

MARTHASHOF - SCHWEDTER STRASSE 37-40

Chronologie	Ereignisse	Vom Stadtpark zur Gated Community
1989 und danach	Das 12.000 qm große Gelände <ul style="list-style-type: none"> - von 1854-1938 Standort der Mägdeherberge unter Führung der Kaiserswerther Diakonissen - 1969 von der DDR enteignet und in Volkseigentum überführt - fällt nach der Wende an den Bund/ BIMA 	Im Gegensatz zur Umgebung war das Gelände niemals dicht bebaut und fast 100 Jahre lang ein Ort, der besonderen sozialen Zwecken diente; Versuche der Diakonissen, diese sozialen Zwecke nach der Zerstörung der Anlagen 1943 wiederzubeleben (Schule, Kita), scheiterten; zu DDR-Zeiten von der Firma Robotron mit Baracken für 100 Mitarbeiter bebaut, dient das Gelände teilweise als Kohle-, Obst- und Gemüselager;
1989	nach der Wende liegt das Gelände brach, die Baracken verfallen	grundsätzlich gilt das Gelände weiter als „ <i>Fläche für soziale Infrastruktur</i> “;
1993	STERN GmbH prüft als Sanierungsbeauftragte des Landes die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz und konstatiert ein „ <i>hohes Defizit an Grünflächen</i> “, der Bedarf sei nur zu 16% gedeckt	Vorschlag STERN zur Grünflächen-Bedarfsdeckung: Anlage eines „ <i>Stadtparks Schwedter Straße</i> “ zusammen mit Realisierung von 2000qm Nettospielfläche auf dem Hirschhofgelände; der Vorschlag wird unterstützt von der Bürgerinitiative „Schwedter Stadtpark“; es gibt Pläne des Bezirksamts, auf dem Gelände eine Schule zu errichten;
30.05.2000 Sanierungszieländerung I	Aufgrund verringerter Schülerzahlen wird die bisherige Nutzung als „ <i>Fläche für soziale Infrastruktur mit Zweckbestimmung Schule und Sporteinrichtung</i> “, aufgegeben	Neues Ziel ist, eine 3000qm große Teilfläche im Nordwesten des Marthashof-Geländes als „ <i>öffentliche Grünfläche mit Spielplatz</i> “ zu nutzen, der sog. Pocket-Spielplatz soll bis 31.12.2000 fertiggestellt werden; der Rest des Geländes von über 9000qm wird umgewidmet zu Nutzung durch „ <i>(nicht störendes) Gewerbe und (geringer Anteil) Wohnen</i> “;
2005	Die BIMA bietet Berlin die 3000qm Teilfläche zum Kauf an;	Verhandlungen scheitern, auch die mit Investoren, die an der Restfläche interessiert sind
12.04.2006 Beratung der Bezirksstadträte Federlein/ Köhne mit BV	Aufgrund eines gutachterlichen Verfahrens von STERN GmbH sei das Defizit an Grünflächen im Bereich nicht mehr nachzuweisen , noch habe der Bezirk die finanziellen Mittel, um die 3000qm von der BIMA zu erwerben und den Pocketpark zu realisieren	Gegen den Widerstand BV und Bürgerinitiative soll nun auch das Sanierungsziel Grünfläche/ Pocketpark aufgegeben werden: aufgrund der Pläne bzgl. Hirschhof sei der geplante Ankauf von 3000 qm in der Schwedter Straße 37-40 nicht mehr erforderlich und die dafür vorgesehenen Mittel können auf die Maßnahme Hirschhof verwendet werden;
Juli 2006	Die Berliner Bauordnung wird geändert, u.a. werden die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Nachbargebäuden beträchtlich verringert und damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit von Grundstücken durch Investoren erhöht	Die in Berlin-Mitte ansässige Stofanel Investment GmbH erwirbt die Grundstücke Schwedter Straße 37-40 für 4,2 Millionen EUR von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und plant auf der Brachfläche nun „ <i>familiengerechten Wohnraum mit hohem Grünanteil</i> “; Stofanel stimmt dem Gutachterverfahren zu am 18.09.2006;
21.09.2006 BVV Sitzung zur geplanten weiteren Sanierungszieländerung	Herr Krause, BA: Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen sei nicht mehr nachweisbar , daher bestehe die Pflicht zur SZ-Änderung; Die BVV stimmt einem Dringlichkeitsantrag der SPD zu: <ol style="list-style-type: none"> 1. das Verfahren der SZ-Änderung ruhen zu lassen, bis zur Durchführung städtebaulicher Gutachterverfahren, 2. zu drängen auf Baugruppen, 	Aus der gesamten Fläche soll Wohnbaufläche gemacht werden; dabei soll ein angemessener Interessenausgleich zwischen den Zielen der neuen Eigentümer und Zielen des Bezirks hergestellt werden; Die BV fordert die Bebauung durch einen Investor an die Bedingung zu knüpfen „ <i>3000 qm öffentliches Grün herzustellen</i> “;

	<p>öff. Grünflächen und Energieeinsparungen, und</p> <p>3. das Verfahren unter Bürgerbeteiligung durchzuführen</p>	
<p>24.04.2007 Sanierungszieländerung II</p>	<p>Durch Beschluss BA Pankow wird das ursprüngliche Sanierungsziel „öffentliche Gründfläche mit Spielplatz“ aufgegeben</p>	<p>neues Ziel ist nun: „Neubau Wohnen“ mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudekonfiguration gemäß dem Ergebnis eines Gutachterverfahrens, sowie eine - an die Schwedter Straße angebundene, öffentlich zugängliche und nutzbare Grünfläche
<p>April 2007</p>	<p>Das städtebauliche Gutachterverfahren ist abgeschlossen; die Ergebnisse sind für den Investor unverbindlich, da nicht in einem B-Plan festgehalten, wie von STERN GmbH gefordert.</p>	<p>Der im Gutachterverfahren als Sieger hervorgegangene Entwurf der Architekten Grüntuch Ernst sieht 3-4geschossige Bauten im östlichen hinteren, 4-5-geschossige Bauten im nördlichen/ südlichen Bereich vor sowie 6-geschossige Kopfbauten zur Schwedter Straße hin vor;</p>
<p>Bis Dezember 2007</p>	<p>Auf Nachfragen erhalten betroffene Bürger von öffentlichen Stellen und in den Medien Informationen, die beträchtlich von denen der Investoren abweichen.</p>	<p>siehe Vor Ort 05.2007: „...und im rückwärtigen, an die Grundstücke in der Oderberger Straße grenzenden Bereich drei- bis viergeschossige Häuser... errichtet werden“</p>
<p>26. 02.2008</p>	<p>Der Investor Stofanel beginnt mit den Baumfällungen auf dem Gelände Marthashof; im Zuge der Bauarbeiten bis heute werden zwei Drittel der bislang niemals bebauten Gesamtfläche mit Beton versiegelt!</p>	<p>Der genehmigte Bauplan sieht davon abweichend vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7-geschossige Kopfbauten - 5-6 geschossige Bauten in den dahinterliegenden Bauteilen <p>Die Auflage der Schaffung eines zur Schwedter Straße hin öffentlich zugänglichen Park bedingt eine Form des Baukörpers, die einer Blockrandbebauung nach hinten gleichkommt und eine unerträglichen Enge und Verschattung im hinteren Hofbereich verursacht.</p>
<p>14.03.2008</p>	<p>1.Versammlung der Betroffenen unter Beteiligung von STERN, NABU, BIOS und Herrn Stadtrat Dr. Nelken</p>	<p>Allgemeine Betroffenheit über die unzulässige Abänderung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens; aktuelle Baupläne liegen nicht vor. Den Betroffenen wird gesagt, sie sollten gegen den Investor klagen.</p>
<p>10.04.2008</p>	<p>BVV/ Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Herr Rübberdt von der STOFANEL Projektentwicklung GmbH & Co. Marthashof Berlin KG stellt das Projekt Marthashof vor</p>	<p>Die anwesenden Bürge protestieren gegen die Höhe, Enge und Masse der Baumassnahme. Die BVV verweist die Anwohner auf die dafür zuständigen Baubehörden, „da der Ausschuss sich ohne nähere Informationen nicht mit Fragen der Umsetzung einer – unstreitig vorliegenden – Baugenehmigung beschäftigen“ könne.</p>
<p>20.05.2008 Zu hoch, zu nah!</p>	<p>Offizieller Gründungstag der AnliegerInitiative Marthashof AIM, www.marthashof.org www.marthashof.info</p>	<p>In Verhandlungen der betroffenen Bürger mit dem Investor wird erreicht, dass der hintere Riegel von 6 auf 5 Geschosse reduziert wird; dann ändert der Investor einseitig wieder die Baupläne (größere Raumhöhen), was den Bau wiederum 66cm höher macht; Vorschläge zu Lichtumlenkung, Auflagen für transparente Ballustraden werden vom Investor aus Kostengründen abgelehnt.</p>
<p>05.2008 „Vor Ort“: „Hinterhofidyll mit Zukunft – Der Hirschhof wird um fast 4.000qm erweitert“</p>	<p>„Und da das Spielplatzdefizit in diesem Teil des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz knapp drei Jahre vor Aufhebung der Sanierungs-satzung noch immer 63 % beträgt, sollen die bauvorbereitenden Maßnahmen (für den Hirschhof) noch in diesem Jahr beginnen“</p>	<p>Der Hirschhof als Kompromiss für die Preisgabe des Marthashof wird nun realisiert, aber wie bitter: das Bezirksamt Pankow sucht händeringend ein Gelände als Standort für eine dringend benötigte Schule im Bereich Teutoburger Platz...</p>