

Offener Brief zur geplanten Sanierung der Gewobag-Wohnhäuser im Ernst-Thälmann-Park

Berlin, 13. November 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Prenzlauer Berg hat sich in den letzten 20 Jahren wie kaum ein anderer Stadtteil verändert, flächendeckende Sanierung hat zu einer weitgehenden Verdrängung der ursprünglichen Anwohner geführt und ein sehr homogenes Bevölkerungsbild hervorgebracht, das inzwischen klischeehaft als allgemeines Beispiel für Gentrifizierung erhalten muss. Mittendrin jedoch, im Ernst-Thälmann-Park, hat sich vor allem dank moderater Mieten eine gesunde Mischung aus Alt und Jung, Ost und West, geborenen Berlinern und Zugezogenen entwickelt. Hier treffen unterschiedliche Biografien, Lebensentwürfe, Bildungshintergründe und Einkommenssituationen aufeinander und schaffen einen kleinen Mikrokosmos, für den sich inzwischen sogar Stadtsoziologen und Kulturhistoriker interessieren.

Nun ist seit Anfang des Jahres eine umfassende Sanierung der „Plattenbau“- Wohnhäuser im Thälmann-Park im Gespräch. Dabei haben unklare, teils widersprüchliche oder fehlende Informationen bei vielen Bewohnern starke Verunsicherung und Ängste vor steigende Mieten und Verdrängung ausgelöst: so wurde seitens des Bezirksamtes Pankow anfangs von einem „Sanierungsauftrag“ gesprochen, den die Gewobag erhalten habe, und dass sich ja wohl alle einig seien, dass die Häuser dringend saniert werden müssten. Auf Nachfrage, wer denn diesen Auftrag überhaupt erteilt habe, wurde dann relativiert und auf die beginnende laufende „Voruntersuchung Thälmannpark“ verwiesen, die einen möglichen Sanierungsbedarf feststellen solle. Dann hieß es wieder, ab 2015 würde auf jeden Fall saniert -unabhängig von der Voruntersuchung. Darüber hinaus gab es von verschiedenen Seiten die wildesten Gerüchte über Kernsanierung und vorübergehende Umsiedlung der Bewohner. Die Gewobag selbst hat sich den Mietern gegenüber mit Informationen sehr zurückgehalten und auf Nachfrage stets betont, dass noch nichts entschieden sei und dass man die Mieter rechtzeitig einbeziehen werde. Auch wenn das wahrscheinlich den Tatsachen entsprechen dürfte, so hat auch diese Informationspolitik leider nicht gerade zur Vertrauensbildung beigetragen. Immerhin wurde von der Gewobag in diesem Sommer die Wahl eines Mieterbeirats durchgeführt, der in gewisser Weise legitimiert ist, die Interessen der Mieter zu vertreten.

Inzwischen gibt es nun die offizielle Aussage der Gewobag, dass man eine Komplettsanierung nicht (mehr?) in Betracht ziehe, es aber 2015/16 Sanierungsmaßnahmen geben werde, über die der Aufsichtsrat mit einem Jahr Vorlauf entschiede. Aus diesem Anlass möchten wir heute unseren Standpunkt zu diesem Thema zur Kenntnis bringen, den wir in unzähligen Gesprächen und mehreren Versammlungen innerhalb der Bewohner sowie aus eigenen Erfahrungen gebildet haben.

Keine Aufwertung am Immobilienmarkt

Angesichts mehrerer Neubauprojekte im hochpreisigen Segment, die in unmittelbarer Nachbarschaft kürzlich entstanden sind, aktuell entstehen oder angestrebt werden, befürchten die Bewohner ohnehin, dass durch die massive Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch ihre eigene Miete für sie unbezahlbar wird. Eine Aufwertung der Gewobag-Häuser würde diese im Mietspiegel nicht mehr wie bisher als „einfache Wohnlage“ sondern wahrscheinlich als „mittlere“ oder sogar „gehobene Wohnlage“ ausweisen, und damit zusätzliche Spielräume für eine Steigerung der Mieten eröffnen. Eine solche Entwicklung widerspräche allen Mietenbündnissen und politischen Absichtserklärungen der jüngsten Zeit und kann nicht im Interesse des Senats sein, auf den Berliner Wohnungsmarkt mäßigend einzuwirken.

Kein Sanierungsrückstand im Thälmann-Park

Die meisten Bewohner lehnen eine solche „Aufwertung“ um den Preis von drastischen Mietsteigerungen ab: der Standard der Wohnungen ist einfach, aber solide, die Grundrisse sind durchdacht und effizient nutzbar für Menschen mit den verschiedensten Lebensentwürfen, die Betriebskosten sind moderat, der Zustand der Häuser ist absolut in Ordnung. Manche Außenstehende scheinen zwar der Meinung zu sein, die Gewobag habe ihren Bestand im Thälmann-Park in den letzten Jahren vernachlässigt. Dieser Eindruck ist jedoch völlig falsch: neben notwendigen Renovierungsarbeiten an Treppenhäusern und Fahrstühlen wurden auch umfangreiche Strangsanierungen und auf Wunsch Badezimmersanierungen durchgeführt. Auf eine energetische Fassadensanierung hat man bisher jedoch aus guten Gründen verzichtet, denn sie war und ist schlichtweg nicht nötig. Die Häuser verfügen mit der Fernwärmeversorgung nicht nur über die effizienteste Heizmethode, die Außenwandplatten sind auch bereits ab Werk mit einer Dämmschicht ausgestattet und ihre Waschbetonoberfläche stellt zudem eine unschlagbar wartungsarme Fassadenlösung dar.

Nun kann man natürlich dennoch über einzelne, sinnvolle Maßnahmen reden. So birgt etwa der notwendige Austausch einzelner Fenster sicherlich noch ein Energiesparpotential, die Barrierefreiheit könnte verbessert und die Fassaden schlicht und einfach mal gereinigt werden.

Würdigung der architekturhistorischen Bedeutung

Errichtet auf dem Gelände eines ehemaligen Gaswerks und umgeben von herausragenden Beispielen des Siedlungsbaus vergangener Jahrzehnte (Gründerzeitquartiere, Grüne Stadt, Taut-Siedlung) hat der Ernst-Thälmann-Park zweifellos seinen eigenen Platz in der Geschichte der Architektur. Als Prestigeprojekt aus der Zeit der dämmernden DDR zeigt es einen Versuch der damaligen Staatsführung, durch Innovationen im Wohnungsbau die Leistungsfähigkeit des Staates zur Schau zu stellen und damit dem schwindenden Rückhalt in der Bevölkerung entgegen zu wirken. Daher dürfte auch der Standort mitten im regierungskritischen Prenzlauer Berg kein Zufall gewesen sein. Die politische Aufladung des gesamten Areals mit einer Monumental-Statue Thälmanns haben allerdings viele schon zur Fertigstellung in den achtziger Jahren als nicht mehr zeitgemäß empfunden. Heute kann man es im Rückblick wohl auch als Zeugnis des vorschreitenden Realitätsverlustes der damaligen Regierung werten.

Wie immer man dazu steht, ist der Thälmannpark in jedem Fall ein bedeutender Teil der Geschichte des Prenzlauer Bergs und auch Deutschlands. Dass er noch weitgehend in unverändertem Zustand ist, muss als absoluter Glückfall gesehen werden. Wir fordern daher nicht nur die größtmögliche Erhaltung dieses Zustandes, sondern regen darüber hinaus an, die tatsächlich interessanten Innovationen im Wohnungsbau im Thälmannpark als Anregung zu nehmen, um die heutigen Probleme in diesem Bereich anzugehen. So sind die speziell für diesen Standort entworfenen Punkthochhäuser bei genauerer Betrachtung ein gutes Beispiel für extrem effizientes Bauen, das ein Höchstmaß an Wohnqualität, vielfältige Grundrisse und geringe Kosten in sich vereint.

Über die geplanten Sanierungsmaßnahmen hinaus stehen am Ernst-Thälmann-Park-Areal ja noch weitere tiefgreifende Veränderungen zur Diskussion. Massive Bebauungsvorhaben privater Investoren könnten das Gebiet radikal verändern, dagegen stehen Ideen von Anwohnern für mehr Grün, Freiräume für Bildung, Soziales und Kultur, die der dicht bebaute Prenzlauer Berg dringend braucht. Darüber können sie sich auf den unten genannten Internetseiten informieren.

Die Anwohner freuen sich auf einen offenen und konstruktiven Dialog mit allen Beteiligten und Interessierten und heißen jeden herzlich willkommen, der sich einmal persönlich ein Bild von dem Areal machen will.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit, mit freundlichen Grüßen

Andreas Hoepfner, Sprecher des Mieterbeirats im Gewobag-Wohnquartier Thälmannpark

Dr. Markus Seng, Anwohner-Initiative Ernst-Thälmann-Park

www.gewobag.de/mieterbeirat-thaelmannpark-1219.html

www.ai-thaelmannpark.de

www.teddyzweinull.de