

Protokoll

Sanierungsbeirat Prenzlauer Berg 5. Sitzung 2008

Ort: Platzhaus Teutoburger Platz
Zeit: 26. Juni 2008, 18.00 Uhr
Moderation: Theo Winters, S.T.E.R.N. GmbH
Protokoll: Silvia Mushold, S.T.E.R.N. GmbH
Teilnehmer: siehe Anlage 1

TOP 1 Protokoll der letzten Sitzung

TOP 2 Zwischenbericht Untersuchung des ruhenden Verkehrs in Prenzlauer Berg

TOP 3 Kontrolle der Belegungsbindung 2007 und Nacherhebung 2006

TOP 4 Verschiedenes

TOP 1 Protokoll der letzten Sitzung

Herr Göbel, BV Kollwitzplatz, äußert sich lobend über die Darstellung der stattgefundenen Diskussion im Protokoll vom 29.05.08.

TOP 2 Zwischenbericht Untersuchung des ruhenden Verkehrs in Prenzlauer Berg

Herr Kirchner, Bezirksstadtrat für öffentliche Ordnung, erläutert kurz die Ausgangssituation:

Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin beschloss in ihrer 6. Tagung am 25.04.2007 das Bezirksamt zu ersuchen, eine Untersuchung des ruhenden Verkehrs für den Ortsteil Prenzlauer Berg erstellen zu lassen. Das Untersuchungsgebiet besteht zum überwiegenden Teil aus den 5 Sanierungsgebieten sowie dem Erhaltungsgebiet Falkplatz (s. Anlage 2). Parallel zur Beauftragung der Untersuchung wurde ein Beirat zur Begleitung gegründet. Dieser besteht aus Betroffenenvertretern, Gewerbetreibenden sowie Vertretern der Fraktionen des Bezirks.

Herr Dr. Heinrichs, LK Argus GmbH, berichtet über den Stand der Untersuchung:

Die Untersuchung erfolgt auf vier Grundlagen:

- Strukturdaten
- Parkraumangebot
- Auslastung
- Parkdauer, Nutzergruppen

Für die Strukturdaten wurden die Einwohnerzahlen (ca. 88.000, 180 Einwohner/ha) erfasst, die Zahl der Beschäftigten in sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen (18.051), die Anzahl der amtlich zugelassenen Kfz (27.460) sowie die Gebietsnutzungen (hohe Wohnfunktion, meist Mischnutzung, hohe Gastronomie-dichte).

Für die Untersuchung des Parkraumangebotes wurden sämtliche Parkplätze im Straßenraum sowie alle zugänglichen Sammelanlagen (Tiefgaragen, Parkhäuser) erfasst. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 19.561 öffentlich zugängliche Parkplätze, davon 17.326 im Straßenraum.

Zur Erhebung der Auslastungen wurden werktags, Sonnabend, Sonntag sowie an Veranstaltungstagen zu unterschiedlichen Zeiten Zählungen vorgenommen. Dabei wurde werktags eine Auslastung von 100 bis 105 % zu allen Tageszeiten festgestellt.

Um die Nutzergruppen und die Parkdauer zu erfassen wurde im Mai eine Kennzeichenerfassung durchgeführt. Damit soll festgestellt werden, ob es sich bei den Nutzern überwiegend um Bewohner oder Besucher des Gebietes handelt. Die Auswertung ist zur Zeit in der Bearbeitung.

Nach der bisherigen Untersuchung kann insgesamt von einem hohen Parkdruck gesprochen werden. Teilweise werden Verdrängungseffekte aus den benachbarten Parkzonen registriert (Gebiet Teutoburger Platz). In Gebieten um den Helmholtzplatz und Kollwitzplatz ist ein hoher Parksuchverkehr sowie rücksichtsloses Parken im Gehwegbereich zu verzeichnen. In anderen Bereichen (z. B. um den Falkplatz) wurden vergleichsweise wenige Probleme festgestellt.

Mögliche Maßnahmen wären:

- Stellplatzangebot verändern:
 - durch Erhöhung (Änderung der Parkordnung, Neubau von Parkplätzen)
 - durch Verringerung (z. B. Wegfall von Parkplätzen zugunsten Radstreifen)
- Nachfrage besser verteilen:
 - Parkleitsystem
 - Absprachen mit Betreibern von Sammelanlagen zur Nutzung durch Bewohner
 - Abschnitte für Bewohnerparken (nicht flächendeckend möglich)
- Nachfrage verringern:
 - Attraktivität für Fahrradfahrer + ÖPNV-Nutzer erhöhen
 - Parkraumbewirtschaftung (Gebührenpflicht)

Für die Einführung von Parkraumbewirtschaftung müssen zwei Voraussetzungen vorliegen:

1. Hoher Parkdruck im Gebiet, d. h. kaum freie Stellplätze und behindernd abgestellte Fahrzeuge
2. Konkurrenz zwischen den Nutzergruppen, d. h. Beschäftigte und Gastronomiebesucher belegen die Parkplätze, Bewohner finden keinen Parkplatz

Weiteres Vorgehen bis zur Vorstellung der abschließenden Untersuchungsergebnisse mit entsprechenden Empfehlungen:

- Klärung, der Verursachung des hohen Parkdrucks
- Konfliktanalyse durchführen und Handlungsbedarf aufzeigen
- Entwicklung von Maßnahmen
- Wirkungsanalyse der Verkehrseffekte
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Vorstellung der vollständigen Studie ist im September 2008 geplant.

Diskussion:

Herr Kirchner weist auf darauf hin, wie wichtig es ist, die öffentliche Meinung in den Prozess einzubinden. Der Beirat zur Begleitung der Studie wird nach der Sommerpause erneut eingeladen. Nach der Vorstellung der vollständigen Studie im September werden die abgestimmten Maßnahmen durch die BVV und das Bezirksamt beschlossen. Anschließend werden die Ergebnisse in Bürgerversammlungen vorgestellt. Parallel soll eine Information durch die Printmedien erfolgen. Der Schwerpunkt liegt auf einer guten Öffentlichkeitsarbeit, um die unter den Bürgern vorhandene Skepsis abzubauen.

Herr Dr. Nelken, Bezirksstadtrat für Wirtschaft, Kultur und Stadtentwicklung, hat hinsichtlich der Probleme im Gebiet Falkplatz in der Zeit als Betroffenenvertreter und Mitglied im Bürgerverein Gleimviertel andere Erfahrungen gemacht, als die von den Gutachtern festgestellten Ergebnisse zeigen. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum reichen nicht aus, außer dem Veranstaltungsverkehr durch die Schmeling-Halle gibt es den Parksuchverkehr der Besucher des Kinos und Stadios. Er sieht in einer Parkraumbewirtschaftung keine Lösung des Problems der Anwohner. Bereits durchgeführte Untersuchungen im Gebiet führten zu keinem sinnvollen Ergebnis. Was sollte das Ziel einer Parkraumbewirtschaftung sein?

Herr Kirchner bittet darum, die Ergebnisse der Untersuchung nicht vorwegzunehmen. Er weist darauf hin, dass es sich nicht um eine Studie zur Vorbereitung von Parkraumbewirtschaftung handelt, sondern das Ergebnis offen ist. Parkraumbewirtschaftung könnte aber eine von verschiedenen Empfehlungen sein.

Herr Dr. Heinrichs merkt an, dass die Priorität einer Parkraumbewirtschaftung auf der Sicherung der Parkplätze für die Bewohner liegt. Arbeitnehmer sowie Besucher der Gastronomie könnten auf den ÖPNV ausweichen.

Herr Dr. Nelken würde eine Parkraumbewirtschaftung begrüßen, wenn damit ein positiver Effekt zu erzielen wäre.

TOP 3 Kontrolle der Belegungsbindung 2007 und Nacherhebung 2006

Frau Hoehne-Killewald, Mieterberatung Prenzlauer Berg, berichtet über die Belegungskontrolle 2007:

Verfahren:

Die Objektauswahl erfolgte durch die IBB. Das Bezirksamt Pankow beauftragt die Mieterberatung Prenzlauer Berg mit der Überprüfung.

Grundlage der Kontrolle ist der jeweilige Abschlussbericht, den die Mieterberatung nach Abschluss der Sanierung eines Hauses erstellt hat und der mit dem aktuellen Stand der Datenbank der Belegungskoordination abgeglichen wird. Die so entstandene Tabelle spiegelt die aktuelle Mieterschaft des jeweiligen Hauses wider und bildet die Basis der Vor-Ort-Kontrolle.

Parallel zur Aktualisierung der Wohnungsübersichten nimmt die Belegungskoordination die Angaben aus den Förder- und Ordnungsmaßnahmenverträgen auf. Zur Vervollständigung des Datenbestandes, der als Grundlage für die Überprüfung dient, werden aus den Förderrichtlinien der Bindungszeitraum, das Förderungsprogrammjahr und die Miethöhen herangezogen.

In einem Brief werden die Mieter über die Kontrolle der Belegungsbindung informiert und um Mithilfe gebeten. Es werden zwei Termine angegeben, davon einer in den Abendstunden, damit möglichst viele Mieter angetroffen werden. Nach Abschluss der Gespräche wird von der Mieterberatung ein Bericht erstellt und an den Bezirk gegeben. Werden Differenzen oder Verstöße festgestellt, legt der Bezirk die weitere Handlungsweise fest.

Ergebnisse:

Im Jahr 2007 wurden 55 Häuser mit insgesamt 1048 Wohnungen kontrolliert. Davon in den einzelnen Sanierungsgebieten

Helmholtzplatz	20
Kollwitzplatz	15
Teutoburger Platz	10
Winsstraße	7
Bötzowstraße	3

In 38 Häusern gab es keine Beanstandungen. In 17 Häusern wurden Verstöße festgestellt. Insgesamt wurden 1.048 Haushalte/Whg. angeschrieben. Davon wurden 695 durch Mieterinterviews kontrolliert, in 10 wurde Leerstand festgestellt und von 343 gab es keine Rückmeldung. In 56 von 695 kontrollierten Wohnungen gab es Beanstandungen. 34 x wurde eine zu hohe Miete festgestellt, 22 x wurde die Wohnung nicht frei gemeldet und eigenhändig vermietet. Die meisten Beanstandungen hinsichtlich der Miethöhe gab es im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz (17), gefolgt von Helmholtzplatz (14). Im Gebiet Helmholtzplatz wurden die meisten von den Eigentümern nicht frei gemeldeten Wohnungen festgestellt (13) gegenüber Kollwitzplatz (3).

Aus der Nachkontrolle für das Jahr 2006 liegen folgende Ergebnisse vor:

Von den 436 Haushalten, von denen es in der Kontrolle 2006 keine Rückmeldung gab, konnten 278 erreicht werden. Bei 14 Wohnungen gab es Beanstandungen, davon 11 hinsichtlich der Miethöhe sowie 3 mit falscher Belegung.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Belegungskontrolle dazu führt, dass die Eigentümer vermehrt frei werdende Wohnungen der Mieterberatung zur weiteren Vermietung melden. Neben der Kontrolle der Eigentümer, hat sich die Kontrolle der einzelnen Mieter als sinnvoll erwiesen, um nicht genehmigte Untervermietung zu erfassen.

Da die Zahl der sanierungsbetroffenen Mieter rückläufig ist, werden in Abstimmung mit dem Bezirk Wohnungen an Mieter mit WBS bzw. Hartz-IV-Empfänger vergeben. Ebenfalls mit dem Bezirk abzustimmen wäre der Umgang mit von Ei-

genkündigungsbedarf betroffenen Mietern, die sich mehrfach in der Sprechstunde der Mieterberatung melden.

Diskussion:

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Fragen gestellt:

1. Wird im Gebiet Kollwitzplatz nach der Entlassung aus der Sanierung die Belegungsbindung weiter kontrolliert (Bindungszeiträume von 20 – 28 Jahren nach Fertigstellung)?
2. Werden durch Contractingverträge in Förderhäusern die Mieten unangemessen erhöht?
3. Wer ist für die Kontrolle der Belegungsbindung in den nächsten 10 Jahren zuständig?

Zu Frage 1 und 3:

Herr Müller, Sanierungsverwaltungsstelle: Nach der Entlassung aus der Sanierung stehen dem Bezirk „Nachsorgemittel“ zur Verfügung über deren Verwendung der Bezirk entscheidet. Wenn weitere Kontrollen daraus finanziert werden sollten, wäre dies nur für eine Übergangszeit von ein bis zwei Jahren möglich. Die Kontrolle des Mietpreises obliegt während des gesamten Bindungszeitraumes der Investitionsbank Berlin, während der Bezirk für die Kontrolle der Belegung verantwortlich ist. In der Praxis wurden bisher beide Kriterien vom Bezirk/Mieterberatung geprüft. Noch nicht geregelt ist der Umgang mit kleineren Verstößen (wohnungswise) durch Eigentümer. Eine Kündigung des Fördervertrages und Rückforderung der Fördermittel ist nur bei groben Verstößen möglich. Ein bereits stattgefundenen Termin zur Abstimmung einer gemeinsamen Strategie mit der IBB, Bezirk und Mieterberatung fand aufgrund von Personalwechsel bei der IBB keine praktische Umsetzung. Der Bezirk bemüht sich um eine erneute Abstimmung.

Zu Frage 2:

Frau Hoehne-Killewald: Die Frage ist ohne weitere Prüfung der Sachverhalte nicht zu beantworten.

TOP 4 Verschiedenes

Keine Vorschläge

Nächste Sitzung: Donnerstag, den 11. September 2008, 18.00 Uhr

Ort: S.T.E.R.N. GmbH, Schwedter Str. 263, 3. OG

Silvia Mushold
S.T.E.R.N. GmbH

30.06.2008

Anlage
 Teilnehmerliste
 Plan Untersuchungsgebiet ruhender Verkehr

Verteiler Betroffenenvertretung gen	Kollwitzplatz Teutoburger Platz Helmholtzplatz Winsstraße Bötzowstraße	Mitglieder der Betroffenenvertretun-
Bezirksamt Pankow von Berlin	Bezirksstadträtin Kasztantowicz Abt. Gesundheit, Soziales, Schule und Sport Bezirksstadtrat Abt. Öffentliche Ordnung Bezirksstadtrat Abt. Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung Amt für Planen und Genehmigen Sanierungsverwaltungsstelle	Lioba Zürn- Jens-Holger Kirchner Dr. Michail Nelken Heinz Krause Harald Schmalor Klaus Müller
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Abt. IV C 15 Abt. IV C 12	Karen Klette Anke Heutling
Mieterberatung Prenzlauer Berg	Geschäftsführerin	Sylvia Hoehne-Killewald
BVV Pankow von Berlin	Vorsteher	Burkhard Kleinert
LK Argus GmbH richs	Gutachter	Dr.-Ing. Eckhart Hein-