

Wie wir in Zukunft wohnen, Serie Teil 19 Grundstücke für Wohnungsbau sind in Berlin knapp. Doch die Nachverdichtung sorgt für Proteste

Wenn der Neubau im Hinterhof entstehen soll

I. JÜRGENS UND T. SCHUBERT

Guten und günstigen Wohnraum schaffen – das ist der Auftrag, den der rot-rot-grüne Berliner Senat den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gegeben hat. 6000 Wohnungen jährlich sollen sie errichten – davon die Hälfte zu Mieten ab 6,50 Euro nettokalt. Gelingen kann das angesichts teurer und knapper Bauflächen nur, wenn die Gesellschaften bevorzugt auf eigenen Grundstücken bauen. Während Berlins Bausenator Sebastian Scheel (Linke) von „notwendiger ergänzender Bebauung“ spricht, beklagen Bürgerinitiativen wie „Grüner Kiez Pankow“, „Rettet den Ilse-Kiez“ in Lichtenberg oder „Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West“ die „wesentliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität“ derjenigen, die schon dort wohnen. Die erbitterten Konflikte mit der eigenen Wähler-Klientel haben schon so manches Projekt schrumpfen lassen – oder gleich ganz verhindert.

Ein gutes Beispiel, wie verhärtet die Fronten im Kampf um die noch unbebauten Zwischenräume sind, bietet aktuell das Bauvorhaben in der Gesobau-Siedlung an der Kavaliertstraße in Pankow. Eineinhalb Jahre liegt die Initiative „Grüner Kiez Pankow“ um die Mieter Ulrich Weller und Britta Krehl nun schon mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft – ihrer Vermieterin – im Clinch. So lange versucht ihre Protestbewegung, die beiden Neubauten in den Innenhöfen zwischen der Ossietzky- und der Kavaliertstraße zu verhindern. Den Wert der Freifläche stellten die „Grüner Kiez“-Kämpfer mit Sonntagskonzerten und Hoffesten unter Beweis. Auch Linken-Schwergewicht Gregor Gysi ließ sich für den Widerstand gewinnen und positionierte vor einem der Bäume, die man für die beiden Wohnblöcke abholzen müsste. Doch nun liegt der Bauantrag der Gesobau für die Nachverdichtung der in den 1950er-Jahren mit viel Freiraum geplanten Siedlung auf dem Tisch des Bezirksamts Pankow. Von 170 Wohnungen sind nach harter Verhandlung nur noch 100 übrig geblieben, den Anwohnern sind das noch immer zu viele. Aber ob die Abteilung von Baustadtrat Volrad Kuhn (Grüne) das Projekt verweigern oder zurückstellen darf, ist fraglich. Denn rein rechtlich ist die Sache klar – nach jetzigem Stand müsste das Vorhaben genehmigt werden. Denn es war von

Anfang an von einem zeitaufwendigen Bauverfahren befreit. Aber genau das fordern Pankows Bezirksverordnete nachträglich ein. Was die rot-rot-grüne Bezirksallianz in ihrem Antrag verlangt, würde eine vorläufige Absage des Bauprojekts bedeuten. Der Bezirk müsse ein dreijähriges Moratorium verhängen, bis ein Bebauungsplan für die Fläche alle Streitfragen regelt, heißt es. „Wir haben uns vorgenommen, alle Vorhaben daraufhin zu prüfen, wie klimaverträglich sie sind“, sagt Pankows SPD-Fraktionschef Roland Schröder.

Vonseiten der Gesobau gab es mehrere Anläufe, den Disput um die Kavaliertstraße mit Themenrunden und Krisengipfeln zu schlichten. Aber Prokurist Lars Holborn machte auch nie ein Geheimnis daraus, dass eine Absage der Nachverdichtung in der Pankower Siedlung keine Option ist. „Es geht nicht darum, ob wir bauen. Es geht um das Wie“, sagte er schon ganz am Anfang der Bürgerbeteiligung. Die Gesobau müsse nicht nur für ihre Bestandsmieter da sein, sondern auch für Berliner, die keine Wohnung finden, erklärte Holborn immer wieder. Und bei allen Neubauvorhaben unterliegen die Landesunternehmen wirtschaftlichen Zwängen. Auch dazu hat der Prokurist den Standpunkt seiner Gesellschaft mehrfach klar benannt: Es brauche ein Mindestmaß an Wohneinheiten, damit es sich überhaupt rechnen, lautet das Argument in solchen Streitfällen.

Davon gibt es nicht wenige. So ist die Gesobau auch bei einem Großprojekt mit 3000 neuen Wohnungen im Süden von Karow einer der wichtigsten Akteure – und auch dort handeln baukritische Initiativen die Baumasse so weit herunter, dass sich das Vorhaben für die Gesellschaft womöglich nicht mehr rentiert.

Genau an diesem Punkt ist letztlich das Bauvorhaben der kommunalen Howoge im Lichtenberger Ilse-Kiez kürzlich gescheitert. Von den ursprünglich geplanten 237 Wohnungen sollten nach einem Kompromiss am Runden Tisch letztlich noch 187 Einheiten gebaut werden, doch dann fiel auch dieser Vorschlag durch. „Am Ende haben wir eine Baugenehmigung für zwei der ursprünglich neun geplanten Gebäude bekommen“, sagte Howoge-Chef Ulrich Schiller. Und diese beiden Gebäude seien dann auch noch diejenigen gewesen, in der die soziale Infrastruktur realisiert werden sollte. „Wir haben letztlich von dem Projekt Abstand genommen, weil es

Nicht noch mehr Stein im Hof: Gesobau-Mieter Jana Doll, Britta Krehl und Ulrich Weller wollen ihre Grünflächen gegen Nachverdichtung verteidigen.

FOTO: THOMAS SCHUBERT



Nach Protesten einer Bürgerinitiative verhindert: Diese von der landeseigenen Howoge geplanten Wohnungen an der Ilsestraße in Lichtenberg werden nun nicht gebaut.

SIMULATION: CKRS ARCHITECTENGESellschaft



schlicht wirtschaftlich nicht realisierbar ist“, so Schiller weiter. Zudem gebe es entsprechende Beschlüsse in der BVV, die Innenhöfe in Lichtenberg grundsätzlich von Neubau frei zu halten. Das habe durchaus eine Welle ausgelöst, die deutlich über den Bezirk hinaus geschwappt sei, wie aktuell auch der Streit an der Kavaliertstraße zeige.

Bürgerinitiative: „So möchte keiner leben“

Aber wo sollen die Berliner dann in Zukunft wohnen? Für Ulrich Weller von der Initiative „Grüner Kiez Pankow“ ist klar, dass nicht nur zählen sollte, wie viele Wohnungen auf einer landeseigenen Freifläche entstehen können. Heutige Projekte bräuchten den Abgleich mit Zukunftsthemen wie dem Klimawandel. „Aber es gibt gar keine Bereitschaft, darüber zu sprechen“, kritisierte Weller den Verlauf der Bürgerbeteiligung. Die Pläne der Gesobau für die Kavaliertstraße seien fertig gewesen, bevor Gespräche mit den heutigen Anwohnern begannen. Weller: „In Zeiten des Klimawandels braucht es keine bebauten Hinterhöfe. So möchte keiner leben.“

„Dass eine Veränderung im Wohnumfeld bei den Anwohnern nicht auf Begeisterung stößt, ist klar“, sagt Stadtentwicklungssenator Scheel. Allerdings sei man gerade beim Bauprojekt Kavaliertstraße den Mietern weit entgegengekommen, ein Teil der Bebauung sei im Laufe des umfangreichen Partizipationsverfahrens weggefallen. Die Innenhofsituation bliebe nun erhalten, der Spielplatz werde sogar erweitert. Für den Kompromiss – rund 100 Wohnungen – liege ein Bauantrag vor und damit die Verantwortung für die Genehmigung des Projekts beim Bezirk. „Einen Baustopp werde ich sicherlich nicht verhängen“, betonte Scheel. Diesen Standpunkt habe er auch am Montag beim Besuch von Vertretern der Initiative sowie vor knapp zwei Wochen auf einer Veranstaltung im Bezirksamt Pankow ebenfalls mit Vertretern von „Grüner Kiez“ klargemacht und sich für die Realisierung des Bauprojekts eingesetzt.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Zuzugs sei die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu einem der wichtigsten und dringendsten politischen Themen geworden. Der Berli-

ner Senat habe eine Vielzahl von mieten- und wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumenten auf den Weg gebracht, um diesem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken. „In der inneren Stadt sind kaum noch größere Flächenreserven vorhanden, sodass die Nachverdichtung auch eine Möglichkeit für die Schaffung von dringend benötigtem Neubauwohnraum darstellt“, sagte der Bausenator.

Statistik zu verhinderten Wohnungen gibt es nicht

Bei Projekten von gesamtstädtischer Bedeutung kann der Senat in Einzelfällen auch das Planungsrecht an sich ziehen oder im Zweifel dringende Gesamtinteressen Berlins geltend machen, so Scheel weiter. Von diesem Recht mache man auch Gebrauch, wie das Beispiel Postscheckamt in Kreuzberg zeige. Der Gesprächsfaden zwischen dem damaligen Eigentümer und dem Bezirk war abgerissen und konnte erst durch den moderierenden Einsatz seiner Verwaltung wieder aufgenommen werden. Vergangene Woche habe die BVV Friedrichshain-Kreuzberg die Planreife be-

schlossen. Auf den nördlich gelegenen Baufeldern wird die Degewo nun rund 320 Wohnungen bauen, von denen zwei Drittel als geförderter Wohnraum mit bezahlbaren Mieten angeboten werden. Daneben entwickelt die Art-Invest Real Estate 66.500 Quadratmeter Gewerbefläche sowie 80 weitere Wohnungen. Zur Stärkung der lokalen Infrastruktur entstehen auf dem Areal zudem eine Kita, ein Supermarkt, weitere Geschäfte sowie Flächen für Gastronomie.

Wie viele Bauvorhaben durch Anwohnerproteste bislang in Berlin verhindert oder deutlich abgespeckt wurden, wird in der Senatsbauverwaltung jedoch nicht erfasst. „Entgegen der öffentlichen Wahrnehmung liefen die meisten Bauvorhaben jedoch reibungs- und geräuschlos ab“, betonte Scheel weiter. Eine statistische Erfassung sei deshalb nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Alle Teile der Serie lesen Sie online unter: www.morgenpost.de/themen/wohneninberlin