

Bezirksamt Pankow von Berlin  
An die Bezirksverordnete/n  
Fröbelstraße 17  
10405 Berlin



Berlin, den 15.09.2010

**Bauvorhaben Metzger Straße/ Straßburger Straße/ Belforter Straße  
in Berlin-Prenzlauer Berg**

Sehr geehrte/r Bezirksverordnete/r,

wie ich heute erfahren habe, plant die SPD-Fraktion in Personen BV Sabine Röhrbein, BV Roland Schröder und BV Klaus Mindrup am 15.9.2010 einen Antrag auf Beschluss einer Veränderungssperre zum Grundstück Belforter Str. 5-8/ Straßburger Str. 33-36/ Metzger Str. 35-37 einzubringen und darüber abstimmen zu lassen.

Ich möchte Sie bitten, den Verfahrensvorgaben nicht zuzustimmen. Lassen Sie uns bitte die in der vergangenen Woche begonnene Diskussion fortsetzen und intensivieren. Durch den jetzt getroffenen Beschluss einer Veränderungssperre wäre ein juristisches Verfahren nicht aufzuhalten. Das ist aus unserer Sicht als zukünftiger Eigentümer unnötig und wird der bisherigen, wirklich guten Zusammenarbeit zwischen dem Bezirk und der Firma econcept in keiner Weise gerecht.

Erlauben Sie ein Wort zu unserer rechtlichen Einschätzung: Wir sehen kein Planerfordernis für einen Bebauungsplan. Es scheint so, als solle das Instrument Bebauungsplan genutzt werden, um die Bebauung nach unserer Planung zu verhindern. Das wäre eine Behinderungsbebauungsplanung. Diese wäre unwirksam. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir daher gegen einen solchen Schritt juristisch vorgehen werden. Sollte unsere Einschätzung richtig sein, würden erhebliche Schadensersatzforderungen auf den Bezirk zukommen. Dieser Punkt wurde auch bereits in der BVV diskutiert. Der Baustadtrat, Herr Dr. Nelken, teilt unsere Einschätzung. Er hat bereits mehrfach ausgeführt, dass eine Bebauung, selbst ein Abriss nicht verhindert werden kann. Da Herr Dr. Nelken kein Freund unseres Projektes ist, sind seine Aussagen umso aussagekräftiger.

Vor diesem Hintergrund meine Bitte: Lassen Sie uns die Bebauung dieses Grundstückes nochmals in einer ausführlichen Runde diskutieren. Und stimmen Sie dann erst über einen Antrag zur Veränderungssperre ab.

Da eine ganze Menge Gerüchte und Vorurteile über econcept kursieren – so haben Herr Mindrup und Herr Schröder uns z.B. als „Heuschrecken“ bezeichnet –, erlauben Sie ein paar Bemerkungen zu unserer Firma.

Wir sind ein mittelständisches familiär geführtes Immobilienunternehmen, das seinen Sitz seit fast 16 Jahren im Prenzlauer Berg hat. Wir sanieren behutsam Immobilien und schaffen durch Neubauvorhaben Wohnraum für Menschen im Prenzlauer Berg. (Anders als „Heuschrecken“ kaufen wir keine Firmen und entlassen keine Mitarbeiter, um den höchstmöglichen Profit zu machen) In den vergangenen 16 Jahren hat econcept zahlreiche Immobilien im Bezirk saniert, auch in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten. Wir haben uns auch deshalb einen guten Namen gemacht, weil wir stets auf die sozialen Belange der Mieter besondere Rücksicht genommen haben. Dies kann die Mieterberatung wie auch das Bauamt (Sanierungsverwaltungsstelle) sicher bestätigen. Ich möchte Sie bitten, sich hier über uns zu erkundigen.

Ein Wort noch zu unserem Konzept, das wir gerne mit öffentlich-rechtlichen Verträgen und Baulasten absichern. Wir möchten auch dieses Projekt unter Berücksichtigung und Abwägung der Interessenlagen aller Beteiligten durchführen. So werden Grünflächen von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche erhalten bleiben, obwohl es nach aktuellem Baurecht nicht erforderlich wäre. Eine Verdichtung des Grundstückes findet nur einem Maße statt, das dem Grundstück angemessen ist und unterhalb der umliegenden Bebauung ist.

Wir haben ein Sozialkonzept für die Bestandsmieter entwickelt, das in dieser Form wohl einzigartig sein dürfte. Dazu gehört:

- langfristiger Eigenbedarfskündigungsschutz
- langfristige Sicherung niedriger Mieten
- Stellung von Ersatzwohnungen auf dem Grundstück für 20 vom Abriss betroffene Mieter zu den bisherigen Mietkonditionen. Das heißt: Diejenigen Mieter, die umziehen müssen, werden auf dem gleichen Grundstück nur ein oder zwei Aufgänge weiter eine nahezu identische Wohnung erhalten. Meines Erachtens ist das zumutbar und sozialverträglich. (Zur Information: Bis heute haben bereits 12 Mieter unser Angebot eines Umzugs gemäß unseres Sozialkonzeptes angenommen.)

All das führt dazu, dass Mieter nicht verdrängt werden. Im Gegenteil: Unser Sozialkonzept sichert die langfristige Fortsetzung der Mietverhältnisse.

Bereits am 12. Juni 2010 hatte ich den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung gebeten, unser Konzept präsentieren zu dürfen. Die Antwort war bis Ende August negativ. Am 9. September gab es dann nicht einmal eine Stunde Zeit, um dieses wichtige Anliegen vorzustellen. Nach einem Vortrag von 20 Minuten und einer kurzen Diskussion kann ein solches Projekt, an dem u.a. neue Wohnungen, viele Arbeitsplätze und ein einmaliges Sozialkonzept hängen, nicht umfassend beurteilt werden.

Um es auf den Punkt zu bringen: Wenn dieses Konzept nicht umgesetzt wird, erfahren die Mieter keine Absicherung in dieser von uns vorgeschlagenen Weise. Das kann meiner Meinung nach nicht im Interesse der Mieter und der BVV sein. Die Benachteiligten sind am Ende die Mieter. Das würden wir sehr gerne verhindern.

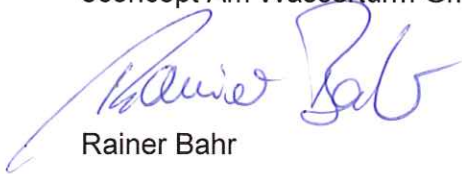
Hand aufs Herz: Welche Alternativen zu der von uns vorgeschlagenen Bebauung bei einer größtmöglichen Absicherung der Mieter und einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit gäbe es? Mir fällt keine Nutzung des Grundstücks ein, die für alle Beteiligten besser wäre als die von uns vorgeschlagene.

Deshalb nochmals meine Bitte: Lassen Sie uns darüber diskutieren, bevor wir auf ein juristisches Verfahren zusteuern, das keiner Seite Vorteile bringt und am Ende auf dem Rücken der Mieter ausgetragen wird. Lassen Sie uns ausführlich über die Bebauung und die Implikationen einer Veränderungssperre sprechen, bevor Sie einen Beschluss fassen.

Gern erwarte ich Ihre Nachricht.

Mit vielem Dank und freundlichen Grüßen

econcept Am Wasserturm GmbH & Co. KG



Rainer Bahr