

Das, sagt die Bürgermeisterin des Bezirks, ist eines der heißesten Themen der Stadt. Daran wird sich viel entscheiden.

Es geht auch darum, sagt der Prokurist der Wohnungsbaugesellschaft, ob Recht in der Verwaltung eingehalten wird.

Wer die Leute so diffamiert und demokratische Prozesse mit Füßen tritt, sagt die Mieterin, kann schwerlich mit Kooperation rechnen.

Dies ist die Geschichte eines Bauvorhabens in der mitunter wunderlichen Stadt Berlin. Im Bezirk Pankow sollen zwei Wohngebäude in zusammenhängenden Innenhöfen errichtet werden. Mehr als 420.000 Einwohner leben in Pankow; wäre es eine eigene Stadt, läge sie auf der Liste der Großstädte knapp hinter Duisburg und deutlich vor Bochum.

Nun ziehen mehr Menschen nach Pankow als nach Duisburg und müssen irgendwo wohnen. Die geplanten Häuser in den Innenhöfen sind eine kleine Baustelle, 99 Wohnungen entstehen hier. Also, vielleicht. Denn hier geht es um grundsätzlichere Dinge.

Darüber kann man mit einem halben Dutzend Politikern sprechen, manche sind noch im Amt. Einigen liegt daran, dass man sie nicht namentlich erwähnt, das Thema ist heikel. Der Zuständige in der Verwaltung, in Berliner Bezirken ist das der Stadtrat, sagt, dass sich einige Akteure in dieser Geschichte böse verrannt hätten. Der ehemalige Bundestagsabgeordnete des Viertels erklärt, dass man hier viel erkennen könne, über das Verhältnis von Bezirk und Land zueinander, auch über das von Parlamenten zu Verwaltung. Er verwendet das Wörtchen dysfunktional.

Wenn man fragt, was eigentlich das Problem zwischen Ossietzkystraße und Kavaliertstraße sei, legen Politiker ihre Hände vor sich auf Tische in Cafés und Büros. Sagen wortgleich, dass es wohl vor allem ums Prinzip gehe. Auf ihren Gesichtern ringt Entsetzen mit Genervtheit. Und etwas, das wohl danach entsteht. Wenn es in der Politik ums Prinzip geht, kann man festhalten, ist das nicht gut.

Was in den Innenhöfen geplant ist, heißt Nachverdichtung. Das bedeutet, dass Gebäude in den Stadtraum eingepasst werden und nicht als neue Viertel auf der grünen Wiese entstehen. So etwas gibt es in Pankow auch, hier mal 2000, dort fast 5000 Wohnungen, Häuser für etwa 60.000 Neubewohner sind gerade in Planung. Das reicht längst nicht, Berlin hat einen riesigen Mangel an Wohnraum, die Preise steigen. In Pankow fielen im vergangenen Jahr auch etwa 3600 Wohnungen aus der Sozialbindung.

Seit Jahren suchen Bezirke Grundstücke für Nachverdichtungen. Bis 2030 sollen so in ganz Berlin 30.000 Wohnungen entstehen. Gerade gibt es in Pankow knapp 100 Baustellen für Gebäude mit um die 50 Wohnungen. Ihretwegen braucht es dann keine neuen Kindergärten oder Straßenbahnen. Deshalb sind Nachverdichtungen oft ökologisch sinnvoller und für die öffentliche Hand günstiger. Sie bedeuten aber, dass Menschen, die schon im Viertel leben, mehr Nachbarn bekommen, zusammenrücken müssen. In der Tram, im Park und im Kindergarten wird es enger.

Die Häuser in den Innenhöfen an der Kavaliertstraße will die Gesobau hochziehen. Das ist eine Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin. Die Gesobau gibt es seit 125 Jahren, sie betreut knapp fünfzigtausend Wohnungen. Ihr gehören die Häuser ringsum. Allein da, schätzt der Prokurist, der Lars Holborn heißt, hätten sie etwa 1000 Mieter. Wenn Berlins Regierender Bürgermeister das Sommerfest der Gesobau eröffnet, spricht er über „lebenswerte Kieze“ und darüber, dass er „Genehmigungsverfahren schneller machen“ möchte.

Man muss noch mehr erklären, bevor es um Häuser und Prinzipien gehen kann, denn es gibt noch den Paragraphen 34 Baugesetzbuch. Das ist eine rechtliche Reaktion auf die Zerstörung der Städte im Zweiten Weltkrieg, sie machte den Weg frei für schnelle Planung und Bauen ohne viele Auflagen. Paragraph 34 beginnt so: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Nach der Wiedervereinigung trafen zwei Kulturen in Berlin aufeinander, in der „Hauptstadt der DDR“ hatten die Bezirke nichts zu sagen gehabt, es wurde von oben herab entschieden. Im Westen stellten Bezirke, in einem Flächenland wären das die Kommunen, Bebauungspläne auf. So lief es nun in der ganzen Stadt. Wo es in Ost-Berlin keine Bebauungspläne gab, sollte Paragraph 34 gelten. Der bedeutet, dass man Anwohner nicht förmlich fragen muss, was sie von neuen Häusern im Hof halten, Naturschutzverbände müssen nicht konsultiert werden – wenn Vorhaben städtebaulich vertretbar sind. Das überschauen Bauaufsichtsamter der Bezirke. Nach dem Gesetz gelten viele Viertel als „unbeplanter Innenbereich“. Die Formulierung ist gewissermaßen die Kirzsche auf der Torte, sie schlägt vielen sauer auf, wenn sie hören, dass nebenan Neubauten hochgezogen werden. Nachverdichtungen, sagt ein Politiker, der sich sehr gut mit der Materie auskennt, seien im sowieso schwierigen Wohnungsbau die komplexesten Unterfangen.

Aber nun, Pankow, Ossietzkystraße, geradeaus geht es zum weiten Schlosspark, rechtsab zwischen schlichten Wohnbauriegeln, Typenbau XII a, geplant ab 1955,



Lieber auf freien Flächen im Umland oder im Hinterhof bauen? Das Debattenklima ist angespannt, wenn es um Nachverdichtungsprojekte geht.

# Sündenböcke, Trickser und Möglichmacher

Warum es mit der Nachverdichtung in deutschen Städten nicht vorangeht, lässt sich an einem Beispiel aus Berlin-Pankow verdeutlichen.

Von Lennart Laberenz (Text) und Andreas Pein (Fotos)



Nicht in meinem grünen Hinterhof: Die Bewohner der Häuser an Kavaliertstraße und Ossietzkystraße in Pankow wenden sich mit Plakaten und Symbolen gegen die geplante Nachverdichtung. Zäune markieren seit Jahren den Standort der geplanten Neubauten mit 99 Wohnungen, ihrerseits Zeichen für eine verfahrenre Baupolitik.



öffnen sich die weiten Innenhöfe. Und gleich sind da denkbar unglückliche Bilder für einen Bauherren: Bauzäune um Wiesen und Bäume versperren den Weg zu einer Bücherkiste. Ein eingezäunter Kinderspielplatz. Überwachungskameras. Immerhin, das Wachschutzpersonal ist abgezogen. Hinter den Zäunen hat sich seit Jahren nichts getan.

An einer Kastanie stehen Bänke, darauf warten drei mit Wasser und Keksen: Sie engagieren sich in der Bürgerinitiative „Grüner Kiez Pankow“. Da ist Britta Krehl, sachlich, zurückhaltend, sie hat die Rolle der Sprecherin übernommen. Eine Mieterin will ihren Namen nicht in der Zeitung lesen, hat Angst vor Konsequenzen. Sie klingt entsetzt, wird drastischer in ihrer Wortwahl. Ein Dritter trägt Hut, sitzt im Gras, hört zu. Länger wollten sie gar nichts von Neubauten in den Höfen hören. Dann arbeiteten sie an einer Alternative. Nur, sagen sie, wolle niemand mit ihnen reden.

Die verschlungene Geschichte um die beiden Bauten beginnt mit einer Informationsveranstaltung. Die hatte die Gesobau freiwillig organisiert, ein großes Zelt aufgebaut, Anwohner eingeladen. Einige von ihnen protestierten draußen, andere drinnen, es gab welche, die zuhören wollten. Sie merkten, dass sie eigentlich nur drei Möglichkeiten vorgesetzt bekamen, mal hier etwas mehr, mal da etwas weniger. Wenn man unter der Kastanie fragt, wie sie die Veranstaltung erlebt hätten, ringen sie nach Worten und um Fassung. Direkt danach gründeten sie die Bürgerinitiative, fünf Jahre ist das her. Seitdem, sagt die Mieterin, würden sie wie Querulanten behandelt, als dumme Egoisten verunglimpft.

Wenn man länger mit ihnen spricht, klärt sich manches. Das Gefühl, überfahren zu werden, hat sich tief verankert. Die Wohnungen in den schmucklosen Häusern sind eher niedrig und klein. Die grünen Höfe kompensieren das. Ruhig sei

es hier, in den Sommern kühler, es gebe mehr Vögel. Die Pläne der Gesobau hätten ihnen gezeigt, dass Schutz von Arten und Klima wohl unwichtig sei.

An der Ossietzkystraße sehen viele die Sache so: Bei ihnen, die bescheidener lebten, werde kräftig eingegriffen. Anderswo eher nicht. Das passt zu Schlüssen des Expertenrates für Klimafragen. Der hat gerade in einem Gutachten festgestellt, dass die Klimapolitik der vergangenen Bundesregierung „regressiv“ gewesen sei, zu mehr sozialer Ungerechtigkeit geführt habe. Also an Akzeptanz verlor. Vor Bauzäunen fragen Mieter nach Grundstücken in vornehmen Vierteln West-Berlins. Dass da kein Paragraph 34 gilt, die Grundstücke vielleicht nicht dem Bezirk oder der Gesobau gehören, ist gerade nebensächlich.

Die nächste Eskalationsstufe erlebte die Planung, weil sie ins Getriebe von

Wahlen geriet, plötzlich muskelten Parteien herum: 2019 nahm die Verordnetenversammlung von Pankow einen Antrag der Linken an. 48 zu 0 Stimmen für die „Sicherung der Wohn- und Lebensqualität“ bei Gesobau-Projekten. Die Planung für die Häuser in den Innenhöfen sei ein „Überrumpelungsversuch“.

Knapp zwei Jahre später stimmte dieselbe Versammlung für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 3-88B, es geht um „klimafreundliche Entwicklung“ und „die Erhaltung von Grün- und Spielflächen sowie Bäumen“. Der Bezirk wusste, dass so ein Bebauungsplan gegen die politischen Ziele des Senats lief. Überhaupt scheint der Beschluss nur ein Symbol gewesen zu sein, der Bezirk lässt die Umsetzung ruhen. So kann man mit Hoffnungen von Anwohnern also auch umgehen.

Dazu passt auch Gregor Gysis Baumpatenschaft: Sein Wahlkreis liegt weit weg, sein Baum steht nicht einmal auf dem Baufeld. Zwei Anwohner sagen dazu

bei Kaffee und Kuchen, dass so wohl Politik gehe. Werde der Bau verhindert, könne Gysi behaupten, dass es an ihm gelegen habe. Werde gerodet und gebaut, könne er Empörung inszenieren. Das Ehepaar, Rentner, umgeben von Kunst an den Wänden, lächelt.

Diplomatisch zusammengefasst, entwickelte sich eine Konstellation, in der Bezirk und Senat gegeneinander arbeiten, Parteiliederungen an der Basis gegen die Ideen ihrer Landesebene. Die städtische Gesobau klagte gegen den Bezirk, gerade lässt sich das Rechtsamt viel Zeit mit der Freigabe des Artenschutzkonzepts. Über solche Dinge sollte man mit Cordelia Koch sprechen. Die erzählt, dass sie ihre Haltung geändert habe – bis zur Covid-Pandemie stand sie mit ihrer Partei Bündnis 90/Die Grünen hinter dem Konzept, das Nachverdichtungen besser fand als neue Viertel. Dann lernte sie, was Grünflächen innerorts bedeuten, Mikroklima, Rückzugsräume. Koch wurde 2023 Bürgermeisterin von Pankow.

Und sie erzählt von fehlendem Amtspersonal; diejenigen, die da seien, bearbeiteten bis zur Erschöpfung Wohnungsbauprojekte. Für die vielen Planverfahren seien sie nicht ausgestattet. Man bekommt auch eine Ahnung, wie heiter ein Gespräch zwischen ihr und dem zuständigen Senator werden könnte. Der wollte ihr nämlich über die Presse erklären, was sie zu tun und zu lassen habe. Zu den Kernaufgaben eines Bezirks gehörten Haushalt und Bebauungspläne, sagt Cordelia Koch, und ihre Stimme gewinnt an Schärfe: Ich sehe da keine Anordnungsbefugnis.

Tatsächlich fiel noch keinem Bausenator ein, ob er nun von der SPD kam, den Linken, jetzt wieder der SPD, die Gesobau anzuweisen, einen Kompromiss mit Anwohnern und Bezirk zu finden. Warum, fragt Koch, kümmern wir uns nicht gemeinsam um die 25.000 Wohnungen, die unproblematisch sind? Stattdessen streiten wir über 100 Wohnungen an der Kavaliertstraße. Cordelia Koch atmet laut aus.

Der ehemalige Bundestagsabgeordnete heißt Klaus Mindrup, er beschreibt an einem Vormittag im Café nebenbei eine zentrale Verschiebung – für diese Geschichte und auch den Modus von Politik: weg von der Suche danach, Dinge möglich zu machen. Hin zur Suche nach Sündenböcken, die im Wege stünden. Feindbilder. Normalerweise, sagt Mindrup, gebe es das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Er holt Luft: Hier haben wir eine planerische Konflikteskalation.

Denn da ist noch etwas, das von vielen als Trick verstanden wird. Der Senat, so erzählen es Prokurist Lars Holborn und andere Beteiligte, animierte die Gesobau, das Bauvorhaben umzuwidmen: In den Innenhöfen sollten nun Unterkünfte für Geflüchtete entstehen. Damit fällt die Planung unter Sonderbaurecht, jetzt hat der Senat die Verfahrensmacht, der Bezirk nichts mehr zu sagen. Senatspolitiker erzählten, die Mieter im Viertel wollten nicht neben Geflüchteten leben, Journalisten fielen hämisch ein, Jubel bei der AfD. Maximale Eskalation also.

Wenn man fragt, wie die Gesprächspartner bewerten, dass der Senator für Stadtplanung, Bau und Wohnen ein Interview ablehnt, über Sprecher sinngemäß erklären lässt, es gehe nicht mehr ums Reden, sondern ums Umsetzen, rollen sie mit den Augen. Schütteln die Köpfe. Nicht gut, so Mindrup knapp, gar nicht gut. Er sagt, was viele ähnlich formulieren: Der Senat fürchte, dass in ganz Ost-Berlin nicht mehr nachverdichtet werden könne, wenn der Bau an der Kavaliertstraße scheitere. Nun geht es endgültig ums Prinzip.

Zurück zum langen Treffen unter der Kastanie, da gibt es Ideen, die schräg klingen, aus Wut und Verzweiflung geboren sind. Die aufgebrachte Mieterin vergleicht Hofbäume mit kranken Kindern, die man gesundpflegen müsse. Das Naturschutzamt hatte heftige Schäden attestiert, manche Bäume sind fast tot. Nach dem Ende der Schutzperiode für Pflanzen und Tiere erwartet die Gesobau die Genehmigung zur Rodung. Auch die musste sie vor Gericht erstreiten. Unter der Kastanie rätseln Nachbarn, ob wirklich jeder nach Berlin kommen müsse. Fragt man zurück, ob sie darüber entscheiden würden, schweigen sie betreten. Vorwürfe, fremdenfeindlich zu sein, unsocial, haben sie tief getroffen.

Sie erzählen länger über Alternativen aus dem Bebauungsplan 3-88B: kleinere Häuser, die sich besser einfügen würden, weniger Bäume müssten weichen. Genauer kann man sich die Ideen mit Cornelius Bechtler anschauen, er ist der zuständige Stadtrat und hat sie entwickelt. Der Freitag neigt sich zum Abend, auf einem Bildschirm zeigt Bechtler in seinem Büro Pläne, Karten, Skizzen. Zum Senator habe er einen guten Draht, über die Kavaliertstraße sprächen sie nicht. Zu weit lägen sie da auseinander.

Drei Jahre ist der Alternativvorschlag jetzt alt, er würde etwa 70 Wohnungen erlauben. Die Gesobau erklärte, die Vorschläge seien unwirtschaftlich. Lars Holborn will keine Zahlen nennen. Er wiederholt, dass sie eine gültige Baugenehmigung hätten. Der Bezirk verhindere, wozu er gar kein Recht habe. Der Senator, sagt Britta Krehl, habe sie aufgefordert zu klagen, statt über Alternativen nachzudenken.

In den Höfen weicht hinter Bauzäunen der Winter, verblüht der Frühling, geht in Sommer über.

Cornelius Bechtler will noch einmal versuchen, mit allen ein Gespräch zu vermitteln. Er klingt anders, nicht wütend oder genervt: Er wirkt nicht resigniert.