

GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Was ist die Gegenwart eines Dichters? - Oskar Loerke (1884-1941)	S.4
Seit 112 Jahren im Dienst - Freiwillige Feuerwehr Frohnau	S.5
Frohnau im Bündnis für Wohnen	S.8
Grundsteuerreform: Welche Daten müssen übermittelt werden?	S.9
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Bundesrat will kommunales Vorkaufsrecht ausweiten	S.14
Klima und Umwelt: Vogelschutz auf dem Stolper Feld	S.16
Leserbrief zur Ertüchtigung des Fürstendamm	S.18
Mehr und besserer Wohnraum für Berlin durch Abschaffung der Milieuschutzgebiete	S.19
Frohnau: Damals und heute	S.21



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

es war ein Highlight im kulturellen Kalender Frohnaus, unsere Oskar-Loerke Veranstaltung im Centre Bagatelle. Der Schauspieler Hanns Zischler rezitierte aus dem Werk des Lyrikers, Wolfgang Menzel von der Wilhelm-Lehmann-Gesellschaft aus Eckernförde sprach über Leben und Wirken des Dichters, während Lothar Müller von der Süddeutschen Zeitung ausgewählte Tagebucheinträge, sowie Auszüge aus der Briefkorrespondenz Oskar Loerkes vortrug. Die Zuhörer - darunter die vormalige Staatsministerin für Kultur Monika Grütters und der Autor Michael Kleeberg - waren beeindruckt und besprachen das Erlebte im Anschluss bei einem guten Imbiss. Den Bericht finden Sie in diesem Heft.

Die Wohnungsfrage steht in Berlin nach wie vor ganz vorne auf der Tagesordnung. Die Regierende Bürgermeisterin hat zum Bündnis für Woh-

nen zusammen gerufen. Haus und Grund Berlin wurde eingeladen und bringt sich in den Sitzungen ein. In diesem Monat wird sich entscheiden, ob ein Bündnis mit einem verbindlichen Text zustande kommt. Näheres können Sie in dieser Ausgabe der Gartenstadt nachlesen.

Ein beliebtes wohnungspolitisches Instrument der Berliner Politik ist die Einrichtung von Milieuschutzgebieten. In diesen Bereichen werden den Eigentümern sinnvolle Investitionen, wie etwa der Einbau von Aufzügen, untersagt um eine „Aufwertung“ und eine damit verbundene befürchtete Verdrängung der Bevölkerung zu verhindern. Ob das wirklich so zielführend ist, untersucht unser Redaktionsmitglied Dr. Peter Sallandt.

Also, viel Spass beim Lesen.

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breiholdt

Unsere Fördermitglieder:

 **Heinz Bein Malereibetrieb KG**
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

**Wohltorf**
Immobilien
Stark im Nordwesten

 **Dachdeckerei Mann GmbH**
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



DER PLATZHIRSCH.

SEIT 25 JAHREN IN FROHNAU.

Unser Maklerbüro direkt zwischen
den beiden Frohnauer Plätzen:
Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com

#wirvermittelnfrohnau

www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
- ★★★★★ Google (5,0/5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ golocal (5,0/5,0)

132 Kundenbewertungen Stand 02/2022

Was ist die Gegenwart eines Dichters ? - Oskar Loerke (1884-1941)

von Petra Lölsberg

Ein perfekt komponierter Abend über den Dichter Oskar Loerke im Centre Bagatelle.

Die Veranstaltung, zu der der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Frohnau einlud, wurde zu einem literarischen und zeitgeschichtlichen Highlight. Perfekt komponierten die Protagonisten den Abend, indem sie abwechselnd durch die Lebensstationen Oskar Loerkes führten. Wolfgang Menzel, Co-Vorsitzender der Wilhelm-Lehmann-Gesellschaft aus Eckernförde, gab dem Publikum eine historisch-biografische Einordnung Loerkes. Der bekannte Schauspieler Hanns Zischler trug im passenden Timbre ausgewählte Gedichte des Lyrikers vor und Lothar Müller, renommierter Literaturkritiker der Süddeutschen Zeitung, widmete sich kenntnisreich den Tagebucheintragungen und Briefkorrespondenzen des Frohnauer Dichters.



In sechs kurzen Etappen lernte das Publikum Oskar Loerke in seiner Zeit kennen: als Lektor im renommierten Verlag Samuel Fischers oder als großzügigen Gastgeber im Frohnauer Domizil, über seine Korrespondenzen und Gespräche mit Hermann Kasack, Wilhelm Lehmann und anderen Weggefährten, über die innere Emigration in den Jahren des Nationalsozialismus. Die Auswahl der Gedichte und die

Dramaturgie der Lyrik-Vorträge Hanns Zischlers ergänzten die historisch-biografischen Informationen um die emotionale Komponente, die ein tieferes Verständnis der Person Loerkes ermöglichte.

Außerdem betonte Hanns Zischler: „Gedicht und Vortrag gehören zusammen. Erst durch den Vortrag wird es ganz.“ Seine Lyrikinszenierung bewies genau das.

Auf Initiative des Grundbesitzer-Vereins und auf Anregung von Michael Jansen war die Lehmann-Gesellschaft Co-Veranstalter, da Wilhelm Lehmann und Oskar Loerke eine tiefe Dichterfreundschaft pflegten. Anlass für den Literaturabend war die Absicht des Berliner Senats im Jahr 2021, das Eh-



rengrab Loerkes auf dem Frohnauer Friedhof aufzugeben, da „ein fortlebendes Andenken in der allgemeinen Öffentlichkeit nicht mehr erkennbar ist“. Der Grundbesitzer-Verein sieht seine Aufgabe auch darin, das Wissen über das kulturelle Erbe Frohnaus wachzuhalten und darüber zu informieren und dadurch solche absurden politischen Entscheidungen zu verhindern, betonte Kai-Peter Breiholdt.

Zur Veranstaltung hat der Grundbesitzer-Verein eine kleine Dokumentation zum Abend zusammengestellt, die auf der website (www.gbv-frohnau.de) zu finden ist.

Der Frohnauer Klaus Pegler hat auf seiner website einen Artikel über Oskar Loerke in Frohnau: (<https://www.klauspegler.de/texte/blickpunkt-frohnau/oskar-loerke/>)



v.l.n.r.: Hanns Zischler, Lothar Müller, Kai-Peter Breiholdt, Monika Grütters, Wolfgang Menzel, Michael Jansen, Christoph Plachy

Seit 112 Jahren im Dienst - Freiwillige Feuerwehr Frohnau

von Dr.-Ing. Falk Hille, Vorsitzender des Fördervereins

Jeder Leser der *Gartenstadt* kennt sicher die Bedeutung der Zahl 112: Sie steht für Hilfe, Retten und Löschen. In diesem Jahr hat diese Zahl für uns Frohnauer und für die Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr eine spezielle Bedeutung. Denn so wie für unseren Ortsteil Frohnau zählt auch für die Freiwillige Feuerwehr Frohnau der Zeitpunkt ihrer Gründung im Jahr 1910 nunmehr zum 112ten Mal.

Struktur und Einsatz

Aktuell befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Frohnau (FF Frohnau) noch in der Remstaler Straße, einer kleinen Nebenstraße nahe dem Buddhistischen Haus. Aktiv engagieren sich derzeit 25 Frauen und Männer in der Einsatzabteilung und rücken aus, wenn ihre Hilfe benötigt wird. Hierzu verfügt die FF Frohnau über ein hochmodernes Löschhilfleistungsfahrzeug, ein Löschgruppenfahrzeug, ein Mannschaftsfahrzeug und einen Rettungswagen. Die FF Frohnau ist ein Bestandteil der Berliner Feuerwehr und wird als sogenannte A-Wehr eingestuft. Das heißt, dass die Einsatzkräfte die Feuerwache in kürzester Zeit erreichen müssen, um schnellstmöglich auszurücken. Jährlich rücken die Kräfte der FF Frohnau zu ca. 500 Einsätzen aus. Bei Alarmierungen wird nicht zwischen Berufs- und Freiwilliger Feuerwehr differenziert und der Hilfesuchende erhält immer das am schnellsten vor Ort eintreffbare Einsatzmittel. So kommt es vor, dass die FF Frohnau nicht nur in Frohnau, sondern auch in den umliegenden Ortschaften tätig wird. Sicher erinnern sich viele noch an die schweren Stürme Ylenia und Zeynep im Februar dieses Jahres. An diesen Tagen

rückten die Einsatzkräfte der FF Frohnau zu 50 wetterbedingten Einsätzen im Norden Berlins und angrenzenden Ortschaften aus und waren quasi im Dauereinsatz. Auch der Löscheinsatz beim Brand im bekannten „Entenkeller“ im Jahr 2021 forderte die FF Frohnau bis tief in die Nacht.

Die Tätigkeit im Team der Freiwilligen Feuerwehr ist eine unglaublich tolle und spannende Aufgabe, sagt Wehrleiter Christian Strauß, für die wir ständig Unterstützung suchen. Interessierte können sich ganz unkompliziert über die unten genannten Kontaktdaten melden.

Der Förderverein Freiwillige Feuerwehr Frohnau

Am 24. August 1990 rief der ehemalige Feuerwehrkamerad Siegfried Hackbarth zusammen mit zwölf interessierten Bürgern den Verein zur Förderung der Freiwilligen Feuerwehr Frohnau ins Leben. Dieser wurde später in Förderverein Freiwillige Feuerwehr



DER SOMMER KOMMT!
DIE NEUE SONNENBRILLENKOLLEKTIONEN SIND DA!

sichtwechsel[®]
www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin
T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.25 74 29 49

Frohnau e.V. umbenannt. Die Gründungsveranstaltung fand seinerzeit in der Hubertusklausur statt, die erste Mitgliederversammlung rund zwei Monate später. Als Aufgabe hatte sich der Verein die Unterstützung der ehrenamtlichen Tätigkeit gestellt. So konnten in den ersten Jahren finanziert durch Mitgliederbeiträge und Spenden Zuschüsse für Bekleidungsanschaffungen der Einsatzabteilung geleistet werden, später auch für die 1996 neu gegründete Frohnauer Jugendfeuerwehr. Es wurden zudem Kosten für Übungen übernommen. Die Wachräume wurden renoviert und neue Möbel angeschafft.

Auch im Jahr 2022 besteht der Vereinszweck in der Förderung des Feuer- und Katastrophenschutzes sowie der damit verbundenen Jugendpflege. Aktuell zählt der Förderverein insgesamt über 300 überwiegend Frohnauer Mitglieder, die sich aus den Angehörigen der Jugendfeuerwehr, der Einsatz- und der Ehrenabteilung, vor allem aber aus den vielen Fördermitgliedern, Aktiven Einzelmitgliedern und Premiummitgliedern zusammensetzen. Ihre Mitgliederbeiträge bilden das Rückgrat unserer Fördermaßnahmen. Dazu kommen die vielen Spenden, die den Förderverein nach Aufrufen, bei Veranstaltungen, aber auch „einfach so“ erreichen. An dieser Stelle möchten wir allen Spendern einmal ganz herzlich „Danke!“ sagen.

Wie unterstützt und fördert der Verein die Arbeit der Freiwilligen Feuerwehr und der Jugendfeuerwehr? In erster Linie möchten wir durch Öffentlichkeitsarbeit das Bewusstsein bei den Frohnauern für das außerordentliche ehrenamtliche Engagement der Freiwilligen Feuerwehr hochhalten. Dafür nutzen wir Veranstaltungen wie die Frohnauer Kunsthandwerkermärkte oder das Osterfeuer. Leider konnten wir in den letzten zwei Jahren pandemiebedingt nur wenig Präsenz zeigen. Außerdem betreiben wir auf der Frohnauer Brücke eine Schau- und Werbe-

tafel, um hier regelmäßig über die Aktivitäten und Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr sowie der Jugendfeuerwehr, aber auch über den Baufortschritt der neuen Wache zu informieren. Neben unserer Homepage werden wir weiterhin in unregelmäßigen Abständen durch die Auflage und Verteilung von Sonderdrucken über Neuigkeiten und Aktivitäten rund um die Freiwillige Feuerwehr berichten. Für einen regelmäßigen Newsletter fehlt uns im Vereinsvorstand derzeit leider noch die Kapazität, da wir rein ehrenamtlich tätig sind. Gerne möchten wir den Austausch des Fördervereins mit anderen Vereinen und Institutionen in der Gartenstadt Frohnau verstärken, um den Zusammenhalt und die Zusammenarbeit in unserem Ortsteil zu verbessern und damit künftig Aufgaben besser und effizienter anpacken zu können.

Die Förderung der Nachwuchsarbeit liegt dem Förderverein besonders am Herzen. So wird nicht nur die Anschaffung moderner Ausbildungsmaterialien unterstützt, sondern auch Aktivitäten und Fahrten, die die Zusammengehörigkeit der Mädchen und Jungen stärken und so die Jugendfeuerwehr neben Schule und Zuhause zu einem wichtigen Ort in ihrem Leben machen.

„Einsatzneubau FF Frohnau“ oder einfach die neue Wache

Sicherlich ist es den meisten Lesern der Gartenstadt nicht entgangen: Derzeit entsteht am nördlichen Ende der Senheimer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Grünflächenamtes das neue Wachgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Frohnau.

Bereits vor Jahren wurde der dringliche Bedarf eines Neubaus erkannt. Denn die heutige Wache, die noch auf den Grundmauern des 1910 errichteten Frohnauer Gerätehauses steht, entspricht bei Weitem nicht mehr den Anforderungen einer modernen Feuerwache und ist in der Dimension mittlerweile zu klein geworden.



Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische, Triggerpunkt,
Fußreflexionen-Massagen
Manuelle Lymphdrainage
KG ZNS - nach Bobath und PNF

Hausbesuche - Termine für Berufstätige

Frohnau - Nähe Zeltlinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.

www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51



PS
Inkasso

PETRA SCHYGULLA
Inkassoservice

Maximiliankorso 49 * 13465 Berlin
Telefon (0 30) 4 06 25 26 * Telefax (0 30) 4 06 25 27
<http://www.ps-inkasso-berlin.de> * Als Inkassodienstleister registriert.



Neubau FFW Frohnau, Senheimer Straße, Ende Mai 2022

Nach Jahren der Planung und Vorbereitung wurde am 30. März 2022 der Grundstein für das Wachgebäude durch Innensenatorin Iris Spranger, Bezirksstadtrat Harald Muschner sowie Vertretern der Landesbranddirektion der Berliner Feuerwehr, des Architekten und der Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie dem Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Frohnau feierlich gelegt. Zu diesem Anlass waren auch zahlreiche Vertreter der Einsatzabteilung und des Fördervereins sowie Frohnauer Bürger erschienen.

Der Neubau des zweigeschossigen Wachgebäudes mit ca. 1.650 m² Grundfläche bietet fünf Fahrzeugen Platz. Der Umgebung des Standortes angepasst erhält das Gebäude eine individuelle Fassade aus Holz. Da die Planung auf einem standardisierten Typenprogramm für Ersatzneubauten der Freiwilligen Feuerwehr basiert, ist die vergleichsweise zügige Fertigstellung bereits für Mitte 2023 vorgesehen.

Derzeit kann man, sofern man die Baustelle am Ende der Senheimer Straße in seine Spazier- oder Laufstrecke einbindet, bemerkenswerte Baufortschritte

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

wahrnehmen. Nahezu täglich wächst das Gebäude in Länge, Tiefe und Höhe. Für den Förderverein zusammen mit der Freiwilligen Feuerwehr ist es höchste Zeit, sich über Ausbau, Einrichtung und Ausstattung des Gebäudes detailliert Gedanken zu machen, dies zu planen und vorzubereiten. Neben der üblichen Grundausstattung des Gebäudes, die die Berliner Feuerwehr stellt, besteht genügend Möglichkeit und

Bedarf, Ausbildungs-, Sport-, Ruhe- und Küchenräume funktional einzurichten. Eine hohe Priorität haben dabei die Beschaffungen moderner Aus- und Fortbildungsmaterialien und -technik für die Einsatzkräfte wie auch für die Ausbildung der Jugendfeuerwehr

Unterstützung ist immer willkommen

Im Verlauf der 112 Jahre, in denen die Gartenstadt Frohnau und die Freiwillige Feuerwehr zusammen durch bewegte Zeiten geschritten sind, haben viele hunderte Kameraden/innen ehrenamtlich zum Wohle und zur Sicherheit ihrer Bürger beigetragen. Viele tausend Bürger haben dieses Engagement durch Geld- und Sachspenden, durch Mitgliedschaften im Förderverein oder einfach nur durch Danksagungen honoriert. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bedanken.

Gleichzeitig möchten wir natürlich darauf hinweisen, dass auch künftig nur durch Ihre Unterstützung die geplanten Vorhaben zur Förderung der Einsatzabteilung und der Jugendfeuerwehr umgesetzt werden können. Das gilt gerade auch mit Blick auf die Einrichtung des neuen Wachgebäudes. Aus diesen Gründen freuen wir uns sehr über Ihre Spenden oder ihre Mitgliedschaft im Förderverein. Näheres dazu finden sie unter www.ff-frohnau.de. Haben Sie Interesse, aktiv in der Freiwilligen Feuerwehr Frohnau oder im Förderverein tätig zu werden, melden Sie sich unter vorstand@ff-frohnau.de. Wir freuen uns auf Sie.

Frohnau im Bündnis für Wohnen

von Kai-Beter Breiholdt



Seit Februar tagt das von der Regierenden Bürgermeisterin ins Leben gerufene Bündnis für Wohnen im Roten Rathaus. Eingeladen wurden Verbände der Berliner Immobilienwirtschaft, die Bauwirtschaft, die privaten und stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaften, der Mieterverein, der NABU und Vertreter von Senat und Bezirken. Unter Leitung von Frau Giffey, Verkehrsministerin Jarasch und Kultur-

senator Lederer tagt eine „große Runde“ im Rathaus. Daneben gibt es drei Arbeitsgruppen, in denen es um die Themen Neubau, Mieterschutz im Bestand und nachhaltige Stadtentwicklung geht. Vorbild ist das sehr erfolgreiche „Bündnis für Wohnen“ in Hamburg, das seit über 12 Jahren besteht und dafür sorgt, dass die Hansestadt regelmäßig überdurchschnittliche Neubauzahlen vorzuweisen hat.

Haus und Grund Berlin gehört zu den eingeladenen Teilnehmern und ist durch den Vorsitzenden Dr. Carsten Brückner und den stellvertretenden Vorsitzenden Kai-Peter Breiholdt vertreten. Unser Bestreben ist es, die Belange der „kleinen“ Privateigentümer und Vermieter in die Runde einzubringen. Zu oft fokussiert

sich die öffentliche Diskussion auf Großkonzerne wie die Deutsche Wohnen, deren neuer Mutterkonzern, die Vonovia, auch an den Runden teilnimmt. Im Bereich Neubau geht es für unsere Mitglieder hauptsächlich um Ausbau bisher ungenutzter Flächen, etwa von Dachräumen. Das ist in Berlin schwierig und wird allzu oft politisch behindert.

Im Rahmen des Themas Mieterschutz im Bestand möchten die Initiatoren des Bündnisses gerne freiwillige Selbstbeschränkungen privater Vermieter zu Mieterhöhungen, Kündigungen und Räumungen vereinbaren. Hier haben wir ein besonderes Augenmerk drauf gerichtet. Ein solches Bündnis – wenn es denn zustande käme – ist sicherlich Geben und Nehmen von allen Seiten. Das muss sich aber alles in einem vertretbaren Rahmen halten.

Ein unterschriftsreifer Text soll Mitte Juni vorliegen. Ein Zustandekommen des Bündnisses wäre sicher ein gutes Zeichen für die Stadtgesellschaft. In der aus preußischer Zeit etatistisch geprägten Metropole Berlin wird allzu oft auf „den Staat“ zur Lösung aller Probleme gesetzt, anstatt auf Gemeinsamkeit und Freiwilligkeit. Sinkende Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen in den letzten Jahren zeigen aber, dass der Staat die Wohnungsfrage eben nicht alleine lösen kann.

Es war einmal

von Klaus Pegler



Die beiden japanischen Kirschbäume auf unserem Foto stehen an der Kreuzung Maximiliankorsos und Alemannenstraße. Sie zieren eine kleine Grünanlage, die zwar keinen Namen, aber dafür ihre spezielle Geschichte hat. In der Nachkriegszeit wurde auf dem nördlichen Teil der Anlage ab und zu ein regelrechtes großes Kettenkarussell aufgebaut. Eine Fahrt kostete damals – vor der Währungsreform – nur zwanzig Pfennig, und manche Kinder konnten sich eine ganze Reihe von Fahrten leisten. Den Strom bezog der Karussellbetreiber aus einem Haus in der Alemannenstraße. Die Kinder, die dort wohnten, bekamen eine Dauerkarte und konnten sich solange durch die Luft wirbeln lassen, bis ihnen schlecht wurde. Heute gibt es nur noch einen Rasenplatz an der Kreuzung.

Grundsteuerreform: Welche Angaben müssen wann und wie übermittelt werden?

von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Der Zeitplan für die für alle Immobilieneigentümer verpflichtende Abgabe der Steuererklärung zur Grundsteuerreform steht: Ab 1. Juli bis 31. Oktober 2022 sind die Angaben an das zuständige Finanzamt zu übermitteln.

Dies ist in der Regel das Finanzamt am Lageort der Immobilie. Gelegentlich gibt es auch für mehrere Orte gebündelt zuständige Grundsteuer-Finanzämter. Dies sollte bei Unsicherheiten vorsorglich erfragt werden. Jedes Bundesland hat dafür seine eigenen Formulare, die zu verwenden sind. Sie sind ab Juli im ELSTER-Portal des Steuerpflichtigen aufrufbar. Welche Angaben genau gefordert werden, hängt davon ab, in welchem Bundesland die Immobilie liegt. Die Angaben sind elektronisch, in Härtefällen auf Antrag auch mit Papierformular, zu übermitteln. In einigen Ländern sind noch nicht einmal die Formulare fertig. Die Grundsteuer ist damit eine absolute Last-Minute-Aktion, die auf dem Rücken der Immobilieneigentümer lastet.

Erforderliche Angaben

Soviel aber steht fest: Es werden in den Ländern mit wertunabhängigen Modellen oder Flächen-Lage-Modellen (Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) sowie in Baden-Württemberg naturgemäß etwas weniger Angaben sein als in den Ländern mit Bundesmodell. Baualter und Angaben zur Kernsanierung benötigt man bei den wertneutralen Modellen nicht, ebenso wenig ist die Abfrage eines Bodenrichtwerts dort erforderlich. Für die Außenflächen haben viele Länder

angekündigt, dass für den Zeitraum der Abgabe der Erklärung von Juli bis Oktober kostenfreie Abfragen von Katasterdaten und Bodenrichtwerten verfügbar sein werden.

Vorhandene Angaben prüfen

Auch die Versendung eines Schreibens mit den bereits vorhandenen Immobiliendaten wurde angekündigt. Die darin enthaltenen Angaben muss der Eigentümer aber auch auf ihre Richtigkeit hin prüfen und gegebenenfalls korrigieren. Das kann bei Fragen wie Baujahr, Kernsanierung oder Flächenberechnung ziemlich aufwendig und auch teuer werden. Bauämter, die bei fehlenden Bauunterlagen für Bestandsimmobilien vom Eigentümer konsultiert werden müssten, warten schließlich nicht gerade auf zusätzliche Beschäftigung.

Gebündelte Länderinformationen

Deshalb sollten bei Lücken in der Immobiliendokumentation entsprechende Anfragen an die Bauämter frühzeitig erfolgen. Die kürzlich erstellte Internetseite <https://grundsteuerreform.de/> bündelt alle Länderinformationen und ist jetzt, wenige Wochen vor dem Beginn der Erklärungsabgabephase, immer noch in Überarbeitung. Dort ist aber zumindest schon eine Information dazu verfügbar, welches Berechnungsmodell das jeweilige Bundesland gewählt hat und welche Angaben hierfür gefordert werden.

Haus & Grund kritisiert Pflicht zur elektronischen Abgabe

Unzumutbar ist aus unserer Sicht der faktische Zwang zur elektronischen Abgabe der Erklärung über einen unter Umständen noch einzurichtenden ELSTER-Zugang. Dies kann in der Regel nur durch einen begründeten Härtefallantrag ans Finanzamt abgewendet werden. Hier scheinen die Bundesländer aber unterschiedlich streng zu sein. Bayern zum Beispiel hat angekündigt, ab Juli auch die Papierformulare öffentlich auszulegen.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK	
Installateurmeister	
Benekendorffstraße 50	BÄDER
13469 Berlin	GASANLAGEN
(Waidmannslust)	HEIZUNGEN
Tel. 401 34 33 / 401 78 55	ERNEUERUNGEN
Fax 401 20 11	REPARATUREN

Fassade & Fenster



Themen

Energetische Sanierung
Dämmtechniken

ENERGETISCHE SANIERUNG

Schritt für Schritt zum Ziel

Wer seine Immobilie umfassend energetisch saniert, muss meist tief in die Tasche greifen. Eine Option ist, die Maßnahmen Schritt für Schritt umzusetzen.

Die Energiebilanz älterer Bestandsbauten lässt oft zu wünschen übrig. Alte Heizanlagen, unzureichend gedämmte Fenster, Fassaden und Dächer sind für einen hohen Energieverbrauch verantwortlich. Die vielgepriesene Lösung: energetisch sanieren. Doch energetische Sanierungen sind teuer – vor allem in Zeiten von Fachkräftemangel und steigenden Materialpreisen.

Prüfen, was machbar und sinnvoll ist

Daher sollte vorab genau überlegt werden, welche Maßnahmen infrage kommen, welche Energieeinsparungen erwartbar sind und was für den Eigentümer finanziell zu stemmen ist. Input von Experten ist hierbei meist vonnöten. Das Projekt sollte also mit ausführlichen Informationen über die Bandbreite der Sanierungsmöglichkeiten und schließlich einer grundlegenden Analyse des konkreten Gebäudes beginnen. Denn: Jedes Haus unterscheidet sich in Form, Ausrichtung, Größe und den verbauten Materialien von anderen Häusern. Daher muss jeder Eigentümer individuell prüfen, wann und wie saniert werden soll.

Was bedeutet energetisch sanieren?

Eine energetische Sanierung zielt darauf ab, dass ein Gebäude mit einem möglichst geringen Energieverbrauch für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung auskommt. Dabei werden die folgenden Bereiche des Gebäudes analysiert und optimiert:

- Herstellung einer gut gedämmten und dichten Gebäudehülle, die die Heizwärme im Haus hält,
- Austausch von Fenstern und Türen gegen moderne Isolierverglasungen mit einem niedrigen U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient),
- Einbau einer effizienten, modernen und gut geregelten Heizung mit einem möglichst großen Anteil an erneuerbaren Energien.

Umsetzung Schritt für Schritt

Wer nicht so viel auf einmal investieren will, kann seine Immobilie Schritt für Schritt energetisch aufrüsten. Ein effizienter Anfang kann beispielsweise der Einbau neuer Fenster für eine bessere Wärmedämmung sein. Doch das Haus sollte bei einer energetischen Sanierung immer als Ganzes betrachtet werden, um Bauschäden zu vermeiden und um zu erkennen, welche Kombination von Maßnahmen das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis bietet. Einzelmaßnahmen ohne ein übergreifendes Sanierungskonzept „verbauen“ oftmals den Weg zur optimalen Lösung. Werden zum Beispiel Fenster ausgetauscht oder das Dach gedämmt, ohne den Anschluss für eine spätere Fassadendämmung zu berücksichtigen, ist dies nicht sinnvoll.

>>>



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Fehler vermeiden Eigentümer, indem sie qualifizierte und unabhängige Experten hinzuziehen. Diese können ein auf das Gebäude zugeschnittenes Gesamtkonzept erstellen, das Schritt für Schritt umgesetzt werden kann.

Individueller Sanierungsfahrplan

Eine Möglichkeit ist der sogenannte individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Dabei handelt es sich um ein softwaregestütztes Instrument für die schrittweise energetische Gebäudesanierung. Ein Experte erstellt mit dem iSFP einen verständlichen Überblick über die in einem Gebäude anstehenden Sanierungen und fasst diese zu sinnvollen Maßnahmepaketen zusammen. Neben Energieeinsparpotenzialen und den Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien werden auch die dafür notwendigen Investitionen abgeschätzt sowie die Heizkosten- und CO₂-Einsparungen ausgewiesen.

Die Kosten für die Erstellung eines iSFP werden zu 80 Prozent vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Werden Vorhaben aus dem individuellen Sanierungsfahrplan umgesetzt, gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Extra-(Tilgungs-)zuschuss in Höhe von fünf Prozent für jedes Vorhaben. Weitere Informationen dazu erhalten Eigentümer unter:



<https://t1p.de/isfp22>

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

DÄMMTECHNIKEN

Auf die Hülle kommt es an

Wer eine alte Fassade erneuert, muss dämmen, so will es das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Doch Dämmung ist nicht gleich Dämmung – Hauseigentümern steht eine Vielzahl von Dämmtechniken zur Verfügung.

Die EU-Kommission will die energetische Sanierung und damit neben dem Austausch veralteter Heizsysteme vor allem die Dämmung von Bestandsgebäuden massiv vorantreiben. Bis 2030 sollen europaweit 35 Millionen Wohngebäude energetisch umgerüstet werden. Nur so ließen sich die ehrgeizigen Klimaschutzziele der EU erreichen. Für Hauseigentümer bedeutet das: Sie müssen sich künftig noch stärker mit den für ihre Immobilie passenden Dämmtechniken vertraut machen. Bereits schon heute schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, wer den Putz einer alten Fassade erneuert, muss diese dämmen.

Wichtig bei der Dämmung der Außenhülle von Bestandsgebäuden ist vor allem, Dämmverfahren und eingesetzte Materialien an die individuellen Bedürfnisse des Hauses anzupassen. Nicht in jedem Fall ist das Anbringen von Dämmplatten, sogenannten Wärmedämmverbundsystemen (WDVS), erste Wahl. Dennoch eignet sich die Dämmung mit WDVS, bei der Dämmplatten aus EPS-Hartschaum oder Mineralwolle mithilfe von Klebe- und Armierungsmörtel auf der Außenwand befestigt werden, für viele Gebäude. Dämmplatten können auch für

das Dach, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke verwendet werden. Wegen der besseren Eigenschaften beim Brandschutz sind Dämmungen mit Mineral- oder Steinwolle denen mit Polystyrol-Hartschaum vorzuziehen.

Alternativen zur Dämmplatte

Doch vor allem im denkmalgeschützten Altbau ist das Anbringen solcher Dämmplatten oft nicht zulässig. Hier

Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com



kommt stattdessen ein Dämmputz zum Einsatz. Die vergleichsweise starke Putzschicht reduziert Wärmeverluste über Fassadenflächen und schützt das Gebäude zudem vor eindringender Feuchtigkeit. Der Dämmputz besteht aus mineralischen Stoffen wie Kalkzement, denen dämmende Bestandteile wie Polyesterkügelchen, Perlite (aufgeblähtes Gestein) oder Aerogele (offenporiges Material aus Kieselsäure) beigemischt sind. Diese Zusätze enthalten viel Luft und mindern damit die Wärmeleitfähigkeit der Wärmedämmputze.

Bei Häusern mit zweischaligem Mauerwerk bietet sich eine sogenannte Einblasdämmung an. Dabei werden lose Einblasdämmstoffe in den Hohlraum zwischen den beiden Mauer-schalen eingeblasen, wofür meist bereits Öffnungen von wenigen Zentimetern Durchmesser ausreichen, die nach dem Dämmen schnell und unauffällig geschlossen werden. Die Einblasdämmstoffe kommen entweder in Form von Flocken wie Zelluloseflocken oder Granulat daher. Eine Variante der Einblasdämmung ist dabei die sogenannte Schüttdämmung, bei der die

meistens granulierten Dämmstoffe in die Hohlräume geschüttet werden.

Dach und Keller nicht vergessen

Das Dach kann von außen mittels einer Aufsparrendämmung isoliert werden. Dabei werden die Dämmstoffe auf den Sparren befestigt. Doch Achtung: Im Bestandsbau muss dazu das vorhandene Dach komplett abgedeckt werden – hier bietet sich an, die Dachdämmung mit der Neueindeckung zu kombinieren, um Aufwand und Kosten zu sparen. Wer nicht vorhat, das Dach komplett neu einzudecken, setzt stattdessen auf die Zwischensparrendämmung, bei der Matten aus Mineralwolle in die Zwischenräume der Holzbalken eingebracht werden.

Nicht vergessen werden darf zudem der Keller. Da im Bestand jedoch Kellerwände und Bodenplatte in der Regel unter der Erde liegen, wird die Kellerdämmung zur besonderen Herausforderung. Da Keller in der Regel nicht beheizt werden, genügt es, die Kellerdecke zu dämmen – am schnellsten geht das mit Dämmplatten.

*Katharina Lehmann
Freie Journalistin*



Bundesrat will kommunales Vorkaufsrecht ausweiten

Eigentlich hatte ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die bisherige Praxis zum Vorkaufsrecht als rechtswidrig eingestuft. Nun hat der Bundesrat einen Vorstoß gemacht, bei dem das kommunale Vorkaufsrecht sogar ausgeweitet und verschärft werden soll.

Bei seiner Sitzung am 8. April fasste der Bundesrat eine sogenannte EntschlieÙung – eine Art Initiative, die sich an die Bundesregierung richtet: Das kommunale Vorkaufsrecht soll vor allem in Milieuschutzgebieten ausgeweitet und verschärft werden. Mit anderen Worten: Das Baugesetzbuch (BauGB) soll so angepasst werden, dass das eigene Handeln legitimiert wird. Macht sich die Politik nun die Welt, wie sie ihr gefällt?

Der Hintergrund

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 9. November 2021 war ziemlich eindeutig: Der bisherigen Praxis zum Vorkaufsrecht wurde weitgehend die Grundlage entzogen. Eine Immobiliengesellschaft hatte gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts geklagt, nachdem das Berliner Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausübte. Das Bezirksamt rechtfertigte den Vorkauf mit der Begründung, dass im Anschluss an die VeräuÙerung die Wohnungen aufgewertet und die Mieten erhöht oder die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt würden. Man wollte also der Gefahr begegnen, dass ein Teil der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werde.

Das BVerWG entschied jedoch, dass der Beklagte, also die landeseigene Wohnungsgesellschaft, sein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB für das im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gelegene Grundstück nicht ausüben durfte. Nach § 26 Nummer 4 Alternative 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird.

Mieterschutz wird im BGB geregelt

Wenn die Sache rechtlich so eindeutig ist, stellt sich die Frage, weshalb Vertreter der Politik sich so hartnä-

ckig an dem Instrument des Vorkaufsrechts klammern. Die Antwort liegt wohl in der Tatsache begründet, dass Kommunen das städtebauliche Instrument des Milieuschutzes und das daraus resultierende Vorkaufsrecht häufig missbrauchen, um damit Mieterschutz zu betreiben. Dafür hat es der Gesetzgeber aber nicht vorgesehen. Mieterschutz findet im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und nicht im BauGB statt.

Die Milieuschutzsatzung verfolgt das Ziel, die Zusammensetzung der Bevölkerung zu stabilisieren, um sie vor städtebaulichen Missständen zu bewahren. Milieuschutz als Mieterschutz umzudeklarieren ist nicht nur untauglich, sondern birgt die Gefahr einer Zweiklassengesellschaft unter Mietern, die sich scharf an der Grenze eines Satzungsgebietes orientiert.

Vorkaufsrechte werden politisch zudem dazu missbraucht, eine kommunale Bodenvorratspolitik zu etablieren oder einen kommunalen Wohnungsbestand zu begründen. Kommunale Vorkaufsrechte sind jedoch einzig ein Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Planung einer Kommune. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden kommunalen Boden- und Wohnungspolitik kann nicht geheilt werden, indem man in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift.

Die Gefahr von Milieuschutzgebieten

Ein weiteres großes Problem der bisherigen Praxis des Vorkaufs in Milieuschutzgebieten besteht darin, dass Privatpersonen vom Kauf abgehalten werden. Der Immobilienerwerb in einem Milieuschutzgebiet mit entsprechenden Vorkaufsverhandlungen mit der Kommune sind nur noch für

 **Park
Apotheke**

Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltlinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de

 **Ludolfinger
Apotheke**

Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

unternehmerische Immobilienprofis auf Augenhöhe machbar. Privatpersonen haben diese Ressourcen in der Regel nicht.

Es gibt allerdings eine Vielzahl an Gründen, weshalb die gesamte Praxis der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und nicht nur das aus dem Milieuschutz hervorgehende Vorkaufsrecht sehr fragwürdig ist. Zunächst sollte nämlich klar sein, dass Milieuschutz nicht vor Veränderungen in der Bewohnerschaft schützt. Milieus verändern sich immer und überall. Haushalte erleben sozialen Auf- und Abstieg, sie wachsen durch Partnerschaft oder Nachwuchs und schrumpfen durch Trennung, Auszug der Kinder oder dem Tod von Haushaltmitgliedern. Das alles verändert ständig die Zusammensetzung der Bevölkerung völlig unabhängig von baulichen Aufwertungsprozessen.

Zudem sollte man sich dessen bewusst sein, dass es kein ökonomisches Gesetz oder Automatismus ist, dass bauliche Aufwertung zwangsläufig zu Verdrängung führt. Diese Argumentation wird jedoch immer ins Feld geführt, ohne einen Nachweis tatsächlicher Verdrängung zu führen. Die Bundesregierung hat im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes selbst zugegeben, dass es keine studien- oder evidenzbasierten Erkenntnisse über den tatsächlichen Zusammenhang von Aufteilungen und Verdrängungen gibt.

Natürlich findet vereinzelt Verdrängung statt. Die bestehende Faktenlage widerspricht aber der Annahme, dass Verdrängung in Deutschland ein zentrales Problem für Mieter darstellt. Studien zeigen für Berliner Innenstadtbezirke eine berechnete durchschnittliche Verdrängungsrate, also die Umzüge,

die eine Reaktion auf immobilienwirtschaftliche Aufwertung waren, von nur 4,1 Prozent. Die laut einer zusätzlichen Umfrage erhobene Verdrängungsrate in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte liegt bei nur 2,1 Prozent im Jahr.

Milieuschutz hemmt Klimaschutz

Problematisch wird das Thema Milieuschutz auch im Hinblick auf die Klimaschutzziele, da Milieuschutz die Eigentümer beim Klimaschutz beschränkt. Durch Abwendungsvereinbarungen wird energetische Sanierung nur auf dem gesetzlich geforderten Niveau erlaubt. Da jedoch lediglich Maßnahmen über dem gesetzlichen Niveau von der KfW gefördert werden, kommt diese Regelung einem Ausschluss von den Förderprogrammen gleich.

Am absurdesten scheint jedoch die Tatsache, dass die Beschränkungen einer Milieuschutzsatzung auch für selbstgenutztes Wohneigentum gelten. Die teilweise grotesken Festlegungen einer Milieuschutzsatzung, wie beispielsweise ein Verbot von Hänge-WCs oder bodentiefen Fenstern, sind auch für Selbstnutzer bindend. Ganz gleich, ob sie jemals beabsichtigen, mit ihrer Wohnung etwas anderes zu tun, als sie selbst zu bewohnen. data:image/

Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik



Foto: Jens Gellermann

„Alle Fakten sprechen gegen die Ausweisung von Milieuschutzgebieten und zeigen die mitunter verheerenden Folgen des kommunalen Vorkaufsrechts auf. Der gesunde Menschenverstand ließe daher erwarten, dass die Bundesregierung nicht auf die Entschliebung des Bundesrats zur Verschärfung eben jener nutzlosen bis schädlichen Instrumente eingeht. Die Erfahrung lehrt jedoch, dass bei gewissen Themen weder evidenzbasierte Argumentation noch rechtliche Vorschriften die Politik beeinflussen.“



www.bein-malerei.de

Maler- und Tapezierarbeiten
 Fassadenbeschichtungen
 Wärmedämmverbundsysteme
 Bodenbeschichtungen
 Dekorative Maltechniken
 Betoninstandsetzung
 Anti Graffiti-Schutz
 Beschriftungen
 Gerüstbau

Heinz Bein Malereibetrieb
 GmbH & Co. KG
 Hohefeldstraße 41
 13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
 Fax: 030 / 407 79 880
 E-Mail: info@bein-kg.de



Klima und Umwelt: Vogelschutz auf dem Stolper Feld

von Edvard Schöning

Auf den Stolper Feldern gibt es sie noch. In anderen Gegenden sind *Grauammer*, *Braunkehlchen* und *Wiesenschafstelze* längst ausgestorben. Vogelarten, die wir heute kaum noch kennen, die jedoch früher unsere Kulturlandschaft in großen Mengen bewohnten. Ihr Verlust lässt Äcker und Wiesen von Jahr zu Jahr stiller werden. Auch bekannte „Allerweltsarten“ wie die *Feldlerche* verschwinden regional teilweise vollständig.



Bild Nabu: V.o.n.u.:
*Grauammer, Schafstelze,
Feldlerche,*

sich jedoch. Bestes Beispiel dafür ist der sogenannte ehemalige „Todesstreifen“, welcher seit dem Fall der Mauer allmählich verbuscht. Hier wandern aufgrund des veränderten Habitats Alteingesessene ab wie etwa der gefährdete *Neuntöter*. Arten, die dichte Vegetation und Bäume bevorzugen, wie etwa *Spechte* oder der *Weidenlaubsänger*, kommen hinzu. Einzig und allein die eigentlichen Stolper Felder, sind in ihrer Grundstruktur als weitgehend baumlose Ackerfläche gleichgeblieben. Die Feldfluren wa-

ren schon lange angestammte Brutgebiete vieler wiesenbrütender Arten. Von einigen mussten wir uns leider bereits in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der immer intensiveren Landwirtschaft verabschieden. Das *Rebhuhn* zum Beispiel, hat laut Daten der Plattform ornitho.de noch mindestens bis in die siebziger Jahre hinein erfolgreich gebrütet, ist nun aber nicht mehr zu sehen. Ähnlich ist es wahrscheinlich dem *Kiebitz* ergangen, den man heute wenigstens noch ab und an auf dem Durchzug entdecken kann.

Es ist ein großes Geschenk, dass diese Arten in unmittelbarer Nähe von Frohnau immer noch vorkommen. Generell können wir auf dem Stolper Feld eine große, sehr gemischte Artengemeinschaft beobachten. Mit den vielen Hecken der alten Verbindungswege, dem angrenzenden Wald und nicht zuletzt dem Mauerweg im Grenzgebiet gibt es unterschiedliche Ökosysteme. Über das Jahr hinweg kann man so eine große Vielfalt unserer gefiederten Freunde entdecken. Wo im Spätherbst große Mengen von *nordischen Gänsen* rasten, singen im Mai exotisch anmutende Singvögel wie etwa der *Pirol*. Die Lebensräume der Arten verändern

ren schon lange angestammte Brutgebiete vieler wiesenbrütender Arten. Von einigen mussten wir uns leider bereits in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund der immer intensiveren Landwirtschaft verabschieden. Das *Rebhuhn* zum Beispiel, hat laut Daten der Plattform ornitho.de noch mindestens bis in die siebziger Jahre hinein erfolgreich gebrütet, ist nun aber nicht mehr zu sehen. Ähnlich ist es wahrscheinlich dem *Kiebitz* ergangen, den man heute wenigstens noch ab und an auf dem Durchzug entdecken kann.

Dass die anderen Arten ihnen nicht schon längst gefolgt sind, hat vermutlich folgenden Grund: Den in den 90er Jahren angelegten Golfplatz Stolper Heide. Teile seines Areals sind dauerhaft der Natur überlassen und vor Hunden und Wildschweinen geschützt. Hier finden vor allem hecken- und staudengebundene Arten, wie die *Gartengrasmücke* oder der *Feldschwirl* Zuflucht. Hinzu kommen die Wasserflächen.

Nicht immer kann jedoch ein Golfplatz gebaut werden, um Natur vor unserem Flächenhunger zu bewahren, vor allem in der (modernen) Landwirtschaft muss etwas passieren. Der Verein Froh-LaWi, der seit dem vergangenen Jahr eine 12ha große Fläche in der Nähe der Invalidensiedlung gepachtet hat, verfolgt dabei das Prinzip Edward O. Wilsons, einem kürzlich verstorbenen Biologen. Laut diesem müsste die Hälfte der Erde der Natur überlassen werden, um unsere Artenvielfalt zu retten. So überlässt der Verein die Hälfte der gepachteten Fläche der Natur, der andere Teil wird bewirtschaftet. Auf der sog. Biodiversitätsfläche, die zurzeit aus einer vorjährigen Wiese besteht, hat sich mittlerweile eine erstaunliche Vielfalt an Vögeln entwickelt, auf die ich im Folgenden näher eingehen möchte.



Bild Nabu: V.o.n.u.:
Rebhuhn, Kiebitz,

Dominierend ist wie so häufig die allseits bekannte und für ihren fröhlichen Gesang geliebte *Feldlerche*. Ihr Lied ist jetzt nahezu pausenlos zu vernehmen. Obwohl der Vogel immer wieder leider auch herbe Verluste hinnehmen muss, ist seine Anzahl erfreulich hoch. Eine Spezialität des Stolperfeldes ist die *Grauammer*. Im Westen der Bundesrepublik ist sie sehr selten geworden. Daher tragen die Gebiete der ehemaligen DDR eine große Verantwortung für ihren Fortbestand. Sie ist relativ unauffällig, der aus beschleunigendem Klicken bestehende Gesang ist wirklich interessant. Dadurch, dass die Weibchen ihre Nester häufig nah beieinander bauen, ist die Art besonders stark von zu früh angesetztem Mähen bedroht. Auch einer der allergrößten Verlierer der modernen Landwirtschaft fühlt sich auf der FrohLaWi-Fläche wohl. Das *Braunkehlchen*, das etwas exponiertere Gesangswarten braucht, findet diese in vorjährigen Sonnenblumen, scheint aber dieses Jahr hier leider noch nicht zur Brut schreiten zu wollen.

Auch der schwarzköpfige Vetter des Braunkehlchens findet in der dichten Bodenvegetation eine Heimat. Zwei bis drei Paare des *Schwarzkehlchens* sind seit Ende März da und haben bis jetzt schon erfolgreich Jungvögel aufgezogen. Bei beiden Arten gilt übrigens, dass die Männchen etwas auffälliger gefärbt sind, die Weibchen hingegen eher schlicht, was die Tarnung vor Feinden begünstigt. Wie wir sehen können, ist diese offene Wiesefläche schon für einige Vögel ein Zuhause geworden und das ohne viel Aufwand. Die genannten zu schützenden Arten brauchen nicht viel, allein einen Bereich einmal für ein bis zwei Jahre ungenutzt zu lassen oder mit Wildblumen zu bepflanzen, kann enorme Auswirkungen haben.



Dabei sind diese Flächen für die Landwirtschaft weiterhin von Nutzen. Wegen des stetigen Insektenhunger der Jungvögel durchkämmen die Eltern systematisch die Umgebung, die Pflanzen werden so von Schädlingen befreit und der Ertrag steigert sich. Dabei werden keine Pestizide benötigt, welche ebenso häufig schaden wie nutzen. Das Konzept bleibt weiter zukunftsweisend. Denn die Vögel dienen als Nahrungsversicherung, gerade auch deshalb, weil Schadinsekten Resistenzen gegen die „Chemiekeule“ entwickeln.



Bild Nabu: V.o.n.u.: Braunkehlchen, Schwarzkehlchen,

NEU: ZEISS PhotoFusion X. Die neuen selbsttönenden Brillengläser.

ZEISS Vision Experte



SIND SIE
BEREIT FÜR DIE
INNOVATION?
JETZT TERMIN
VEREINBAREN.

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
www.decker-optic.de





Bild Nabu: V.o.n.u.:
Grasmücke, Feldschwirl

Aber auch wenn Bodenbrüter sich relativ leicht ansiedeln und viel Nutzen bringen können sind sie aufgrund ihrer Lebensweise sehr angreifbar. Auch schon ohne menschlichen Einfluss verlieren sie viele Jungvögel, bevor diese das Nest verlassen. Auch der Zug ins häufig tausende von Kilometern entfernte Winterquartier fordert viele Opfer. Gegen diese Bedrohungen ist der Mensch machtlos. Jedoch sollten wir versuchen, den eigenen Einfluss zu verringern, indem wir bestimmte Flächen nach Möglichkeit nicht betreten und auf keinen Fall den Hund dort von der

Leine lassen. Um dies zu gewährleisten, wurden bereits vor einigen Wochen an den Wegen am Froh-LaWi-Feld Hinweisschilder aufgestellt. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich daran halten könnten!

Das Wichtigste aber ist, einfach einmal stehen bleiben und die Vögel beobachten und ihrem Gesang zuzuhören. Flora und Fauna des Stolper Felds ist abwechslungsreich und vielfältig, wenn man genau hinsieht. Im Norden Berlins, in der Nähe von Frohnau, gibt es nicht mehr viele solcher Flächen.

Anmerkung der Redaktion: Edvard Schöning ist 15 Jahre alt und geht in Frohnau zur Schule.

Leserbrief zur Ertüchtigung des Fürstendamm von Thomas Lindemann



Viele Frohnauer sind durch die Baumaßnahme Fürstendamm etwas überrascht worden. Eine Information ging leider nur an die Anwohner. Das Bauschild mit der Beschreibung der Baumaßnahme und deren zeitliche Länge, wurde erst mit der Baustelleneinrichtung aufgestellt.

Leider wurden im Zuge der Baumaßnahme im vorderen Bereich des Fürstendamm zum Zeltinger Platz einige gesunde und große Bäume gefällt, wohl weil diese im Wege standen bzw. die Wurzeln in den Straßenbereich herein ragten.

Aber gibt es einen Grund diese Bäume zu fällen? In der Frohnauer Str. und Stolzingstraße wurden z.B. Schilder aufgestellt und die Straße etwas verengt. Bei der Breite des Fürstendamm wäre das sicher-



Fotos von Thomas Lindemann, Fürstendamm, Mai 2022

lich ebenfalls machbar gewesen. Nun ist es leider zu spät und hoffentlich werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Diese brauchen aber ca. 40 Jahre um die stattliche Größe ihrer Vorgänger zu erreichen.

Mehr und besserer Wohnraum für Berlin durch Abschaffung der Milieuschutzgebiete

von Dr. Peter Sallandt

Wohnungsmarktengpässe führten zu einer massiven Ausweisung von Milieuschutzgebieten

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten quantitativ und qualitativ in erheblichem Umfang zugenommen. Die Bevölkerungszahl ist angestiegen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sind gewachsen. Dieser Entwicklung der Nachfrage konnte das Angebot nicht in gleichem Umfang folgen. Das Ergebnis waren steigende Mieten und Immobilienpreise, insbesondere in den Innenstadtbezirken.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Vielzahl sozialer Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) nach § 172 BauGB ausgewiesen. Ziel war es, die eingesessene Bevölkerung vor Verdrängung durch höhere Mieten, die Modernisierung von Wohnungen und den Zuzug von einkommensstarken Haushalten zu schützen (Gentrifizierung).

Die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete stieg in Berlin von 18 im Jahr 2010 auf 61 im Mai 2020. Zum Jahresende 2017 wohnten in den damals 42 sozialen Erhaltungsgebieten knapp 18% aller Einwohner. In den Innenstadtbezirken reicht die Quote bis

75% in Friedrichshain-Kreuzberg. Hier hat der Umfang der Milieuschutzgebiete damit fast flächendeckendes Niveau erreicht.

Verdrängungseffekte werden eher überschätzt

In einem Milieuschutzgebiet sind Modernisierungen, Umbauten und Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig. Zudem bestehen Einschränkungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Außerdem gilt ein allgemeines Vorkaufsrecht für die Bezirke.

Ob und in welchem Umfang es durch die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Berlin tatsächlich zu Verdrängungen in größerem Umfang kommt, ist schwer zu bestimmen. Gutachten, die im Auftrag der zuständigen Behörden vergeben wurden, kommen mehrheitlich zu einer Verdrängungsgefährdung von über 40% und einige sogar über 50% der Bevölkerung.

Die Plausibilität dieser auf den ersten Blick beunruhigenden Zahlen und die Methodik ihrer Berechnung wird jedoch von anderen Untersuchungen in Frage gestellt. So geht zum Beispiel das renommierte wohnungswirtschaftliche Forschungsinstitut empirica – auch unter Verwendung anderer Expertisen - von einer Verdrängungsrate von 1% bis 2% pro Jahr aus.

Ausweisung von Milieuschutzgebieten hat erhebliche negative Konsequenzen

Unabhängig von dem o. a. Befund hat die Ausweisung von Milieuschutzgebieten große wirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Nachteile:

- Vom Milieuschutz profitieren Haushalte, die aktuell mit Wohnungen versorgt sind. Berlinerinnen und Berliner, die innerhalb der Stadt eine Wohnung suchen oder Zuziehende sind benachteiligt.
- Milieuschutz führt zu einer Verringerung der Investitionen in die Wohnungsbestände. Dadurch besteht die Gefahr, dass Immobilienbestände nicht mehr zeitgemäß sind.
- Neue Wohnflächen, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, werden im Bestand ebenfalls nicht mehr geschaffen.

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin



- Weitreichende Modernisierungsverbote erschweren Maßnahmen zum Klimaschutz.
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit werden erschwert.
- Das Umwandlungsverbot erschwert Eigentumsbildung.

Abschaffung der Milieuschutzgebiete wäre ein wichtiger Beitrag zur Zukunftssicherung Berlins

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Milieuschutz ist ein sehr starker Eingriff in den Markt und die Eigentumsrechte. Durch die Abschaffung der Milieuschutzgebiete ergibt sich die Möglichkeit, die Stadt Berlin und insbesondere die Bezirke für die Zukunft „fit“ zu machen. Investitionen in Wohnungsbestand und Neubau verbessern die Wohnungsversorgung aller Berlinerinnen und Berliner. Gleichzeitig werden der lokalen Bauwirtschaft, dem Handwerk und dem Mittelstand wichtige wirtschaftliche Impulse vermittelt. Damit wird auch die

Einkommenssituation der Bewohnerinnen und Bewohner verbessert. Der Zuzug von Familien und besser verdienenden Haushalten steigert die Vielfalt in den Bezirken. Und – derzeit von besonderer Bedeutung - Maßnahmen zum Klimaschutz und die Eigentumsbildung werden erleichtert.

Zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter, die in diesem Prozess benachteiligt sind, steht ein umfangreiches, flexibles, auf den Einzelfall bezogenes Förderinstrumentarium zur Verfügung (Mietrecht, Wohngeld, sozialer Wohnungsbau, Kündigungsschutz bei Umwandlungen, Eigentumsförderung etc.)

Fazit: Es ist an der Zeit, die Milieuschutzgebiete abzuschaffen und damit die Chance für eine bessere Zukunft der Berlinerinnen und Berliner zu nutzen. Auch hier gilt: „Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben!“



Vitanas

Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau
Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin
☎ (030) 406 39-101 | www.vitanas.de/frohnau

Ihr **MALEREIBETRIEB** in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin
Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Energieräuber ...
kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



Heizöl Diesel Strom Gas

BHM Beyer Energiehandel GmbH

Gewerbstraße 21
16540 Hohen Neuendorf
Gebührenfrei: 0800 / 2100 400

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit

Text: Dr. Michael Jansen Bild aus "Die Gartenstadt Frohnau in alten Fotografien", Verlag Jürgen Schacht, Berlin 1981



Das Gebäude auf den beiden Ansichten in der Senheimer Straße 35 hat eine wechselvolle Geschichte. 1913 wurde es von Paul Poser als Turnhalle für die geplante Höhere Mädchenschule errichtet. Im August 1914 begann der Erste Weltkrieg. Das Kasino neben dem neuen Bahnhof wurde als Vereinslazarett umgebaut. Zu diesem Lazarett gehörte bald auch die Turnhalle, die als Krankenstation umfunktionierte (obere Ansicht um 1915). 1921 erwarb die evangelische Kirchengemeinde das Grundstück und ließ die Turnhalle in eine (Not-) Kirche umbauen. Nach Fertigstellung der evangelischen Johaneskirche am Zeltinger Platz erwarb die katholische

Gemeinde 1936 Grundstück und Gebäude. Anfang 1937 fand hier die erste heilige Messe statt. 1941 wird sie Kirche der neuen katholischen Pfarrei St. Hildegard. Das Bauwerk gehört zur sog. Reformarchitektur (1900-1918), einer eigenständigen Gestaltungsform neben Späthistorismus und Jugendstil. Neue Bauwerke sollten sich regionaltypisch in harmonischer Weise in die umgebende Landschaft bei Verwendung herkömmlicher Materialien einfügen. Die Bauten sollten einfach und schlicht wirken. Steht man heute im Hauptschiff der Kirche, kann man sich das schmale Seitenschiff noch gut als Geräteräume der ehemaligen Turnhalle vorstellen.

© Christoph Plachy, 2022





Das **Tor der Zuflucht** im Buddhistischen Haus. Jeder Torflügel symbolisiert mit seinen drei Feldern die drei Zufluchten des Buddhismus (die drei Juwelen): der Buddha, die Lehre des Buddha und die Gemeinschaft der Mönche.

Bild: Michael Scherrer
Erläuterungen: „Das Buddhistische Haus in Berlin-Frohnau/Mögliche Interpretation der buddhistischen Symbolik mit kurzer Geschichte des Anwesens“
Zusammengestellt: Dr. Winfrid Liebrich und Ven. Dr. Rambukwelle Devananda Nayakathero.

Rechtsberatung: RA Kai-Peter Breiholdt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

16 Juni 2022
07. und 21. Juli 2022
jeweils um 18:30 Uhr

in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Telefonische Erstberatung: RA Kai-Peter Breiholdt
Tel. 030.201 44 840

Redaktionsschluss: 24. Juni 2022

Immobilienberatung: Dirk Wohltorf
Tel. 030.401 33 46, immobilien@wohltorf.com

Bauberatung: Dierk Mumm
Tel. 030.40 10 91 88, dierk-mumm@t-online.de



Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2022:
45,00 Euro (zzgl. 16,50 Euro bei Postzustellung).
Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06
Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Die Gartenstadt ist in folgenden Geschäften erhältlich:
Deutsche Bank, Welfenallee,
sichtwechsel, Zeltinger Platz 9
Wohltorf-Immobilien, Ludolfingerplatz 1a,
Augenoptiker Decker, Ludolfingerplatz 9,

Impressum „Gartenstadt“

Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Christoph Plachy (Abb.:)
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schriftleitung und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik	sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de
Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel	Dachdeckerei Heinemann GmbH , Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40, Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76 Dachdeckerei Mann GmbH , Holzstraße 15, 13359 Berlin Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30 Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0
Fernsehen-Rundfunk	Fernseh-Krohn , Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61
Strom, Gas, Heizöl, Diesel	BHM-Energiehandel GmbH , Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)
Sanitäre Anlagen	Stephan Merkle , Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50 13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33
Malerarbeiten	Drbohlav Malereibetrieb , sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45 Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG , Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de
Raumausstattemeister Dekorateure	Raumausstattung Malmström , Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice, Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

NEU !

- Rohr- und Kanalreinigung
- Kanalsanierung
- Verstopfungs-beseitigung

Papiertonnen

**nur 3,85 €*
Euro/Leerung**



240 Liter Tonne

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme 44,00* pro cbm

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 16:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030 / 4309403
Fax 030 / 4616166



Mirastr. 35
13509 Berlin

✉ info@dino-container.de

www.dino-container.de

* Alle Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 %