

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung vom 1.2.00

Anwesend: S. Born, G. Fischer, M. Hauke; A. Schoen (Hauptstadtreferat Senatsverwaltung und Mietergenossenschaft Unionplatz); J. Schwenzel (Moabiter Ratschlag); Fr. Baumgart, Engel und Riebe (Verwaltung der BEWOG für Tiergarten), Hoffmann (Bewoge, Bauabteilung); MieterInnen: Eberhard Lehmann, H.J. Röhr, Fr. Raasch, Hr. Eismann, Marlise Ahlborn

- TOPs:
- 1) Lärmschutzgutachten B 96 (eingeladen ist das Hauptstadtreferat und interessierte MieterInnen)
 - 2) Remise/Garage für Spielplatzbetreuung, Bericht der Begehung am 17.1.00
 - 3) Straßenfest 2000
 - 4) Verschiedenes

zu TOP 1)

S. Born begrüßt die Anwesenden und stellt kurz vor, wie der B-Laden vom Verein für eine billige Prachtstraße ehrenamtlich bewirtschaftet wird und den Betroffenenrat als gewähltes beratendes Gremium. Zum ersten Tagesordnungspunkt haben wir A. Schoen, die Bewoge und interessierte MieterInnen eingeladen. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde stellt

A. Schoen das **Gutachten** vor. Leider könnte das der Gutachter selbst besser und auch der Mitarbeiter, die das letzten Jahre betreut hat, ist nicht mehr bei ihnen beschäftigt. Das Gutachten wurde im Rahmen des B-Plans für die Umgebung des Lehrter Bahnhofs in Auftrag gegeben. Es hat zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht so einen Konkretisierungsstand, daß es direkt in Baumaßnahmen umgesetzt werden kann. Erstmal wurde untersucht, wo die Problem-bereiche liegen. In einem 2. Schritt wird die Umsetzung und die Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen festgelegt.

Die Veränderung einer bereits bestehenden Straße bedeutet eigentlich noch keine Notwendigkeit für Emissionsschutz. Nur bei einer wesentlichen Umbau- oder einer Neubaumaßnahme ist das der Fall. Da die Invalidenstraße jedoch erheblich aufgeweitet werden soll (nur östlich der Einmündung der Lehrter Straße), wurde dieser Eingriff als so groß gewertet, daß die Lärmbelastung untersucht wurde.

Ein Teil des Gutachtens untersucht auch die Emissionen an Luftschadstoffen. Hier wird festgestellt, daß die Konzentration von Ruß, Benzol usw. am Ende des Tunnel sehr hoch ist.

Deshalb soll die Tunnellüftung ständig laufen, was vorher nicht vorgesehen war.

Die Geräuschbelastung nach Ausbau der Straßen wurde berechnet. Dafür wurden die stündlichen Verkehrsdaten herangezogen und auch der Anteil des LKW-Verkehrs berücksichtigt. Es gibt bestimmte Schwellenwerte, die nach BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) nicht überschritten werden dürfen. Hier wurde von den Werten für Kern-/bzw. Mischgebiet ausgegangen: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. (Nachtrag: Wir müßten noch klären, wieso Kerngebiet, denn die Wohnbebauung nördlich der Invalidenstraße ist als Wohngebiet ausgewiesen, wo geringere Schwellenwerte gelten.)

Bei diesen Berechnungen wurden Überschreitungen der Schwellenwerte an der betroffenen Wohnbebauung errechnet und zwar bei den Gebäuden nördlich der Invalidenstraße und an der Heide-/Döberitzer Straße. Als Schallschutzmaßnahme wurde Schallschutz an der Fassade (Schallschutzfenster) vorgeschlagen, da andere Maßnahmen wie die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit und die Errichtung von Schallschutzwänden nicht möglich seien. Nur wenn berechnet wurde, daß die Werte überschritten werden, besteht die rechtliche

Grundlage Schallschutzfenster einzubauen. Es muß jetzt noch durch ein 2. Gutachten genauer bestimmt werden in welchem Stockwerk und in welchen Bereichen der Fassade.

G. Fischer stellt fest, daß es sich im Bereich der Lehrter Straße nur um den Giebel der Lehrter Str. 1 um die Lehrter Str. 75 und 70 bis 72 handelt. Vielleicht auch die 72 nicht mehr erfaßt wird.

A. Schoen: es wurden hier Werte von 63-4 dB(A) und nachts 53 bzw. 54,8 d(A) errechnet.

Frage: sind das Messungen oder Berechnungen?

A. Schoen es sind Berechnungen aufgrund der aktuellen Verkehrsbelastung der Straße (nach Verkehrszählungen). (*Nachtrag:* Ich denke die Prognose des zukünftigen Verkehrs wird auch eingerechnet sein.)

G. Fischer berichtet von Messungen bei ihm in der Wohnung, bei denen das reale Verkehrsaufkommen gemessen wurde. Und zwar mit dem Ergebnis von 84 dB(A) außen und bei geschlossenem Fenster von 76 dB(A). Gemessen wurde von 10.30 bis 11.30 Uhr und von 15.00 bis 16.00 Uhr.

Bewoge-Vertreterin meint, daß die Messungen bei Herrn Fischer sich auf die Baustelle beziehen. (Das stimmt nicht laut G. Fischer)

A. Schoen betont, daß es üblich ist, die Verkehrsbelastung zu berechnen. Es geht darum wieviel Lärm an der Fassade ankommt. Falls diese Zahlen später angezweifelt werden, wird später gemessen.

J. Schwenzel betont, daß es wichtig ist, den Anteil des LKW-Verkehrs richtig zu berechnen.

A. Schoen: Bei Neubauten gibt es sog. Lärmschutzgrundrisse, d.h. Bad, Küche werden zu den lauten Bereichen orientiert. Es gibt auch schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten für Aufenthaltsräume oder Schlafzimmer. So etwas mußte in Mitte eingebaut werden.

Frau Raasch betont, daß es schon jetzt nicht mehr möglich ist bei offenem Fenster zu schlafen. Sie würde sich sehr dafür interessieren, ob die schalldämmende Lüftung funktioniert.

A. Schoen und eine Vertreterin der **Bewoge** erklären, daß die Schallschutzfenster sehr viel Lärm abhalten, wenn sie geschlossen sind. Die Lüftung ist ein kleines Gerät unter dem Fenster, daß ein minimales Geräusch macht. Das ist nötig, da normale Fenster nie richtig dicht sind.

A. Schoen: Die Frage war ja, ob man den Schallschutzfenstereinbau vorziehen kann. Sie sieht keine Möglichkeiten dafür, da ja erst wenn die Straße gebaut wird, das Geld zur Verfügung steht. Normalerweise wird die Schallschutzmaßnahme am Ende der Straßenbaumaßnahme gebaut. Jetzt wird die Invalidenstraße nochmals provisorisch verlegt. Der endgültige Ausbau ist in ca. 2 Jahren geplant.

Mieter stellt fest, daß die Invalidenstraße ja ab der Lehrter Str. nicht verbreitert wird und meint aus diesem Grunde könnten schon jetzt Schallschutzfenster eingebaut werden.

A. Schoen: Das geht leider nicht, da das Geld noch nicht zur Verfügung steht.

G. Fischer betont, daß damit den Mietern nicht geholfen ist. Die Bewoge sei seiner Kenntnis nach bereit den Einbau vorzufinanzieren. Sie müsse dann natürlich schriftlich haben, daß das Geld später ausgezahlt würden. Dann könnte die Bauabteilung der Bewoge mit ihren Erneuerungen im Haus weitermachen. Die neuen Fenster, die bei ihm in der Wohnung eingebaut sind, sind schon viel besser, als die alten. Auch Mieter aus der 6. und 7. Etage berichten, daß nach dem Einbau der neuen Fenster es nicht mehr ganz so laut ist. Es geht nicht an, daß jetzt gar nichts mehr erneuert wird, weil es keine Einigung zwischen Senat und Bewoge gibt. Das ist im Interesse der Mieter nötig.

Bewoge: Im 2. Gutachten wird ganz genau festgelegt werden, je nach Stockwerk und Gebäudeteil, wo Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Deshalb hat die Bewoge die Baumaßnahmen bis zur Vorlage des 2. Gutachtens gestoppt. Daß in ihrem Hause gesagt wurde, daß die Bewoge vorfinanzieren kann, ist ihr nicht bekannt.

G. Fischer: Als weiterer Streitpunkt steht ja noch die Mietminderung (wegen Baulärm) im Raum. Die Lehrter Str. 1-4 hat 20 % Mietminderung bekommen, die Lehrter Str. 75 nur 10 %. Es wurde ein weiteres Schreiben verfaßt und seit dem 24.8.99 ist offen, wie die Mieter entschädigt werden.

Bewoge: Das Problem ist, daß die Bewoge nicht einschätzen kann, wie sich die Baustelle verändert hat und in Zukunft verändern wird. Bestimmte Bauabschnitte werden fertig. Es wird entschieden werden.

Verschiedene **MieterInnen** betonen, wie sie durch den Baulärm und Staub beeinträchtigt sind. Balkone sind nicht mehr zu nutzen.

Bewoge stellt fest, daß es nicht möglich ist, Entschädigung von der Baustelle zu erhalten. Sie sollen angeben, welche Firma gearbeitet hat. Es wurde rechtlich geprüft, ob es möglich ist. Das wurde verneint.

Verschiedene **MieterInnen** kritisieren den Zustand der Häuser. Es wurde 30 Jahre lang nichts saniert. Viele Mieter ziehen weg. Lage vom ruhigen Randbereich in die Mitte der Stadt gerückt. Sie betonen, daß jetzt die maroden Fenster ausgetauscht werden müssen und sie nicht mehr bereit sind bis vielleicht 2005 zu warten.

Schoen: Für einige bedeutet die Hauptstadtentwicklung eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität und für andere eine Steigerung des Bodenwertes.

Bewoge fragt nach, wann mit der Fertigstellung des 2. Gutachtens gerechnet werden kann, um zu entscheiden wo mit der Fenstersanierung weitergemacht wird.

Schoen: Da die Straße außerhalb des ausgewiesenen Entwicklungsbereiches liegt, weiß sie es nicht genau. Sie sagt zu, daß es zügig gemacht wird nach Aufhebung der Haushaltssperre im März.

Mieter fragt nach, ob eine Regelung mit der Bewoge zur Vorfinanzierung von Senatsseite aus möglich sei.

Schoen: Das könnte geregelt werden, evtl. mit Verpflichtungsermächtigung.

Bewoge: Ein Vertragsabschluß sollte erst nach dem 2. Gutachten angestrebt werden. Sie hat erlebt, wie unterschiedlich die Schallschutzerfordernisse in der Wilhelmstraße waren. Es mußten auch Fenster mit sehr hohen Schallschutzklassen eingebaut werden.

Schoen: In Mitte sind die Fenster erst eingebaut worden, als die Straße fertig war und die Belastung gemessen wurde. Hier gibt es nur theoretische Annahmen und Berechnungen. Sie möchte keine falschen Versprechungen machen. Sie wußte nicht, daß es jetzt so schnell gehen soll und die Bereitschaft zur Vorfinanzierung besteht. Ein Vertrag wäre sinnvoll. Sie nimmt das als Arbeitsauftrag an die Kollegen mit.

G. Fischer erzählt, daß er schon 11 mal die Polizei geholt habe. Und obwohl es keine Ausnahmegenehmigung für nachts gibt um halb eins Schwellen abgeschmissen wurden. Ein anderer **Mieter** berichtet, wie es dröhnt, wenn nachts Spundwände eingebaut werden und daß besonders die Beleuchtung stört. Frau **Ahlborn** bestätigt, daß der Boden vibriert.

S. Born bittet die MieterInnen den Anrufbeantworter im B-Laden zu nutzen. Auch wir werden die Beschwerden weiterleiten.

G. Fischer berichtet, daß es durchaus Erfolg hat, sich zu beschweren und bei der Bahn die verantwortlichen Leute anzusprechen (klappernde Stahlplatte beim Tunnel unter der provisorischen Invalidenstraße).

S. Born ermuntert die anwesenden MieterInnen die Mietminderung, die ihnen bei Baulärm generell zusteht, auch in Anspruch zu nehmen

Bewoge meint es sei nicht möglich, den richtigen Prozentsatz herauszufinden. Sie werden eine Entscheidung treffen, wenn sie wissen, wie es mit der Baustelle weitergeht.

Frau Raasch betont, daß es ja auch in der Lehrter Str. 75 seit einem Jahr Baumaßnahmen gibt, die auch Mietminderung begründen, da es störender Baulärm ist. Die Verwaltung stelle sich aber auf den Standpunkt, daß das alles vertretbar sei. Andere **Mieter** bestätigen, daß es unzumutbar ist.

S. Born erläutert, daß natürlich auch bei Baumaßnahmen im eigenen Haus Mietminderung möglich ist. Auch ohne Zustimmung des Vermieters kann die Miete gemindert werden.

Bewoge meint, man müsse sich einigen, ob die Störung erheblich sei oder nicht.

Frau Raasch hat es gutwillig probiert, ist aber alles abgeschmettert worden. Es gibt Gerichtsentscheidungen, an denen man sich orientieren kann. Mietminderung muß eben von der Miete abgezogen werden. Dann kann es zum Gerichtsverfahren kommen und der Kläger ist beweispflichtig.

G. Fischer mahnt eine Entscheidung wegen Mietminderung Baulärm an. Er will ab Januar 25% abziehen.

Verschiedene **MieterInnen** wünschen sich mehr Information der Bewoge, was im Haus passiert, z.B. Ankündigung der Baumaßnahmen. Bessere Kommunikation mit dem Vermieter wird gewünscht und ein Mieterbeirat.

Es gibt viel Unruhe und verschiedene Gespräche laufen nebeneinander, sodaß ein Protokoll vom Tonband nicht möglich ist. Es ist offensichtlich, daß zwischen VermietervertreterInnen und Mietern ziemlich viel Unmut aufgestaut ist.

Schoen verspricht das vorhandene Gutachten dem Betroffenenrat zur Verfügung zu stellen.

S. Born fragt, ob es bereits eine Planreifeerklärung gibt und wann der B-Plan festgesetzt wird.

Schoen: noch keine Planreifeerklärung. Für das Bahnhofsgebäude wird sie sehr bald kommen, in ca. 2-3 Monaten, der B-Plan könnte in 1 Jahr festgesetzt werden. Die Planreifeerklärung bedeutet, daß der B-Plan rechtlich so fest ist, daß es Baugenehmigungen geben kann.

G. Fischer möchte sich nach dem Urlaub von Frau Schoen zu einem anderen Thema mit ihr treffen, wegen der Möglichkeit der Bewässerung des Zellengefängnis-parks von dem Dach des Parkhauses.

Weitere Gespräche zwischen MieterInnen und Bewoge: z.B. über Vermüllung der Häuser oder Schwierigkeiten bei Mängelanzeigen.

Mieter regt an, daß das Handy der Hauswartsfrau eine 800 - Nr. erhalten könnte, sodaß die Gespräche für die Mieter keine zusätzlichen Kosten verursachen. Andere Wohnungsbaugesellschaften haben diesen Service.

Die weiteren Tagesordnungspunkte wurden auf die nächste Sitzung verschoben..