

Anliegerinitiative Marthashof AIM
c/o Silvia Kollitz
Oderberger Strasse 45
10435 Berlin
marthashof@googlemail.com

Bezirksamt Pankow von Berlin
BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG PANKOW VON BERLIN
Fröbelstraße 17
10405 Berlin

bvvb10@ba-pankow.verwalt-berlin.de

z.Hd. Herrn Dr. Michael Nelken, Bezirksstadtrat für Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung
michael.nelken@ba-pankow.verwalt-berlin.de

Berlin, den 10.05.2009

Bauvorhaben Marthashof, Schwedter Straße 37-40

Sehr geehrter Herr Dr. Nelken,

wir möchten Sie ersuchen, sich gegenüber dem Bezirksamt Pankow dafür einzusetzen, dass für das Gelände Marthashof/ Schwedter Strasse 37-40 nachträglich und noch vor Aufhebung des Sanierungsgebiets ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 BauGB beschlossen wird.

Begründung:

Das Gelände Schwedter Straße 37-40 ist ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, nicht nur historisch gesehen (Diakonissen-Mägdeheim Marthashof im 19.Jh.), sondern auch im Hinblick auf die außerordentliche Größe von über 12.000 qm und seine besondere Lage im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz, umschlossen vom Dreieck der Oderberger/ Schwedter Straßen und der Kastanienallee. Es war noch niemals dicht besiedelt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans hätten die betroffenen Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit gehabt, sich an der Gestaltung des Grundstücks zu beteiligen: ihre Ansprüche darauf hatte die Bürgerinitiative "Schwedter Stadtpark" bereits Mitte der 90iger Jahre angemeldet. Um das Jahr 2005 begannen dann einzelne Bürger auf eigene Faust, Nachforschungen zur geplanten Bebauung anzustellen; dabei mussten sie feststellen, dass die Angaben der Ämter von denen der Investoren maßgeblich abwichen, was dazu führte, dass sich Anfang 2008 die **AnliegerInitiative Marthashof AIM** (www.marthashof.org) gründete.

Trotz zahlreicher Äußerungen betroffener Bürger über viele Jahre hinweg wurde das Grundstück im Jahr 2006 letztendlich ohne Bebauungsplan an einen privaten Investor

veräußert und dessen Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung gemäß §34 und §172 BauGB stattgegeben, - ohne dass für uns erkenntlich ist, dass das Bezirksamt Pankow seinen Spielraum, über das Sanierungsrecht oder das allgemeine Planungsrecht die Bebaubarkeit des Grundstücks zu regeln, ausgeschöpft hätte. Daran ändert auch das kooperative Gutachterverfahren nichts, denn auch dieses realisierte letztlich, trotz Teilnahme der Betroffenenvertretung Teutoburger Platz, in keiner Weise eine qualifizierte und angemessene Bürgerbeteiligung.

Von daher ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum auf die im Laufe des Verfahrens von berufener Seite mehrfach geforderte Aufstellung eines Bebauungsplans für das Projekt Marthashof nicht eingegangen wurde.

Sicherung der Sanierungsziele:

Bereits im Verfahrensvorschlag zum Grundstück Schwedter Strasse 37-40 von S.T.E.R.N. aus dem Jahr 2006 wurde ein qualifizierter B-Plan gefordert, um die für das Gelände festgesetzten Sanierungsziele zu sichern. Diese wurden zweimal geändert, nämlich in den Jahren 2000 und 2006 - übrigens zuungunsten und gegen den erklärten Willen der betroffenen Bürger bzw. der Betroffenenvertretung Teutoburger Platz.

In Konsequenz dieser Sanierungszieländerungen wurden die ursprünglichen Pläne für einen "Stadtpark Schwedter Strasse" aufgegeben. Nur unter der Bedingung der Preisgabe des Kompromissvorschlags für die Grundstücke in der Schwedter Strasse (u.a. 3000 qm öffentliches Grün herstellen) wurde der Änderung des Sanierungsziels für den Hirschhof stattgegeben.

Für das Grundstück Schwedter Str. 37-40 wurde ursprünglich eine bauliche Ausnutzung angestrebt, die deutlich unter der nach §34 BauO Berlin möglichen Ausnutzung liegt. Für die reduzierte Ausnutzbarkeit des Grundstücks (u.a. GFZ 1,9, kooperatives Gutachterverfahren, maximal 2-geschossige Remisen im hinteren Teil des Geländes) wurde dem Bauherrn eine entsprechende Verminderung des Ausgleichsbetrags zugestanden. Wiederum wurde festgehalten, dass, um dieses Sanierungsziel auch nach Ende der Sanierung zu sichern, ein qualifizierter B-Plan erforderlich gewesen wäre.

In einer Stellungnahme von Dr. Kreuzer, Amt für Planen und Genehmigen vom 22.01.2008 wurde dann bescheinigt, dass das Vorhaben des Investors Stofanel Investment AG doch in vollem Rahmen gemäß §34 und §172 BauGB zulässig sei. Woraufhin die Firma Stofanel nun - in Abänderung der Ergebnisse des kooperativen Gutachterverfahrens - mittels 6-7 geschossiger Bebauung bis schmerzhaft weit in den hinteren Bereich des Grundstücks hinein, die maximale wirtschaftliche Ausnutzung des Geländes anstrebt.

Dies steht unseres Erachtens im Widerspruch zu den festgesetzten Sanierungszielen für das Gelände!

Risiken:

Wir erwarten uns durch die nachträgliche Festsetzung eines Bebauungsplans, dass Einfluss genommen wird auf folgende Risiken im Zusammenhang mit der aktuell geplanten Bebauung:

1. Die Auflage an den Investor, **3.000 qm öffentlich zugängliche Grünfläche** herzustellen, ist auch nach derzeitigem Stand nur teilweise erfüllt: es ist ein "halböffentlicher Park" geplant, der ab 20 Uhr geschlossen werden soll. Aus persönlichen Gesprächen mit den Investoren des Marthashof-Bauprojekts, Frau Stefanel-Stoffel und Herr Stoffel, haben wir begründeten Anlass zur Befürchtung, und darin stimmen Herr Speckmann, S.T.E.R.N. und Frau Ludwig, BV Teutoburger

Platz mit uns überein, dass die Marthashof-Wohnungseigentümergeinschaft, sobald sie sich gegründet hat, beschließen kann und wird, dass der Park für die Öffentlichkeit komplett geschlossen wird und dann nur noch den Bewohnern des Marthashofgeländes in der Art einer "gated community" zur Nutzung zur Verfügung steht. Solange in Teilungserklärung und Grundbuch diesbezüglich keine Regelung getroffen sind, kann die Sanzierungszielaufgabe an die Investoren, eine öffentlich zugängliche Gründfläche zu schaffen, durch Beschluss der zukünftigen Eigentümer einfach umgangen werden.

2. Überprüfung des genehmigten Bauplans, nach dem eine derart massive, kompakte bis zu 7-geschossige Bebauung (noch zusätzlich verschärft durch Dachgärten, Remisen etc.), besonders im hinteren Teil des u-förmigen Gebäudekomplexes, der schmerzhaft nahe an die Quergebäude der Oderberger Straße und der Kastanienallee heranreicht, das **Gebot der Rücksichtnahme** verletzt, das sogar in §34 BauGB als subjektives Element enthalten ist. Unseres Erachtens weist dieses Bauvorhaben insgesamt gravierende Mängel im Hinblick auf nachbarschützende Maßnahmen auf. Übrigens verfolgen wir mit Interesse, dass die Bauaufsicht derzeit die Höhe des Vorderhauses des Nachbarbauprojekts Kastaniengärten überprüft.
3. Damit einher geht das Problem der Nachverdichtung, dass nach aktuellen Planungen auf einem Areal, das seit jeher nur minimal bebaut war, nun bald bis zu 500 Menschen wohnen sollen. Wenn man das Nachbarbauprojekt "Kastaniengärten" dazu zählt, droht das gesamte Gelände, das bislang nicht bebaut gewesen war, **insgesamt zu dicht bebaut** zu werden.

Zum Verfahren:

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden in § 1 BauGB hohe Anforderungen an die Bauleitplanung gestellt. Nach den darin festgelegten Grundsätzen sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zum Beispiel ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7 festgelegt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima“ zu berücksichtigen sind. Die Bauleitplanung wird daher in der Regel durch die Landschaftsplanung naturschutzfachlich begleitet und enthält regelmäßig einen gesonderten Umweltbericht.

Im Verfahren um das Bauvorhaben Marthashof besteht unseres Erachtens Handlungsbedarf durch die öffentliche Hand, insbesondere aufgrund möglicher Verfahrensfehler in Bezug auf den Nachverdichtungsparagrafen § 13a, der Umweltprüfung, der Sanierungssatzung und der Ausgleichsflächenproblematik:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung: Wir, die Mieter, selbstbewohnenden Eigentümer und Gewerbetreibenden der umliegenden Straßen Oderberger/ Schwedter Straße und Kastanienallee wurden zu keiner Zeit in die Planungen einbezogen, und sogar nachweislich noch bis ins Jahr 2008 hinein von den offiziellen Stellen durch Vorlage längst aufgegebener Planungen, die uns eine lockere, 2-4 stöckige Bebauung vorgaukelten, bewusst getäuscht und hingehalten.

2. Der Grundsatz des Erhalts nicht versiegelter Flächen und bevorzugter Bebauung bisher schon bebauter Flächen statt bisher un bebauter Flächen wurde ignoriert: Ursprüngliche Planungen für einen Stadtpark wurden aufgegeben zugunsten einer

Wohnbebauung für 500 Menschen, für die knapp drei Viertel des 12.000 qm großen Grundstücks mit Beton versiegelt werden; die sog. "3.000 qm öffentliche Grünfläche" wird angelegt auf einer Schicht Erde über dem Dach einer Tiefgarage.

3. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft: Der bestehende Baumbestand aus einer größeren Anzahl alter, z.T. fruchttragenden Bäume wurde mit behördlicher Genehmigung komplett abgeholzt; dafür sollen im Innenhofbereich flächendeckend Glycinien angepflanzt werden, die nach unseren Informationen insbesondere für Allergiker giftige Wirkungen haben sollen.

4. Ressourcenschonende Struktur: Die Abstände zu uns in den benachbarten umliegenden Gebäuden, aber auch hin zum Nachbarprojekt Kastaniengärten, erscheinen uns ungenügend, um Besonnung aller Etagen im Winter zu gewährleisten; die Brunnen auf dem Gelände wurden zugeschüttet, darunter ein großer gemauerter im vorderen Bereich des Geländes (auf eine offizielle Antwort auf unsere diesbezügliche EMail an Sie vom 27.Mai 2008 warten wir noch immer).

5. Umweltbericht - Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen: Wurden die Auswirkungen der zahlreichen 90m tiefen Bohrungen für die Erdwärme-Heizung auf dieses Gelände ausreichend erforscht? Anwohner zeigen sich besorgt, da derartige Projekte andernorts (z.B. in Oberstaufen in Bayern) negative Folgen wie z.B. Gebäudeschäden gezeitigt haben.

6. Sozialverantwortliches Versorgungsangebot: Auf dem Gelände soll es nach unseren Informationen kein Angebot nachbarschaftlicher Selbsthilfe geben; kostenlose oder günstige Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung, wie z.B. für den Verein brunnhilde e.V., der sich seit vielen Jahren um die Geschichte des historischen Marthashof bemüht und seit längerem einen neuen Standort sucht, sind nicht vorgesehen.

7. Identität eines Ortes - Erinnerung: Ein sensibler Umgang mit diesem historisch und lokalgeschichtlich bedeutsamem Ort wäre geboten gewesen. Der Mangel an Einfühlungsvermögen stößt den Anwohnern auf, die die Besetzung des historischen Namens Marthashof durch die Investoren als unangemessen empfinden. Das Gelände hätte sich aufgrund seiner besonderen Geschichte als Standort für eine Schule angeboten. Was für eine Ironie des Schicksals, dass diese Pläne seinerzeit wegen sinkender Schülerzahlen aufgegeben wurden und der Bezirk heute aufgrund mangelnder Voraussicht wieder händeringend auf der Suche nach Schulstandorten ist!

Wir Anwohner

Generell sind wir Anwohner der Oderberger/ Schwedter Straßen und der Kastanienallee der Meinung, dass der gesamte Baukomplex in der Form, wie er derzeit auf dem Gelände Marthashof geplant ist, sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sondern den Charakter des Gebiets maßgeblich verändert: Art und Maß der baulichen Nutzung, eine Bauweise, die mit über 74 m ÜNN bis an die Hochhausgrenze heranreicht, und die überbaute Grundstücksfläche kommen vor allem im hinteren Teil des Geländes einer "Blockrand-Bebauung nach innen" gleich. Wir als unmittelbare Nachbarn sehen uns jedenfalls getäuscht, wenn ein solches hochverdichtetes Vorhaben uns weiterhin als "aufgelockerte Bebauung" verkauft wird.


Durch die Änderung der Berliner Bauordnung im Februar 2006 wurden u. a. die zulässigen Abstandsflächen von 1H auf 0,4H verringert: die geplante Bebauung erzeugt eine Art "Abriegelungswirkung" oder ein "Gefühl des Eingemauertseins" bei den Nachbarn, da die hohen Gebäude sehr nah an die Grundstücke der Nachbarhäuser vor allem in der Oderberger Strasse 45-48 mit ihren schmalen Gärten, aber auch an die der Kastanienallee 21-23 und der

Schwedter Str. 36 heranreichen und dadurch die umliegenden Häuser verschatten (siehe Anlage: unser Offener Brief an Bürgermeister Wowereit vom 29.10.2008). Massivität und Intensität der Gebäude tangieren den Lebensraum und das Lebensgefühl der Nachbarn in empfindlicher Weise: die Wucht der Baumasse hat bei den Anwohnern seinerzeit spontan zu Protest geführt, die sich ausdrückte in der Kurzformel „**Zu hoch, zu nah!**“.

Die einmalige Chance, dieses Stückchen Land, den historischen Marthashof, der unzähligen Kindern seit Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Zweiten Weltkrieg als Heimstätte gedient hat, nach der Wende als Stadtpark für alle Bürger zu öffnen, ist nun für immer vertan. Wir würden uns wünschen, dass dieser von den Bürgern schmerzlich empfundene Verlust vom Bezirksamt Pankow gewürdigt wird in der Weise, dass mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln das Sanierungsziel der Schaffung von 3.000 qm öffentlicher Grünfläche verteidigt wird, und darüber gewacht wird, dass die Anwohner durch das Bauvorhaben und die wirtschaftlichen Interessen der Investoren nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie daher, unseren Antrag für einen qualifizierten Bebauungsplan des Geländes Marthashof/ Schwedter Strasse 37-40 zu prüfen und würden uns freuen, wenn Sie in unserem Anliegen eine Berechtigung erkennen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

für AIM:


Claudia Hering Silvia Kollitz Dr. Adama Ulrich Mario Feist Jörg Schleicher

Dieses Ersuchen wird unterstützt vom Bürgerinitiativen Netzwerk www.BIN-Berlin.org

in Kopie an:

Herrn Burkhard Kleinert, Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
Herrn Klaus Mindrup, Fraktionsvorsitzender Fraktion der SPD
Herrn Michael van der Meer, Fraktionsvorsitzender Linksfraktion
Frau Stefanie Remlinger, Fraktionsvorsitzende Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
Herrn Johannes Kraft, Fraktionsvorsitzender Fraktion der CDU

Frau Karin Ludwig, Betroffenenvertretung Teutoburger Platz
Herrn Christoph Speckmann, S.T.E.R.N. GmbH

Anlage: AIM Offener Brief an Bürgermeister Klaus Wowereit vom 29.10.2008