem Fall wird dem Kunden empfohlen, den ausgewählten Stoff erst einmal zu Hause ans Fenster zu halten. Grün ist nun mal nicht Grün, in jedem Licht sieht ein Farbton anders aus. Außerdem müssen Farbe und Muster zu den anderen Möbeln passen.

„Wir können auch den eher konservativen Geschmack bedienen, aber am meisten nachgefragt werden bei uns

modernen Designs, etwa dem orientalisches anmutenden „Paisley“-Muster.

Aber in der Schreinerstraße 14 gibt es nicht nur Fensterschmuck, sondern auch Kissen aus eigener Herstellung, Kordeln und Bordüren, Polster und Bodenbeläge. Die Vorhänge machen jedoch einen Großteil des Geschäfts aus. „Das hat sich aufgrund der Nachfrage so ergeben“, erklärt Franco Piroddi.

„Akademiker ab Mitte 30, meist mit ein oder zwei Kindern“, so beschreiben Peggy Osladil und Franco Piroddi ihre typische Kundschaft. Viele haben sich hier im Samariterviertel eine Eigentumswohnung gekauft oder sind in eine der frisch sanierten Altbauwohnungen gezogen. Und genau auf dieses Klientel hatten die beiden auch gesetzt, als die vor zwei Jahren den Laden eröffneten. Allerdings: Bisher laufe es etwas verhalten, berichten die studierte Juristin und der Politologe. Zu schaffen macht ihnen – wie fast allen Fachgeschäften – die „Geizist-geil“-Mentalität vieler Verbraucher. Dass sich Studenten oder Hartz-IV-Empfänger keine Stoffe für 30 bis 70 Euro pro Meter leisten können, ist ihnen klar. Doch auch bei den Besserverdienenden, die sich beispielsweise auf dem Alten Schlachthofgelände ein Townhouse für 500 000 Euro gekauft haben, liegen die Kataloge des allbekannten schwedischen Möbelhauses herum. „Ich habe schon erlebt, dass die Leute von mir erwarten, dass ich deren Preise noch unterbiete“, erzählt Franco Piroddi. Doch mit solchen Preisen können und wollen sie nicht konkurrieren. „Wir führen qualitativ hochwertige Stoffe, etwa vorgewaschene Baumwolle, die im Gegensatz zu Billigvorhängen weder in der Sonne ausbleicht noch in der Waschmaschine einläuft“, erklärt Peggy Osladil. Ganz abgesehen davon, dass die „Osladil & Piroddi“-Fensterbekleidung eben auch nicht in jeder Wohnung anzutreffen ist.

■ Fensterbehänge der feineren Art gibt es bei Peggy Osladil und Franco Piroddi



bieten Peggy Osladil und Franco Piroddi dem Kunden an, zu ihm nach Hause zu kommen und auszumessen. Obwohl das so genannte Aufmaß vor Ort kostenlos und unverbindlich ist, scheuen viele Kunden davor zurück, weil sie denken, sie würden sich dadurch zu etwas verpflichten. „Aber für

moderne Muster“, sagen die beiden Inhaber. Im Trend liegen derzeit neue Gewebe, etwa Flies. Die Farbpalette sei in den letzten Jahren enorm gewachsen. Wer will, kann das Kinderzimmer mit Totenkopfmuster dekorieren, und statt zu Brokat- oder Rüschenvorhängen greifen die meisten eher zu

Künftig will man verstärkt Hotels, Büros und Arztpraxen als Kunden gewinnen. Das sei zwar kein besonders kreatives Vorhaben, bringe aber Geld in die Kasse. Kürzlich konnte man sich über den Auftrag einer Volkshochschule freuen.



■ Bei Brüning und Schnabel wird innovativ illuminiert

Lights Galore  
Haasestraße 2  
☎ 01 72 317 05 85  
[www.lights-galore.com](http://www.lights-galore.com)

Was steckt dahinter?

## Lampen mit Blubber

Die Haasestraße ist nicht nur eine der kürzesten Straßen Friedrichshains, sondern auch eine der kuriosesten. Russische Autohändler firmieren hier neben schrägen Clubs, die Grundstücke sind unaufgeräumt und die Baracken schäbig. An der Ecke Simpsonstraße, direkt gegenüber dem „Lovelite“, hat sich unlängst die Firma „Lights Galore“ mit ihren Blubberlampen angesiedelt.

Wo früher afrikanische Autoschrauber ihr Geschäft betrieben, werden nun Designerlampen und Filmkulissen gebaut. Wie das zusammenpasst? Nun, finanzielles Standbein von Thomas Brüning und Marcel Schnabel ist die Anfertigung von Requisiten für Film und Fernsehen. Daneben bauen sie alte Industrielleuchten zu Lampen und Kronleuchtern um. Oder auch zu einer innovativ illuminierten WC-Spülung, wie sie im Restaurant „Sage“ in Kreuzberg zu bewundern ist.

„Ein Großteil unserer Kunden sind Werbeagenturen und Clubs, wir verleihen die Lampen auch beispielsweise an Galerien“, erzählt Thomas Brüning. Es gibt aber auch Privatkunden, die sich eine wahlweise mit Wasser, Öl oder gecrushtem Eis befüllte Leuchtröhre anfertigen lassen. Die Säulen mit flüssigem Licht, so Brüning, erzeugen einzigartige Stimmungen.

Die Preise liegen zwischen 350 und 1500 Euro, für einen Kronleuchter oder einen beleuchteten Konferenztisch auch schon mal mehr. Bedient werden die schicken Leuchten, die es in diversen Stilrichtungen und Materialien gibt, per Knopf, Fernbedienung

oder digitalem Übertragungsverfahren („DMX“).

Eher zufällig hat es Thomas Brüning in die abgelegene Ecke am Ostkreuz verschlagen. „Wir waren vorher in Alt-Stralau und mussten weg, weil dort Luxus-Lofts gebaut werden“. Begeistert war er von dem über 1000 Quadratmeter großen Grundstück am Anfang nicht. Ein „Horror“, sei es gewesen, als sie im März 2010 die Werkstatt und die Büroräume bezogen haben. „Wir mussten sogar noch Sachen des Betriebs wegräumen, der zu DDR-Zeiten hier gearbeitet hat“, erzählt Brüning. Das Problem sei, dass der Eigentümer keinerlei Anstalten macht, das Gebäude instand zu halten: „Das Dach ist undicht, die ganzen Leitungen sind marode und der Müllberg am Eingang müsste auch mal weg.“

Das Haus Haasestraße 6 direkt nebenan, das dem gleichen Eigentümer gehört, ist schon seit längerem ungenutzt und völlig vermüllt. Irgendwann soll das Grundstück verkauft werden. „Lights Galore“ hat einen Einjahresvertrag. Nicht auszuschließen also, dass auch hier früher oder später Lofts oder Townhouses den Wegzug erfordern.

## Service

**ASUM**  
Angewandte Sozialforschung  
und urbanes Management  
[www.asum-berlin.de](http://www.asum-berlin.de)

E-Mail: [helenenhof@asum-berlin.de](mailto:helenenhof@asum-berlin.de)  
• Helenenhof/Sonntagstr. 21,  
10245 Berlin, ☎ 293 43 10  
**ACHTUNG veränderte**  
**Öffnungszeiten:** Mittwoch  
15 bis 18 Uhr, Rechtsberatung:  
Montag 16 bis 18 Uhr und  
Dienstag 9 bis 11 Uhr  
• Schreinerstr. 11  
Rechtsberatung: Mittwoch 15  
bis 18 Uhr und Donnerstag 9 bis  
11 Uhr, offene Beratung:  
Donnerstag 15 bis 18 Uhr

**Beratungsgesellschaft**  
für Stadterneuerung und  
Modernisierung (BSM)  
[www.bsm-berlin.de](http://www.bsm-berlin.de); E-Mail:  
[sanierung@bsm-berlin.de](mailto:sanierung@bsm-berlin.de)  
Katharinenstr. 19-20,  
10711 Berlin  
☎ 896 003-0  
Sprechzeiten: nach Vereinbarung

**STATTBAU Stadtentwick-**  
**lungsgesellschaft**  
[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)  
E-Mail: [berlin@stattbau.de](mailto:berlin@stattbau.de)  
Pufendorfstr. 11, 10249 Berlin  
☎ 690 81-0, Fax 690 81-111  
Sprechzeiten: nach Vereinbarung

**Bürgerplattform Samariter-**  
**viertel – Samariterkiez e.V.**  
Kontakt: Sven Gramstadt  
☎ 95 99 16 90  
E-Mail: [kontakt@sven-gramstadt.net](mailto:kontakt@sven-gramstadt.net)

**Betroffenenvertretung**  
**Warschauer Straße**  
Frau Konzack ☎ 23 61 54 75  
Warschauerstr. 23, 10243 Berlin  
Treffen: jeden vierten Dienstag  
im Monat, 18 Uhr  
**Stadtteilbüro Friedrichshain**  
[stb-fhain@gmx.de](mailto:stb-fhain@gmx.de)  
Warschauerstr. 23, 10243 Berlin  
☎ 29 77 23 91  
Sprechzeiten: Montag 9 bis 13 Uhr

**Bürgerverein Travekiez-**  
**Ostkreuz e.V.** in Gründung  
Informationen dazu bei Rolf  
Tramp, ☎ 503 05 40

**Sozialberatung in Kooperation**  
**von Volkssolidarität und**  
**Workstation, Ideenwerkstatt**  
Gryphiusstr. 10, 10245 Berlin  
☎ 21 23 89 25  
Montag, Dienstag, Donnerstag  
und Freitag von 14 bis 17 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Sanierungsverwaltungsstelle**  
**des Bezirksamts Friedrichshain-**  
**Kreuzberg**  
[www.sanierung-friedrichshain.de](http://www.sanierung-friedrichshain.de)  
Yorckstr. 4-11, 4. Etage,  
Zimmer 414-425, 10965 Berlin  
Herr Scheider ☎ 902 98-25 26  
(Samariterviertel),  
Herr Eccarius ☎ 902 98-35 20  
(Traveplatz/Ostkreuz),  
Frau Kipker ☎ 902 98-37 82  
(Sanierungsgebiet Warschauer  
Straße)  
Sprechzeiten:  
Dienstag, Donnerstag und Freitag  
9 bis 12 Uhr

**Berliner Mieterverein e.V.**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
E-Mail:  
[bmjv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmjv@berliner-mieterverein.de)  
Jessnerstr. 4, 10247 Berlin  
(gegenüber Ring-Center)  
U-/S-Bhf. Frankfurter Allee,  
☎ 226 26-0  
Mieterberatung: Montag 10 bis  
12, 17 bis 19 Uhr, Dienstag 17 bis  
19 Uhr, Mittwoch 10 bis 12, 17 bis  
19 Uhr, Donnerstag 17 bis 19 Uhr,  
Freitag 15 bis 17 Uhr sowie nach  
Terminvereinbarung

**Unabhängige Bürgerinitiative**  
**KLIZ e.V./Mieterladen**  
Kreutzigerstr. 23, 10247 Berlin  
☎ und Fax 74 07 88 31  
Mieterberatung: Montag 18 bis  
20 Uhr, Donnerstag 19 bis 20 Uhr  
ALG I + II und Rentenberatung  
mit Rechtsanwalt  
jeden 3. Mittwoch 19 bis 20 Uhr,  
bitte telefonisch voranmelden

## Bürgerpark zum Mitplanen

Hinter der künftigen Zentralbibliothek in der Frankfurter Allee 14a, der ehemaligen Fühmannschule, soll ein kleiner Bürgerpark angelegt werden. Das Stadtteilbüro Friedrichshain lädt im Auftrag des Bezirksamts zu einer Planungswerkstatt ein, die am 25. September von 10 bis 13 Uhr und von 14 bis 16 Uhr 30 im Händel-Gymnasium, Frankfurter Allee 6a, stattfindet. Alle interessierten Bürger sind aufgerufen, ihre Ideen für die Gestaltung der Grünfläche einzubringen. Gedacht ist, den Park auch als Lesegarten der Bibliothek zu nutzen und ihn mit dem Nachbarschaftsgarten hinter der Niederbarnimstraße 10 zu verknüpfen. Die Grünanlage soll auch mit der Freifläche der Kita, die in den nächsten Jahren direkt nebenan gebaut wird, gestalterisch verbunden werden. Zur Vorbereitung des Workshops können Anwohner bis zum 10. September ihre Wünsche auf einem Fragebogen äußern, der auf der Internetseite des Stadtteilbüros zu finden ist: [www.stb-fhain.de](http://www.stb-fhain.de). Es wird auch ein kreativer Name für den neuen Bürgerpark gesucht.

## Guter Grund zum Feiern

Die Sanierungssatzung für das Gebiet Traveplatz/Ostkreuz wurde am 10. Juli nach 15 Jahren aufgehoben. Dies soll zusammen mit den Anwohnern gefeiert werden. Am Samstag, den 18. September findet in der Lenbachstraße ein buntes Straßenfest statt. Auf der Bühne werden unter anderem JouJou mit französischen Chansons, die Ballettschule Papillon und die Cellolitas zu sehen und zu hören sein. An Marktständen stellen Initiativen und Gewerbetreibende ihre Arbeit und Produkte dar. Auch an die Kinder ist gedacht: Der „Spielwagen“ kommt unter anderem mit dem beliebten Riesenrad, Gipfeltreffen und einem Kinderkiezmuseum. Und es gibt einen weiteren Grund zu feiern: Der Platz bekommt einen Namen: Die bei den Anwohnern als Lenbachplatz bekannt

te Grünfläche, war namentlich auf keinem Stadtplan zu finden. Sie erhält jetzt den Namen Annemirl-Bauer-Platz. Damit wird die in der DDR lebende, regimekritische Künstlerin Annemirl Bauer (1939 bis 1989) geehrt, die unter anderem auch in Friedrichshain lebte und in leuchtenden Farben Portraits und Landschaften malte. Wer Interesse hat, sich mit einem Stand an dem Fest zu beteiligen, bitte melden bei ASUM, Maren Schulze, [Schulze@asum-berlin.de](mailto:Schulze@asum-berlin.de), ☎ 29 34 31-21

## Probewippen im Seniorengarten

In der Pettenkofer Straße 5 entsteht derzeit eine generationsübergreifend nutzbare öffentliche Freifläche. Mittlerweile ist das Grundstück beräumt, nur das Trafo-Häuschen muss noch umgesetzt werden. Die Planung, die insbesondere mit dem Seniorenclub in der Schreinerstraße abgestimmt wurde, sieht neben Bereichen der aktiven Erholung auch lauschige Plätzchen mit Ausblick auf den Pflanzengarten vor. Ende August konnten Senioren schon mal die vorgesehenen „Motorikelemente“, wie zum Beispiel Kippbretter, ausprobieren. Möglich wurde der kleine Park durch einen komplizierten Grundstückstausch mit dem privaten Eigentümer der Pettenkofer Straße 4c, der auf einer Teilfläche ein Seniorenwohnhaus errichten will. Ein erster Bauabschnitt der Freifläche soll Ende 2010 fertig sein, der hintere Mühlenweg soll erst gestaltet werden, wenn das Gebäude fertig ist.

## Suppe solange der Vorrat reicht

Am Samstag, dem 4. September wird zum zweiten Mal das Straßenfest „Suppe & Mucke“ gefeiert, diesmal in der Schreiner- und Samariterstraße. Los geht's um 14 Uhr. Neben Livemusik, Theaterperformances und Akrobatikvorführungen wird auch ein Kinderprogramm geboten. Zudem laden über 60 Stände ein, verschiedenste Suppenkreationen zu probieren – kostenlos

und solange der Vorrat reicht. Organisiert wird das nicht-kommerzielle Fest von verschiedenen Initiativen aus dem Kiez. [www.suppeundmucke.de](http://www.suppeundmucke.de)

## Familienfest auf dem Comeniusplatz

Am Freitag, dem 17. September 2010 von 15 bis 19 Uhr veranstaltet die Sozialraum-AG VII ein Familienfest auf dem Comeniusplatz. Neben einem Bühnenprogramm gibt es vielfältige Mitmachaktionen und Informationsstände. Es wird ein von Schülern der Blumen-Grundschule mit dem „Shake“ erarbeitetes Zirkusprogramm geben, das Akkordeonorchester der Musikschule Fröhlich tritt auf, die Streetdancegruppe des Jugendklubs „Feuerwache“ ist zu sehen und internationale Hip-Hoper werden zum Abschluss zu hören sein. Ansonsten werden Bastel-, Spiel- und Sportaktionen geboten. Es wird Kuchen, Popcorn und Getränke geben.

## Geld übrig für weiteren Gehweg

Manchmal bleibt bei einer Investitionsmaßnahme auch Geld übrig. So geschehen bei den Straßenbauarbeiten in der Gürtelstraße. Nachdem die umfassende Sanierung der Fahrbahn und der Gehwege abgeschlossen ist, sind noch Mittel vorhanden, die nun in der Dossestraße die Erneuerung des östlichen Gehweges ermöglichen. Vor dem neuen Spielplatz in der Dossestraße 19 und den Nachbargrundstücken wird der Bürgersteig erst nach Fertigstellung der anderen Baumaßnahmen saniert, damit nicht aufwendige Schutzmaßnahmen ergriffen werden müssen oder gleich wieder Reparaturen erforderlich werden. Trotz knapper Mittel konnten in den letzten Jahren eine Reihe von Gehwegen zwischen Traveplatz und Ostkreuz erneuert werden. Weitere Maßnahmen sind unter anderem im Umfeld der Simplon-/Revaler Straße geplant.

### Impressum

FRIEDRICHSHAIN  
Zeitschrift für  
Stadterneuerung  
16. Jahrgang,  
Heft 3/2010  
Erscheinungsdatum:  
4. September 2010

**Herausgeber**  
ASUM – Angewandte  
Sozialforschung und  
urbanes Management  
im Auftrag des Bezirks-  
amts Friedrichshain-  
Kreuzberg, Abteilung  
für Stadtentwicklung  
und Bauen  
**Redaktion**  
Udo Hildenstab  
(v.i.S.d.P.), Birgit Leiß,  
Jens Sethmann  
**Redaktionsanschrift**  
H&H Presse Büro Berlin,  
Schlesische Straße 31,  
10997 Berlin  
[www.hnh-presse.de](http://www.hnh-presse.de)  
E-Mail: [leserservice@hnh-presse.de](mailto:leserservice@hnh-presse.de)  
☎ 0172/724 0086  
Fax 030/61 28 33 00  
**Gestaltung/Layout**  
GrafikBüro  
**Fotos**  
Christian Muhrbeck  
**Druck**  
Oktoberdruck

FRIEDRICHSHAIN, die  
Zeitschrift für Stadt-  
erneuerung, erscheint  
viermal im Jahr. Sie  
wird an alle Haushalte  
und Gewerbebetriebe  
in den drei Sanierungs-  
gebieten des Bezirks  
Friedrichshain kosten-  
los verteilt und liegt an  
verschiedenen Stellen  
im Bezirk zur Mitnahme  
aus.

FRIEDRICHSHAIN im  
Internet:  
[www.friedrichshain-magazin.de](http://www.friedrichshain-magazin.de)

Die Beiträge in  
FRIEDRICHSHAIN  
sind urheberrechtlich  
geschützt. Nachdruck –  
auch auszugsweise –  
nur mit Genehmigung  
des Herausgebers.

■ Titelfoto:  
Christian Muhrbeck