

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

michael.nelken@ba-pankow.verwalt-berlin.de
bvwb10@ba-pankow.verwalt-berlin.de

Herrn Dr. Michael Nelken
Bezirksstadtrat für Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung
Bezirksamt Pankow von Berlin
BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG PANKOW VON BERLIN
Fröbelstraße 17
10405 Berlin

Berlin, den 30.06.2009

Bauvorhaben Marthashof, Schwedter Straße 37-40

Sehr geehrter Herr Dr. Nelken,

im Namen der betroffenen Mieter, selbst nutzenden Eigentümer und Gewerbetreibenden im Dreieck Oderbergerstraße, Kastanienallee und Schwedter Straße danken wir Ihnen und Herrn Schröder für die Gelegenheit, unser Anliegen bezüglich Marthashof in der BVV-Sitzung am 25.06.2009 nochmals darzustellen.

Wir meinen, dass die BVV, deren Aufgabe die Kontrolle der bezirklichen Verwaltung ist, aufgrund des nun offen gelegten Hergangs bezüglich des Bauprojekts Marthashof eine Bringschuld gegenüber den Anwohnern hat. Dem Investor wurde seinerzeit von öffentlicher Seite mangels Einforderung eines belastbaren Grunddienstleistungs- bzw. -lasteneintrags im Grundbuch „carte blanche“ hinsichtlich Herstellung einer öffentlichen Grünfläche wie auch der Gebäudehöhen, Geschossezahlen und -verteilung erteilt. Dadurch blieben auch die Feststellungen und Beschlüsse zu den Sanierungszielen aus dem Gutachterverfahren unverbindlich, - und wurden prompt missachtet bzw. ist man jetzt auf den guten Willen des Investors angewiesen.

Angesichts der Schnelligkeit, mit der nun Fakten seitens des Investors geschaffen werden, die nachträglich nicht mehr rückgängig zu machen sind und nachstehende negative Folgen für die Anwohner zeitigen, ersuchen wir die BVV zur Abwendung weiteren Schadens dringend bis zum 15.07.2009 um Unterstützung angesichts der im Folgenden kurz geschilderten Situation:

1. Die im Gutachterverfahren ursprünglich ausgewiesene Gebäudekonfiguration lag bei 3-5 Geschosse, der Investor hat dann auf 5-7 Geschosse aufgestockt, und außerdem von einer lockeren Bebauung mit Remisen im hinteren Teil des Geländes auf einen kompakten Querriegel umgestellt. Die dadurch verursachte Verschattung der umliegenden Wohngebäude ist beträchtlich.
2. Auch wenn das Bauprojekt Marthashof offenbar formal unter dem Maximum liegt, was nach Paragraph §34 an Dichte zulässig wäre, empfinden die betroffenen Anwohner den massiven Bau als zu hoch, zu nah und die Enge unerträglich, die dadurch herrührt, dass insbesondere der hintere Querriegel maximal bis an unsere Grundstücksgrenzen heranreicht. Wie Sie sicherlich wissen, sind die Gärten hinter den Quergebäuden der Oderbergerstraße aufgrund der besonderen keilförmigen Form des Marthashofgeländes ungewöhnlich schmal, - wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild der Situation vor Ort zu machen.
3. Das gesamte Verfahren erforderte nicht nur einen extremen Aufwand der einbezogenen öffentlichen Stellen, sondern in allen Phasen dieses Projekts waren auch öffentliche Mittel im Spiel: angefangen von den - leider unzureichenden - Bemühungen der Betroffenenvertretung, über die gutachterliche Tätigkeit von S.T.E.R.N., bis hin zum kooperativen Gutachterverfahren, und auch indirekt dadurch, dass dem Investor eine reduzierte Ausgleichszahlung zugestanden wurde. Dass der Investor letztendlich gar nicht an das auf derart aufwendige Weise erzielte Ergebnis des Gutachterverfahrens gebunden ist und die damit

verbundenen Sanierungsziele ggf. auch aushebeln kann, wie im Fall der geforderten öffentlichen Grünfläche, halten wir für einen unhaltbaren Zustand.

Wir erwarten nun, dass sich die BVV – angesichts des fortgeschrittenen Baustands - ihrer Verantwortung in dieser Situation bewusst wird und konkrete Maßnahmen ergreift, um die mit dem Marthashof verbundenen Sanierungsziele zu sichern:

1. Kurzfristig bitten wir die Bauaufsicht zu beauftragen, eine **Überprüfung des Baustandes Marthashof** durchzuführen. Die Arbeiten am 4. und 5. Geschoss im hinteren Bauteil des 1. Bauabschnitts sind bereits im vollen Gange, sollten Abweichungen in der Höhe des Baus und der Lage der Fundamente der beiden weiteren Bauteile festzustellen sein, könnten noch Korrekturen erwirkt werden. Insbesondere sind wir auch besorgt über die sich abzeichnende Höhe der Blockrandbebauung an der Schwedter Straße.
2. Schnellstmöglichst bitten wir geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um dem Sanierungsziel **„Gebäudekonfiguration gemäß dem Ergebnis des Gutachterverfahrens“** zu seinem Recht zu verhelfen. Wir erwarten, dass ein mit beträchtlichen öffentlichen Mitteln und Aufwand zustande gekommenes Projekt unter eine angemessene öffentliche Kontrolle gebracht wird.
3. Bezüglich der Herstellung einer **"an die Schwedter Strasse angebundene, öffentlich zugängliche und nutzbare Grünfläche"** muss der Investor umgehend veranlasst werden, entweder einen angemessenen Eintrag im Grundbuch oder einen solchen in der Teilungserklärung nachzuweisen. Andernfalls ist zu befürchten, dass die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss die Grünfläche für die Öffentlichkeit schließt.

Wir begrüßen ausdrücklich die aktuellen Bemühungen der BVV um die Erstellung von blockweisen B-Plänen in den auslaufenden Sanierungsgebieten, um der Nachverdichtung Grenzen zu setzen und Nutzungsfragen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu klären. Bitter für uns ist nur, dass Ihre Bemühungen für den Marthashof zu spät kommen.

Umso mehr hoffen wir, dass Maßnahmen zur Rettung dessen, was zu retten ist, nun rasch getroffen und Konsequenzen daraus gezogen werden für künftige Projekte in Pankow. Wir werden unseren Beitrag leisten und unsere Erfahrungen im Austausch mit anderen Initiativen im Rahmen des Netzwerks www.BIN-Berlin.org zusammentragen. Dort arbeiten wir u.a. an Vorschlägen für ein standardisiertes Bürgerbeteiligungsverfahren, um eine qualifizierte Bürgerbeteiligung bei allen Projekten zu erreichen, die in derartiger Weise ins Quartier eingreifen.

Wir möchten Sie bitten, unser heutiges Schreiben als Anhang ins Protokoll der Sitzung vom 25.06.2009 aufzunehmen. An der nächsten BVV-Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung am 15.07.09 werden wir wieder teilnehmen. Im Hinblick auf die Überprüfung durch die Bauaufsicht und das weitere Vorgehen bitten wir um kurzfristige Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Kollitz

für AIM/ www.marthashof.org - unterstützt vom Bürgerinitiativen Netzwerk www.BIN-Berlin.org

Anhang: Chronologie Marthashof

in Kopie an: Herr Roland Schröder, Ausschussvorsitzender Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
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
Herrn Peter Brenn, Ausschussmitglied GRÜNE
Herrn Burkhard Kleinert, Bezirksverordnetenvorsteher
Frau Karin Ludwig, Betroffenenvertretung Teutoburger Platz
Herrn Christoph Speckmann, S.T.E.R.N. GmbH