

24. August 2012

Offener Brief

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Senator Michael Müller
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Sehr geehrter Herr Senator,

machen Sie den Abriss des Wohngebietes Wilhelmstraße Berlin Mitte zur Chefsache. Rund 1000 bezahlbare Wohnungen im Stadtzentrum Berlins sollen anscheinend vernichtet werden.

Für den Abriss der ersten 94 Wohnungen des Blockes I (Wilhelmstraße 56-59) wurde vom Senat bereits grünes Licht gegeben. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher diskutierte im Baukollegium am 12. März 2012 offen über Fassadendetails des Entwurfs der Hemprich Tophof Architekten. Ein vermeidbarer Vorgriff und eine Missachtung der Rechte der Mieter, die ein im Mietvertrag verbrieftes Bleiberecht haben - nicht sehr glaubhaft für einen Senat, der bezahlbaren Wohnraum im Zentrum Berlins erhalten möchte, wie wir meinen.

Der Block II gegenüber wurde für den zu befürchtenden Abriss schon so weit vorbereitet, dass nach Angaben des Eigentümers im Okt. 2011 von 175 Wohnungen bereits 140 entmietet sind (80%), im Block III wurden von 307 schon 74 Wohnungen (24%) dem Markt entzogen. Sie werden lukrativ als Hotel genutzt, illegal und trotz fehlenden Brandschutzes unbehelligt vom Senat und Bezirksamt. Die zum Schutz von Mietern und Feriengästen vom Senat 2010 erlassene Änderung der Beherbergungsverordnung wurde unseres Wissens noch in keinem illegalen Beherbergungsbetrieb in Berlin umgesetzt.

Für den Block V zwischen Voßstr. und An den Ministergärten mit 177 Wohnungen hat der Eigentümer bereits eine Machbarkeitsstudie für eine Neubebauung durch die Hemprich Tophof Architekten erarbeiten lassen, wie uns Ihre Abt. II C 11 bestätigt hat. Auch diese acht Häuser sind gerade 20 Jahre alt. Mietwohngebäude stehen im allgemeinen ca. 60-80 Jahre, so Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche von der Brandenburgische Technische Universität Cottbus. Ein Neubau wäre also frühestens in ca. 40 Jahren notwendig. Zu früh, um schon jetzt eine kostspielige Machbarkeitsstudie für eine Neubebauung erstellen zu lassen; Deutlicher lassen sich Abrisspläne nicht signalisieren.

Die Absicht des Eigentümers ist unübersehbar, genügend Indizien um gegenzusteuern. Lassen Sie ihrem Versprechen in der Koalitionsvereinbarung Taten folgen. Setzen Sie sich für den Erhalt wertvollen Wohnraums ein und sorgen Sie dafür, dass bereits entmieteter Wohnraum wieder dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin zur Verfügung gestellt wird.

Das Gegenteil passiert derzeit: Den Wohnblock I betreffend, hat nicht der Eigentümer sondern Ihre Verwaltung den Bewohnern im Schreiben vom 8.6.12 mitgeteilt, dass Ihre Wohnungen abgerissen werden sollen. Der Senat hat sich vor den Karren des Eigentümers spannen lassen und dabei völlig übersehen, dass die große Mehrheit der Mieter, die vor dem Eigentümerwechsel 2004 bereits Mieter waren, gar nicht ihre Wohnungen verlassen müssen. Mit den vom Senat befürchteten "Härten und Nachteilen" wurde große Verwirrung und Verunsicherung gestiftet. Erst auf Drängen hat sich im Schreiben vom 13.8.12 Ihre Verwaltung (II B 14) für dieses "Versehen" bei der Bürgerinitiative entschuldigt, noch nicht bei den betroffenen Mietern. Wir fordern eine Richtigstellung des Sachverhaltes. Bestärken Sie die Mieter bei der Wahrnehmung Ihrer Rechte. Klären Sie sie auf, statt mit einem für die Mehrzahl der Mieter unnützen Sozialplanverfahren die weitere Entmietung zu beschleunigen. Noch sind von 94 Wohnungen 44 vermietet (bereits 53% entmietet)!

1. Wir erwarten ein weiteres Rundschreiben des Senats an alle 44 betroffenen Mieter. Mit diesem Schreiben werden Sie die Mieter ermuntern, in ihren Wohnungen zu bleiben und den drohenden Abriss wirksam verhindern.

2. Wir haben einen "Runden Tisch" zum Thema Abriss ins Leben gerufen und bitten Sie, einen kompetenten Vertreter Ihrer Verwaltung zu benennen, der selbständig oder auf Einladung des Runden Tisches teilnehmen wird.

3. Wir haben von dem guten Vorschlag gehört, das Hansaviertel, Corbusierhaus und die Karl-Marx-Allee in die Liste des Unesco-Weltkulturerbes aufzunehmen und sind der Meinung, dass auch das Bauensemble Wilhelmstraße berücksichtigt werden sollte. Selbst wenn das Ensemble den Unesco-Kriterien nicht genügen sollte, erscheint uns zumindest der Denkmalschutz als Baudenkmal nach Berliner Landesrecht sinnvoll. Wir bitten Sie, unseren Antrag zu unterstützen.

4. Beim Verkauf der Wohnanlage wurde ein besonderer Schutz für die Mieter vereinbart: Den Anwohnern darf die Wohnung wegen Abriss oder sonstiger besserer Verwertbarkeit, z.B. Luxus-sanierung, nicht gekündigt werden! Das damals beabsichtigte Ziel der Erhaltung der Wohngebäude wird durch die Abrisspläne des Eigentümers unterlaufen. Deshalb fordern wir den Rückkauf des Wohngebietes wegen noch zu prüfender Vertragsverletzung und die Überführung in eine Genossenschaft, die das Recht des Verkaufs der Wohnungen an seine Mieter erhalten muss. Auf diesem Weg wird ebenfalls eine Privatisierung erreicht ohne Wohnraumvernichtung und ohne Vertreibung.

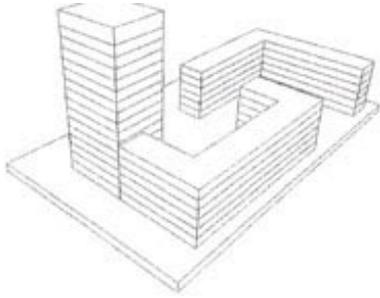
Unsere Einladung zur Bürgerversammlung am 20.8.12 an die Senatsbaudirektorin Regula Lüscher, den Staatssekretär Ephraim Gothe (SPD), den Bezirksbürgermeister Dr. Christian Hanke (SPD) und den Bezirksstadtrat Carsten Spallek (CDU) blieb leider unbeachtet, auch die CDU- und SPD-Fraktionen im Abgeordnetenhaus interessierten sich nicht. Wir fordern alle Politiker dazu auf, mit uns in den Dialog zu treten, um gemeinsam bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und gegen Vertreibung und Gentrifizierung in Berlins Mitte vorzugehen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand



Machbarkeitsstudie vom 15. April 2011 zur Neubebauung des Grundstückes Voßstraße 10-12 (gemeint ist Block V) des Büros Hemprich Tophof Architekten im Auftrag der B.Ä.R Grundstücksgesellschaft Berlin mbH & Co. KG

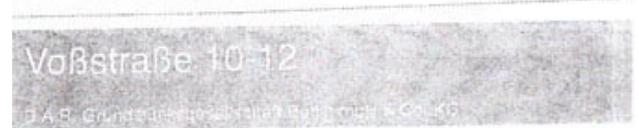
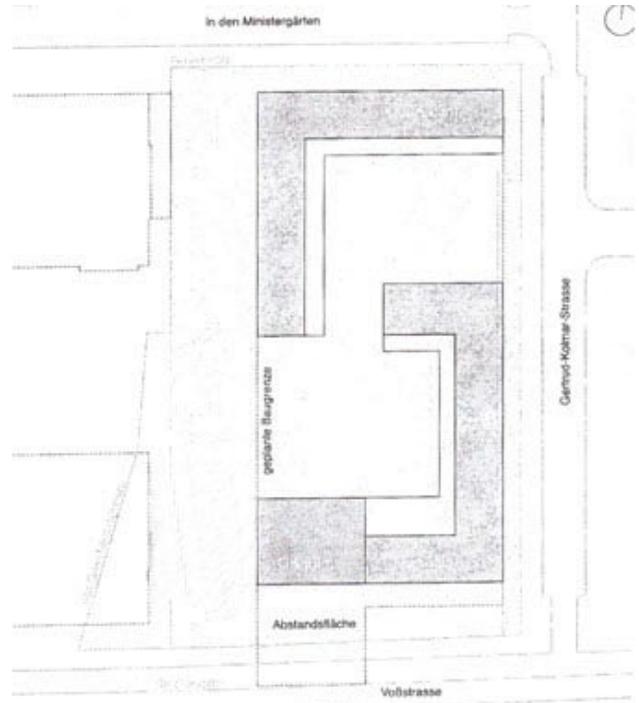
Im Vorgang beim Oberverwaltungsgericht Az.: OVG 2 A 8.11



Grundstück: 10.940 m²
(westlich verkleinert, östlich erweitert)

GR 2800 m²
GRZ 0,26

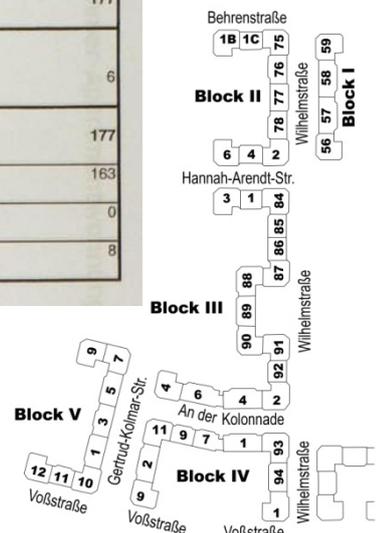
BGF 21.800 m² (bei 6 bzw. 16 Geschossen)
GFZ 2,00



Übersicht bewirtschaftete Einheiten in Berlin-Mitte 09/2011

	Gesamt BLÖCKE I bis V	BLOCK I Wilhelmstraße 56-59	BLOCK II Behrenstraße 1b,c/ Wilhelmstr.75-78 Hannah-Ahrendt-Str. 2, 4, 6	BLOCK III Hannah-Ahrendt-Str. 1,3/ Wilhelmstr. 84-92/ An der Kolonnade 2, 4, 6/ Gertrud-Kolmar-Str. 4	BLOCK IV Wilhelmstr. 93, 94/ An der Kolonnade 1, 7, 9, 11/ Gertrud-Kolmar-Str. 2/ Voßstr. 1-9	BLOCK V Voßstr. 10, 11, 12/ Gertrud-Kolmar-Str. 1, 3, 5, 7, 9/ In den Ministergärten 1
Gesamtanzahl Einheiten	1006	94	188	342	205	177
Anzahl Gewerbeinheiten	72	5	13	35	13	6
Anzahl Wohneinheiten	940	89	175	307	192	177
davon						
vermietet	661	47	34	233	184	163
Apartment- wohnungen	233	35	140	58	0	0
Leerstände	40	7	1	16	8	8

Zur Orientierung



Email der B.Ä.R an Senat vom 15. Sept. 2011 in Beantwortung der Frage nach dem Nutzungsverhältnis der bewirtschafteten Einheiten bezüglich der Apartmentwohnungen Wilhelmstraße