

## Planung für Fahrradstellplätze

Es gehört zu den Forderungen auf Mitgliederversammlungen, weitere Möglichkeiten für Fahrradstellplätze - auch abgeschlossene - im Außenbereich unserer Genossenschaft zu schaffen.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits hat die Bedeutung des Fahrrads als Fortbewegungsmittel in unserer Stadt - und auch in unserer Genossenschaft - kontinuierlich zugenommen und die bereits aufgerüsteten Abstellmöglichkeiten vor unseren Häusern reichen nicht aus. Andererseits sind eben die Treppen zu unseren Kellerräumen sehr schmal und für viele auch, was den Fahrradtransport betrifft, zu steil.

Mancher mögeschon gedacht haben, der Vorstand möchte die immer wieder geäußerten Anfragen verschleppen. Aber wie bei vielen anderen Dingen, die die Genossenschaft in den letzten Jahren realisiert hat bzw. deren Realisierung sie angegangen ist, sind eben vielfältige Faktoren zu beachten.

Da sind zunächst unsere für den Zeitraum bis 2019 bereits gebundenen Investitionsmöglichkeiten aus Eigenmitteln, die zunächst für die Balkone an den Zehngeschossen und die Sanierung der Aufzüge einzusetzen sind. Dafür wollen wir in der Zeit von 2010 bis 2019 insgesamt 1.957 T€ einsetzen. Das sind nahezu alle Mittel, die die Genossenschaft im selben Zeitraum aus freien liquiden Mitteln auf dem Niveau der gegenwärtigen Mieten ansparen kann. Das heißt auch, dieser Plan kann nur erfüllt werden, wenn keine zusätzlichen Leistungen in Folge nicht vorhergesehener Ereignisse zusätzliche Liquidität in Instandhaltung und Instandsetzung fordern. Bisher war dies nicht erforderlich, aber es gehört auch zu den Aufgaben des ordentlichen Kaufmanns - und als solcher muss der Vorstand agieren - vorausschauend zu arbeiten.

Ein anderer Aspekt der zu beachten ist, sind die gesetzlichen Regelungen sowie die auf dem Gebiet KMA II. Bauabschnitt (siehe auch Artikel zu diesem Thema) liegenden denkmalschutzrecht-

lichen Erhaltungsvorschriften. Das setzt uns enge Grenzen für den Aufbau von Baukörpern im Außenbereich. Insofern berühren die Fahrradstellplätze auch genehmigungsrechtliche Fragen. In dieser Frage gab es nach Erlass der Erhaltungssatzung für das Gebiet in den letzten beiden Jahren viel Bewegung. Inzwischen ist - wie aus dem genannten Artikel in diesem mollmagazin zu entnehmen ist - das Gebiet auch ein Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes. Das hat Auswirkungen auf Standorte und Gestaltung eventueller Fahrradstellplätze.

Und da uns für die Aufstellung am Ende - neben dem Parkplatz - nur Grünflächen zur Verfügung stehen, geht es eben auch um ökologische Fragen des Grünflächenschutzes.

Es gilt aber auch zu bedenken, dass mit der Herstellung der geplanten Barrierefreiheit unserer Hauszugänge in der kommenden Investitionsperiode nach 2019 auch Alternativen für die Behälter der Wertstoffsammlung gefunden werden müssen.

Insofern war es naheliegend, dass der Vorstand diese Frage auf die Agenda der Abstimmungen mit den Fördergebietsbeauftragten bezüglich Genehmigungsfähigkeit und Standorte gesetzt hat.

Es konnten zwei Standorte identifiziert werden, die sich in das Konzept des städtebaulichen Denkmalschutzes adäquat einpassen lassen. Sie liegen neben den beiden Gebäuden der Energieversorgung, von denen eines schon der Genossenschaft gehört und das andere noch bei Vattenfall im Eigentum steht.

Dabei sind uns in der Kubatur und Gestaltung enge Grenzen aus Sicht eben dieses städtebaulichen Denkmalschutzes sowie dem Aufbau von Fahrradstellanlagen gesetzt. Vor allem vor dem Hintergrund, dass mit dem Erfordernis der Abschließbarkeit eben auch Baukörper im öffentlichen Raum entstehen. Hier soll und muss an der Transparenz der bereits

errichteten Flächen für Altpapier und Glas angeknüpft werden.

Unter Berücksichtigung all dieser Prämissen hat der Vorstand nunmehr die Erarbeitung einer Planung, die Ermittlung von Kosten sowie die Vorbereitung der Genehmigungsfähigkeit in Auftrag gegeben.

Sobald die Entwürfe vorliegen, werden wir sie über ein weiteres mollmagazin zu entnehmen ist - das Gebiet auch ein Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes erwachsenden engen Grenzen - jedoch schon heute darauf hin, dass die Spielräume für den Mitentscheidungsprozess der Genossenschaft und damit auch ihrer Mitglieder begrenzt sind.

Gern würden wir die Anlagen so errichten, dass sie unseren Bewohnern und Bewohnerinnen im kommenden Frühjahr zur Verfügung stehen können. Allerdings stehen diese Überlegungen noch unter dem Vorbehalt, dass die Finanzierung auch im Rahmen unserer tatsächlichen Möglichkeiten gesichert werden kann.

Hinsichtlich der Nutzung werden wir es am Ende so halten wie bei den Stellplätzen auf unserem Parkplatz. Die Fahrradstellplätze werden für die Nutzer kostenpflichtig, damit wir die Bewirtschaftung der Anlagen letztlich auch dauerhaft sicherstellen können.



# mollmagazin 40

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

August 2017

www.mollgenossenschaft.de



## Mitgliederversammlung Juni 2017

Am 20.06. fand die diesjährige Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Da die Schule in der Berolinastraße immer noch auf ihre Sanierung wartet, mussten wir uns für diese erneut nach einem Ausweichort umsehen. Um unseren Mitgliedern den Weg zum Beratungsort etwas zu erleichtern, haben wir uns in diesem Jahr für das Vivantes-Seniorenheim in der Büschingstraße entschieden. Insgesamt waren xx Mitgliedern, viele mit ihren Partnern oder Partnerinnen der Einladung zur Mitgliederversammlung gefolgt.

Im Mittelpunkt der Tagesordnung standen wie in jedem Jahr der Jahresabschluss - in diesem Fall für 2016 - und aktuelle Fragen der Entwicklung unserer Genossenschaft. In einem ersten Teil erläuterte Dr. Schindler für den Vorstand wesentliche Ergebnisse der wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2016. Ausgangspunkt bildeten die Erlöse, die auf der Basis der nunmehr seit 10 Jahren stabilen Mieten erzielt wurden, und deren Verwendung. Insgesamt wurden 2016 erneut etwa 1.400 T€ an Nettokaltmieten eingenommen, von denen 916 T€ für Zins und Tilgung und 360 T€ für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung aufgewandt wurden. Weitere 90 T€ waren für die Bewirtschaftung unserer Bestände - also für Verwaltung und den sonstigen Geschäftsbetrieb - erfor-

derlich. Ungeachtet des relativ hohen Aufwands für Investitionen in den nachhaltigen Erhalt unseres Bestandes, zu dem auch die Sanierung von weiteren drei Aufzügen gehörte, konnten die liquiden Mittel zum Jahresende 2016 um 40 T€ gestärkt werden. In der Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt sich diese Entwicklung mit einem Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 187 T€ wider. Das hängt damit zusammen, dass die Abschreibungen auf unser Anlagevermögen geringer ausfallen, als die aus der Finanzierung resultierenden Tilgungserfordernisse.

Die Tilgungen werden in den kommenden Jahren bei sinkenden Zinsen weiter steigen. Das führt zwangsläufig zu weiter steigenden Gewinnen. Daraus resultieren objektiv steigende Körperschaftsteuern. Das schmälert bei Beibehaltung der stabilen Mieten zwangsläufig in den kommenden Jahren Schritt für Schritt die finanziellen Mittel, die die Genossenschaft frei für Investitionen in den langfristigen Erhalt des Bestandes zur Verfügung hat. Diese Entwicklung muss sehr aufmerksam beobachtet werden. Gleichzeitig wird 2019 die aktuelle Zinsbindungsphase unserer Finanzierung bei der Berliner Volksbank auslaufen. Vor diesem Hintergrund formulierte der Vorstand für die kommende Periode bis zur nächsten Mitgliederversammlung auch die frühzeitige Vorbereitung

## Editorial

Liebe Mitglieder und Bewohner, Auf der Mitgliederversammlung am 20.06. hatten wir versprochen, in einem neuen mollmagazin die wichtigsten Ergebnisse dieser Versammlung noch einmal zu veröffentlichen. Dem kommen wir nunmehr gern nach.

Darüber hinaus nutzen wir dieses mollmagazin, um über einige andere aktuelle Vorhaben zu informieren, die die Genossenschaft gegenwärtig plant, realisiert oder an denen sie sich aktiv beteiligt. Also finden Sie hier auf den folgenden Seiten noch einmal eine Information zum Thema Mieterstrom, Überlegungen zu möglichen Fahrradstellplätzen und einen Bericht zu den Entwicklungen in unserem Wohngebiet.

Wir hoffen, Sie haben auch in der Sommerzeit Lust auf die Lektüre und freuen uns auch über Zuschriften. Gehen Sie davon aus, dass sich Vorstand oder Aufsichtsrat im Rahmen ihrer Ehrenamtlichkeit dieser annehmen werden.

Ihr Vorstand



## Mitgliederversammlung Juni 2017

der Anschlussfinanzierung als zentrale Aufgabe. Damit soll um im Interesse der Mietstabilität rechtzeitig die Möglichkeiten eine langfristige Zinsbindung auf niedrigerem Niveau gesichert werden.

In einem zweiten Teil des Berichts wandtesich dann Frau Dr. Denisow den Fragen des Beteiligungsverfahrens am Vorhaben Mieterstrom zu. Sie referierte die Herangehensweise des Vorstandes an das Thema und erläuterte die Ergebnisse der bereits auch in den mollmagazinen 38 und 39 dargestellten Fragebogenaktion, die sich an alle Bewohner der Genossenschaft gewandt hatte. Aus den insgesamt mehr als 100 Rückäußerungen ergibt sich ein valides Meinungsbild als Teil des weiteren Entscheidungsprozesses. Bereits mit dem mollmagazin 39 ist auf die relativ große Zustimmung, eine ganze Reihe von Nachfragen, aber auch ablehnende Positionen hingewiesen worden. Vor diesem Hintergrund stellte Frau Dr. Denisow noch einmal die beiden unterschiedlichen Seiten des Vorhabens in den Mittelpunkt ihrer Darlegungen. Da ist zum einen der Abschluss eines Pachtvertrages mit den Stadtwerken Berlin zur Verpachtung der Dachflächen für die Erzeugung von Photovoltaik-Strom, der in die Verantwortung der Geschäftsführung des Vorstandes fällt, und zum anderen die sich daraus ergebende, aber individualvertraglich (durch jeden Mieter selbst) zu regelnde Möglichkeit solchen Strom zu beziehen. Damit



wird weder in die Rechte noch die Entscheidungsfreiheit der Bewohner eingegriffen.

In seinem Bericht nahm der Aufsichtsrat sowohl zur Geschäftsentwicklung 2016/2017 unter Einbeziehung der Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses mit uneingeschränktem Testat als auch mit seinem positiven Votum zum Mieterstrommodell Stellung.

Den Darlegungen im zweiten Teil des Vorstandsberichtes wurde in der anschließenden Diskussion durch die Mitglieder ein großer Raum eingeräumt. Dabei prallten durchaus Für und Wider engagiert aufeinander. Die anschließend zur Wiederwahl stehenden Vorstandsmitglieder – Karin Bach und Dr. Schindler – wurden in diesem Zusammenhang auch explizit zu ihrer persönlichen Haltung für die Stimmabgabe befragt. So drückten sich die durchaus in der Genossenschaft bestehenden unterschiedlichen Meinungen eben auch in den Wahlergebnissen aus. Frau Bach wurde mit 2 und Dr. Schindler mit 3 Gegenstimmen wiedergewählt.

Die Unterlagen zum festgestellten Jahresabschluss, das Protokoll der Mitgliederversammlung und der Prüfbericht können für die Mitglieder, die möglicherweise verhindert waren, weiterhin in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

## Miete mindern?

Im Zusammenhang mit den diesjährigen Erneuerungen der Aufzüge in der Mollstraße 12 und 15 teilten einige Bewohner der Häuser mit, dass sie die Miete für die Zeit der Sanierung zu mindern beabsichtigen.

Mietminderungen gehören zu den legitimen Möglichkeiten, auf die Einschränkung des Gebrauchs der Mietsache zu reagieren. Solche hat es in der Geschichte unserer Genossenschaft individuell immer wieder mal gegeben, wenn etwas in Bezug auf die Wohnung nicht vollständig in Ordnung war und die rechtlichen Voraussetzungen für Minderungen gegeben waren. Soweit so gut.

Im Fall der Aufzugssanierungen haben diese Schreiben den Vorstand doch etwas überrascht. Wie in der Vergangenheit hatte dieser in einer Informationsveranstaltung über das Vorhaben und seine Rahmenbedingungen informiert. Er hatte diese auch genutzt, um die Sanierung in seine Strategie zur Sicherung der seit 2007 vereinbarten Nutzungsentgelte einzuordnen.

Zur Praxis der umfangreichen Sanierungstätigkeit seit 2010 an Balkonen und Aufzügen gehört, die Investitionen aus erwirtschafteten Eigenmitteln nicht mit rechtlich möglichen Modernisierungserhöhungen der Nutzungsentgelte zu verbinden. Ein solches Vorgehen ist allerdings daran gebunden, dass die bereits vereinbarten Nutzungsentgelte ungekürzt gezahlt werden. Schließlich sind die Mieteinnahmen die einzige Quelle, in der Genossenschaft Erträge und damit die Voraussetzungen für unsere Investitionen zu generieren. Das haben offenbar bisher auch die Bewohner der Häuser mit den bereits sanierten 10 Aufzügen so gesehen.

Daran hat der Vorstand in einem Schreiben nun auch die Mitglieder erinnert, die uns über die Minderung ihrer Nutzungsentgelte informierten. Dennoch scheint es erforderlich, diese Zusammenhänge immer wieder neu zu diskutieren. Dazu soll auch dieser Beitrag dienen.

## KMA II. BA und Denkmalschutz

Seit 2015 ist die Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt – also das Gebiet, das durch Strausberger Platz, Lichtenberger-Holzmarkt-Alexanderstraße, Alex, Berolina-Moll-Lichtenberger Straße begrenzt ist – als Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes ausgewiesen. Im Mittelpunkt steht dabei neben dem Erhalt der städtebaulichen Struktur dieses exemplarischen Wohngebietes der DDR-Nachkriegsmoderne die Stärkung und Revitalisierung des öffentlichen Stadtraumes. Dazu gehören neben der zentralen Magistrale Karl-Marx-Allee zwischen Strausberger Platz und Alex vor allem solche besonderen Räume wie die Schillingsstraße, die früheren Planschbecken hinter der Lichtenberger und an der Singerstraße, die Kinderspielplätze und die vielfältigen Anschlussstücke zwischen den öffentlichen und privaten Grünflächen.

Die Gremien unserer Genossenschaft hatten seinerzeit die Ausweisung als ein solches Fördergebiet begrüßt. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand auch Gespräche mit den Beauftragten des Bezirksamtes aufgenommen, um die unmittelbar unsere Genossenschaft betreffenden Aspekte zu identifizieren. Dazu gab es auch eine gemeinsame Begehung. Dabei sind insbesondere drei Bereiche erkennbar geworden, die aus gemeinsamer Sicht einer zukünftigen Stärkung und Attraktivierung bedürfen.

Im Einzelnen sind dies die Bereiche:

- Durchgang Mollstraße 14 zwischen Mollstraße und der Heizstation
- Verbindungsweg zwischen Heizstation und Kita mit den Spiel- und Sportanlagen
- Mollstraße 7 mit Stichstraße, Vorplatz der Kita und Durchgang zur Berolinastraße.

Im Falle der Mollstraße 14 und Mollstraße 7 sind damit direkt Grundstücke der Genossenschaft, aber auch die anderer Eigentümer betroffen. Wir haben uns nun

grundsätzlich dahingehend mit den Beauftragten für das Fördergebiet geeinigt, hier einen gemeinsamen Planungsprozess zunächst mit einem Ideenwettbewerb einzuleiten. In dessen Vorbereitung werden wir einerseits mit den Bewohnern der direkt betroffenen Häuser Gespräche führen und andererseits über einen weiteren Fragebogen allen eine Beteiligung ermöglichen. Gleichzeitig werden wir aber auch mit anderen betroffenen Eigentümern sprechen. Auf dieser Basis soll dann zunächst eine entsprechende Aufgabenstellung für einen solchen Ideenwettbewerb formuliert werden. Unser Ziel ist, dass dieser 2018 stattfinden kann.

Dass dieses Modell gut funktionieren kann, zeigte sich bereits im April bei der Präsentation der Vorstellungen zu einer Ergänzung der Pavillonbauten auf der Karl-Marx-Allee (Abschnitt zwischen U-Bahnhof Schillingstraße und Alex) durch die WBM. Hier wurden die Ideen für die seinerzeit bei Errichtung des Gebietes zwar konzipierten, aber letztlich nicht gebauten Pavillons zeitgemäß weiterentwickelt und bilden nun eine Basis für einen zukünftigen Beteiligungs- und Planungsprozess.

Ein inzwischen gegründeter Nachbarschaftsrat bietet eine gute Möglichkeit für jeden Einzelnen an der Entwicklung und Umsetzung der einzelnen Vorhaben mitzuwirken. Von unserer Seite sind bereits Frau Malcharowitz sowie ein Vertreter des Vorstandes dort aktiv. Angesichts der Bedeutung einer aktiven Bürgerbeteiligung für einen Revitalisierungsprozess des gesamten Wohngebiets, dessen Akzeptanz und der damit verbundenen Aufgaben, wäre es sicher sinnvoll, wenn die Zahl der dort Aktiven wachsen würde. Ein erstes Vorhaben, über das bereits diskutiert wurde, ist die Vorbereitung eines Wohngebietsfestes zur Vorstellung der Projekte im kommenden Jahr. Informationen zum Gremium erhalten sie in der Geschäftsstelle.



## Mieterstrom

Der Vorstand hat – wie auch schon auf der Mitgliederversammlung geäußert – in seiner Sitzung Anfang Juli den vorliegenden Pachtvertrag mit den Stadtwerken Berlin zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Genossenschaft unterzeichnet. Der Vertragsschluss war eine Voraussetzung, nunmehr den Prozess der Einholung der erforderlichen baurechtlichen und technischen Genehmigungen einzuleiten. Inzwischen liegt auch die denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Bezirksamtes Mitte vor, die vor dem Hintergrund der Erhaltungsverordnung für das Gebiet KMA II.BA (siehe auch Text zu diesem Thema in diesem mollmagazin) zwingend geboten war.

Sobald der Planungsprozess abgeschlossen ist und damit auch ein verbindlicher Zeitplan erarbeitet werden kann, werden wir die Bewohner über das weitere Vorgehen informieren und dann auch ein Beratungsbüro zur individuellen vertraglichen Beratung über den möglichen Strombezug nach dem Mieterstrommodell im Büro der Genossenschaft in der Mollstraße 13 einrichten.

## Impressum:

Wohnungsgenossenschaft  
Mollstraße e.G.  
Mollstraße 13, 10178 Berlin  
Fon (030) 24 72 78 13  
Fax (030) 24 72 29 00

V.i.S.d.P.:  
Dr. Klaus Singer  
Redaktion:  
Dr. Matthias Schindler,  
Dr. Karin Denisow  
Die nächste Ausgabe erscheint  
im September/Oktober