

Was sehe ich denn da?

Staunen über die Broschüre des Bezirks Mitte

Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und Sanierungsgebiet **Mitte-Turmstraße**

- Informationen für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer -

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Konzeption, Redaktion, Gestaltung: KoSP - Büro S. Preuss, A. Wilke, R. Uckert

Juli 2012

Die Broschüre des Bezirks wendet sich nicht an die Mieter-Mehrheit der Moabiter Bevölkerung sondern an Immobilienbesitzer zur Information über das städtebauliche und ökonomische Sonderrecht im Sanierungsgebiet Turmstraße. Je genauer man hinsieht, desto größer das Staunen.

Die Fotos erinnern Kenner des Gebietes an plattmachende Latz-Planung im Kleinen Tiergarten, an die Furcht vieler Menschen vor Mieterhöhungen durch „Gentrifizierung“ und an das unsägliche „Schultheissprojekt“ Einkaufszentrum mit 20.000 qm Verkaufsfläche als „Konkurrenz“ zur ganzen Turmstraße, die selbst nur 16.000 qm Verkaufsfläche hat.

Auf Seite 5 ein Foto mit spielenden Kindern auf einem Spielplatz.

Es ist der beliebte Sandspielplatz auf der großen Wiese im östlichen Kleinen Tiergarten, den Planer Latz vernichten will! Mit 4 Millionen Euro Steuergeld wird mitten im Sanierungsgebiet im Kleinen Tiergarten und Ottopark gegen den Protest vieler Betroffener auch jene beliebte Sandspielfläche wegsaniert, die hier als Foto-Werbung die Sanierungsbroschüre „ziert“. - Haben die ihren Zynismus nicht gemerkt?

Nein, sie irritieren herum - zeigen nicht nur das Foto, sondern auch ein Spielplatzsymbol an dieser Stelle im „Informationsplan“ - wissend, dass die Tage des beliebten Sandspielplatzes gezählt sind: Seit 2010 liegt das preisgekrönte Wettbewerbsergebnis von Latz und Partner zum Kleinen Tiergarten und Ottopark vor, das den Sandspielplatz beseitigt. Müßte das der „Stand Juni 2012“ nicht der Bürgerschaft zeigen? (Der Info-Plan datiert mit Juni 2012)

Oder sollen Foto und Plan sagen: Der Spielplatz ist gerettet? Das wäre ja schön!

Auf Seite 11 ein Foto mit moderner Hausfassade.

Daneben steht: „Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.“

Ein S u c h b i l d: Wo stehen diese Häuser und was haben sie mit dem Text dazu und dem Sanierungsgebiet zu tun? - Nichts.

Im Gegenteil: das Foto dokumentiert am Bundesratufer außerhalb des Sanierungsgebietes, was sich reiche Leute auf einem ehemaligen städtischen Grundstück an Luxuswohnungen leisten können - mit Blick ins Grüne und auf die Spree. Weder „instandgesetzt“ noch „modernisiert“: in Häusern des Fotos

liegen Neubau-Eigentumswohnungen, die schon 2006 zwischen rd. 300.000 und 700.000 Euro netto kosteten.

Warum zeigt eine bezirkliche Sanierungsbroschüre solche Fotos außerhalb des Sanierungsgebietes? Sollen Miethäuser innerhalb des Sanierungsgebietes so umgewandelt werden? - Total konträr zum Sanierungszweck?

Was sehe - und lese - ich noch?

Im Titelbild und auf Seite 9 Fotos vom brachliegenden Kino „TURM-PALAST“ im Spekulationsgelände der ehem. Schultheiss-Brauerei.

Warum aber erwähnt die Broschüre mit keinem Wort, dass der Herausgeber Bezirk Mitte für das Schultheiss-Gelände den Bebauungsplan 1-43 VE für ein riesiges Einkaufszentrum beschlossen hat? Jahrelang geplant, ist der Plan bei Erscheinen der Broschüre in Kraft. Warum kommt diese Planung für 20.000 qm Verkaufsfläche auf dem einstigen Schultheissgelände mit Industriedenkmal in der Sanierungsbroschüre nicht vor, obwohl das Schultheissareal in der Voruntersuchung des Sanierungsgebietes 18-mal für die Sanierungsziele hervorgehoben wird?

Hat das Verschweigen den Grund, dass der Bezirk zu der Planung auf Distanz geht, weil das geplante Einkaufszentrum den Sanierungszweck im Fördergebiet „Aktives Zentrum Turmstraße“ unterlaufen wird? Und weil es mit dem „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ des Senats für die Turmstraße unvereinbar ist? Schon die Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet sagt (S. 113): „...bei Realisierung der Planungen für das **Schultheissareal** besteht jedoch aufgrund der über den Entwicklungsbedarf hinausgehenden Verkaufsflächenzunahme (...) die **Gefahr eines Überangebots an Verkaufsfläche.**“ –

Oder verschweigt die Bezirksbroschüre den Bebauungsplan aus Furcht vor Klagen, weil er geltendes Baurecht verletzt (Abstandsfläche zu Wohn-Nachbarn)? Oder weiß der Bezirk schon, dass der Investor HLG, der den Bebauungsplan aufgestellt und sich zur Durchführung verpflichtet hat, bereits im Begriff ist, das durch Baurecht im Wert gesteigerte Gelände meistbietend zu verschern? Schon hört man vom neuen Investor, dass er manches anders machen will als der Plan festlegt - also neuer B-Plan vor der Tür?

Sehe ich genauer auf das Schultheissgelände im „Informationsplan“ der Sanierungsbroschüre, nimmt das Staunen kein Ende:

- Die gezeigte **Grenze des Fördergebietes „Aktives Stadtteilzentrum“** schließt das Schultheissgelände vollständig ein, obwohl sie laut Begründung des Bebauungsplans das Schultheissgelände teilt und geradlinig zwischen Bugenhagen- und Dreyse-Str. verläuft - ein **Fehler** des „Informationsplans“?

- Hinter dem Gebäude auf dem Titelfoto der Broschüre befinden sich **herrliche Baumbestände mit Grünflächen** eines ehemaligen Biergartens im Schultheissgelände, die der Bebauungsplan wegplant. Die Broschüre zeigt diesen Baum- und Grün-Bereich **als versiegelten Hof!** Warum? - - -

- Das brachliegende 5-geschossige **Wohnhaus Turmstr. 25** wird als **„Nebengebäude“** dargestellt. Im Titelbild der Broschüre sieht man es neben dem „Turm-Palast“. Es gehört dem Investor des Schultheiss-Geländes. Die „Abriss“-Absicht des Wohnhauses übernimmt die Legende der Broschüre mit Farbe Gelb. Den Grund erfährt man nicht: Der Bebauungsplan sieht hier eine Einfahrt zur Tiefgarage vor, darüber neue Gewerbebauten.

Nur Ortskundige, die den „Informationsplan“ genau lesen, können sehen, dass hier massiv gegen die Erhaltung von Wohnungen verstoßen wird. Spekulative Zweckentfremdung durch Vergammeln lassen

statt gemeinwohlorientierter Nutzung des Eigentums (GG Art. 14) scheint Verantwortliche im Bezirk Mitte nicht zu stören.

- Einige **Baudenkmale** im nördlichen Schultheissgelände stuft die Broschüre mit „**hohem Instandsetzungsbedarf**“ ein; man glaubt, sie sollten erhalten bleiben. - Tatsächlich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan 1-43 VE **Abriss** vor. Den Nachbarn soll hier eine Zufahrt zu Parkdecks vor die Nase gesetzt werden - Sanierung? „Hoher Instandsetzungsbedarf“? - Fehlinformation in der Broschüre.

Doch die Sanierungsbroschüre Turmstraße hält noch mehr Ungereimtheiten bereit:

- Die **Heilandskirche** sei Baudenkmal (Seite 5, Kasten). - (Steht aber nicht in der Denkmalliste)
- Die **Lübecker Straße** soll trostlos versteinert bleiben wie sie ist (Info-Plan-Legende: Straße Grau) obwohl alle Vor-Planungen und Bürgerwünsche Begrünung und Verkehrsberuhigung anstreben. Sogar das Maßnahmenkonzept zum „Aktiven Zentrum Turmstraße“ (Sanierungsgebiet) sieht im „Aktionsfeld C Straßenräume“ für die Umgestaltung der Lübecker Straße 240.000 Euro vor!
Jetzt sagt die Broschüre im Info-Plan: Null. Lübecker bleibt sterile Verkehrsstraße, obwohl sie eine beidseitig dicht bewohnte Straße ist. - Ich traue meinen Augen nicht! - (Lübecker ist neben Jonasstr. einzige Nebenstr. im Sanierungsgebiet ohne Verkehrsberuhigung und ohne Grün!.)
- Das **ehem. Hertie** wird als Gewerbebau mit „hohem Instandsetzungsbedarf“ gezeigt, obwohl sein Um- und Neubau lange vor dem Informations“Stand“ des Plans „Juni 2012“ genehmigt war und der Umbau schon lief.

Bei **Darstellung des „Kleinen Tiergarten / Ottopark“ (KTO)** lassen Aktualität und Informationswert schwer zu wünschen übrig.

Seit 2010 ist das Umgestaltungskonzept des Wettbewerbssiegers Latz & Partner bekannt - in Veröffentlichungen des Bezirks und der Broschürenmacher KOSP-Büro für alle drei Teile des KTO dargestellt (Ottopark, Kleiner Tiergarten West und Ost). Die Sanierungsbroschüre aber fällt hinter längst Bekanntes zurück. Der „Informationsplan“ zeigt die drei KTO-Teile mit auseinanderklaffenden Planungsständen bzw. mit Null-Planung:

- **Ottopark** bereits „erneuert“ dargestellt, obwohl er zum „Stand Juni 2012“ noch nicht fertig war.

- **Westlicher Kleiner Tiergarten** (Thusneldaallee bis Stromstr.) mit Planungsabsichten von Latz und Partner dargestellt, obwohl das im Juni 2012 nur auf dem Papier stand. (Der B-Plan Schultheiss hätte ebenso als Papier-Planung zur „Information“ in der Broschüre stehen müssen! - Zweierlei Maß.)
Noch ist es (im Jan. 2013) nicht zu spät, zu verhindern, was ich in diesem westlichen Kleinen Tiergarten als „Sanierungsplan“ an **drei Seiten um die Heilandskirche** sehe: **Tabula Rasa** statt Bewahrung der Schöpfung: Wo heute Baumrabatten und Gartenfläche ist, zeigt die Broschüre des Bezirks **nur das Symbol GRAU = „versiegelter Hof“**. - Mein Staunen wandelt sich in Empörung.

- **Östlicher Kleiner Tiergarten** (Stromstr.- Johanniskirche) dagegen wird gezeigt, wie er heute ist, obwohl ihn die Latz-Planung ebenso umgestaltet wie die anderen Teile. Sogar der beliebte o.g. Sandspielplatz (s. Foto) ist irreführend noch enthalten, obwohl die Planung ihn unbedingt vernichten will.

So frage ich traurig verwundert, warum der arme Bezirk Mitte sich die teure Broschüre zur Sanierung Turmstraße leistet, mit Desinformationen, beschönigenden, ablenkenden Fotos und Schweigen zu den massiven Stör-Planungen. Ein offenes Rätsel.

k e r n. Januar 2013