

Moderatorin:

Schickes B – Der Podcast zur Stadtentwicklung für Berlinerinnen und Berliner.

Liebe Zuhörerinnen und Zuhörer, herzlich willkommen zur ersten Ausgabe von Schickes B. Aber was heißt hier schick und was heißt „B“? Im Duden lesen wir unter dem Eintrag „schick“ die Erklärung „modisch“ und „geschmackvoll“, „hübsch“ und „flott“, aber vor allem auch „Begeisterung hervorrufen“. „Großartig“. „Toll“. Darum geht es für all die B's. B wie Berlin. Wie bauen? Wie Beteiligung? Wie Berliner Bürgerinnen und Bürger? In diesem Podcast der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dreht sich alles rund um die räumliche Entwicklung unserer Stadt und insbesondere um das Wohnen und den Wohnungsbau. Der Weg zur Hauptstadt von morgen ist voller Herausforderungen. Darüber, wie sie gemeistert werden können, kommen wir hier ins Gespräch.

Die folgende Diskussion fand auf einer „Mitbaustelle“ in Spandau statt, einer Wanderausstellung, die in verschiedenen Berliner Stadtteilen Station macht. Sie informiert über gemeinwohlorientierten Neubau in Berlin, klärt auf und bietet ein Forum zum Austausch. Es melden sich hierbei verschiedene Akteurinnen und Akteure der Verwaltung, Privatwirtschaft und der Bürgerschaft zu einem bestimmten Aspekt des großen Themenfelds Neubau zu Wort.

In dieser Folge mit dem Titel „Ergänzung oder Überlastung – wie beeinflusst Neubau das Umfeld?“, hören wir Gesprächsbeiträge von Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag, eine der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Thomas Bestgen, Geschäftsführer der UTB Projektmanagement GmbH, ein Unternehmen, das für nachhaltige Stadtentwicklung steht. Dr. Sandra Obermeyer, Leiterin der Abteilung Wohnungsneubau bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und

Heinz Troschitz, Geschäftsführer des Spandauer Mietervereins für Verbraucherschutz. Eine Einrichtung, die Beratungsleistungen und rechtliche Hilfestellung für Mieterinnen und Mieter anbietet. Frau Dr. Obermeyer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stellt zu Beginn klar, dass Neubau immer in die schon bestehenden Kieze integriert werden muss.

Frau Dr. Obermeyer:

Wir wissen, dass Neubau nicht konfliktfrei abläuft – und uns erreichen sehr viele Hinweise zu Neubauvorhaben. Ich sage es mal etwas flapsig, ob wir wollen oder nicht. Aber wir wollen ja eigentlich. Und das hat dazu geführt, dass wir überlegt haben, wie können wir unsere Neubauaktivitäten dort, wo sie stattfinden, auch den Menschen näherbringen und auch das erklären, was vielleicht kritisch daran ist und was sich auch im Weiteren dahinter verbirgt. Weil es geht ja nicht nur darum, Wohnungen über einem Bezirk abzuwerfen und Wohnungszahlen zu generieren, sondern da gehört auch viel mehr zu. Es gehört dazu, dass eine soziale Infrastruktur mitwächst, dass wir Schulplätze haben, Kitaplätze. Da gehören auch Jugend-Freizeiteinrichtungen dazu, an denen es zum Teil jetzt schon mangelt und die wir im Grunde genommen auch mit dem Wohnungsneubau voranbringen können. Das ist so ein positiver Effekt. Ein weiterer Aspekt wurde auch noch angesprochen: die Verkehrsverbindungen. Auch da haben wir jetzt schon das Problem, wenn wir uns jetzt nicht ganz innerstädtisch aufhalten, dass auch da viele Menschen denken: Na ja, der Takt könnte irgendwie besser sein, ich bräuchte vielleicht auch noch mal ein Verkehrsmittel mehr als das Einzige, was möglicherweise ausfällt. Das sind Themen, die wir im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau bewegen und auch das Thema Verdichtung oder Wegfall von Grünflächen ist nicht einfach zu lösen.

Moderatorin:

Aus Sicht von Herrn Bestgen, Vertreter der privaten Bauwirtschaft, führt an der Verdichtung der Städte kein Weg vorbei. Er macht das konkret an mehreren Beispielen fest.

Thomas Bestgen:

Die Probleme hat Berlin nicht exklusiv, nicht Spandau exklusiv. Die haben wir bundesweit, die haben wir europaweit. Dass die Preise steigen, dass die Menschen in die Städte ziehen, haben wir weltweit. Dass der Platz immer knapper wird und die Herausforderungen immer größer. Das ist so. Und deshalb müssen wir auch ein Stück zusammenrücken. Das heißt, im neuen Gartenfeld geht es nicht arm zu arm, reich zu reich, sondern es geht um die Berliner Mischung, sowohl was das, was die Wohnungstypologien angeht, als auch was das Drumherum angeht, das Wohnungsnahe. Das heißt, dass wohnungsnahe Arbeiten, das Soziale, auch die Kultur. Wir haben rund um uns herum Schlafstätte. Haselhorst, Siemensstadt sind gebaut worden in den 20er-Jahren, auch in einer Zeit, wo eine Wohnungsnot herrschte. Da ist sehr effektiv gebaut worden, sehr schnell gebaut worden. Aber da kannte man natürlich noch nicht diese Gesamt-Berliner Mischung. Keine großflächigen Gewerbeangebote – was heute alles so “Co-modern” ist: Co-Working, Co-Living, Co-Parking. Aber das sind Themen der Zukunft. Und das sind auch Themen, die wir heute schon aufnehmen und die wir dort in Gartenfeld generieren. Und das ist auch erfolgreich bis zum heutigen Tag durch eine Kooperation vom ersten Tag an mit dem Land Berlin, mit dem Bezirk und auch mit den Stadtakteuren. Wir investieren zwei Milliarden auf der Insel Gartenfeld, denn da entsteht ja mehr außer Wohnen.

Da entsteht ein Stadtteil, der auch bis Haselhorst, auch bis nach Siemensstadt wirken soll. Vielleicht kennen Sie das York-Schlösschen in Kreuzberg, das ist ein Hotspot für die Nachbarschaft. Da weiß man von Freitag bis Sonntag spielt abends eine Band, da kann man was essen gehen. Da ist ein kleiner Biergarten. Und auch das wollen wir in Gartenfeld generieren. Aber nicht nur exklusiv für Gartenfeld. Da gibt es keine Zäune, keine Einlasskontrollen. Im Gegenteil, wir bauen eine Brücke nach Haselhorst. Die bauen wir auch freiwillig und die bauen wir auch gerne, damit Radfahrer und Fußgänger auch am Wochenende überkommen können. Die wunderschöne Belgien-Halle, 100 Jahre alt, Siemens Geschichte werden überdachter Marktplatz werden. Das wird ein Hotspot, wo am Wochenende richtig was passiert, wo man flanieren kann, einkaufen gehen kann. Da wird es eine Brauerei-Gaststätte geben und es gibt ein Wasserbecken. Da können Sie sogar reinspringen. Weil das nämlich das gefilterte Regenwasser ist, was wir dort sammeln. Und im Winter wird es zufrieren und da können sie da Schlittschuh laufen. Das sind keine Visionen, das ist handfeste Arbeit, das ist handfeste Planung. Und ich kann das auch so selbstbewusst vortragen, weil das auch gesammelte Erkenntnisse aus Stadtentwicklung sind, die wir seit 25 Jahren betreuen und die wir auch immer wieder in anderen Städten und von Partnern beobachten. Wie weit seid ihr mit der Technik, wie weit seid ihr mit den Technologien? Und das alles wollen wir dann auch oder werden wir dann auch in Gartenfeld anbieten? Und ein Satz noch – zwei Drittel der Wohnungen in Gartenfeld sind bezahlbar, weil unsere Partner sind diejenigen, die über die Fördermittel des Landes Berlin zurückgreifen. Das ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft und das sind die Genossenschaften, die wir auf unserem Feld generieren. Und es werden fast 1.400 Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, der Gewobag, gebaut bei uns und die Hälfte davon für 6,50 Euro. Und das ist eine Ansage.

Moderatorin:

Frau Michaelis von der Gewobag stimmt ihm zu. Sie unterstreicht die Bedeutung von gemeinwohlorientiertem Neubau für den Bezirk Spandau, unter anderem auch im angrenzenden Projekt Waterkant.

Snezana Michaelis

Aktuell läuft in Spandau unser größtes Neubauvorhaben, das die Gewobag auf eigenem Grund und Boden errichtet, in dem Fall vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von über 2.000 Wohnungen, die wir bis Ende 2024 errichten werden. Das Ganze firmiert unter dem Namen Waterkant. Die Waterkant ist ein ganzes Stadtquartier. Ähnlich wie Gartenfeld auch – mit dem Unterschied, da haben wir einen gewissen Vorzug – die Kontamination ist da schon länger beseitigt gewesen, nämlich schon in den 90er-Jahren im Zuge der Sanierung des Geländes. Und vor allem, wir haben schon eine Erschließung, indem die Daumstraße durch das Gebiet führt. Wir erwecken es gewissermaßen aus einem langjährigen Dornröschenschlaf. Und was uns wichtig bei der Gesamtentwicklung war, dass wir eben nicht nur Wohnhäuser bauen, sondern dass wir sagen, wir denken die komplette Struktur eines Stadtquartiers mit. Das fängt bei der Nahversorgung an, das geht bei der Quartiersversorgung mit Energie weiter. Und das endet nicht zuletzt beim Thema Mobilität. Und Mobilität ist etwas, das begegnet uns von Beginn an. Uns kommt der Umstand, dass mit der Ansiedlung des Siemens Campus nochmal ein zusätzlicher Akzent in Spandau gesetzt wird, sehr zupass als Gewobag. Weil das nämlich bedeutet, dass sozusagen die Bestrebungen und der Wille das

Thema infrastrukturelle, verkehrliche Erschließung für den Nordwesten der Stadt noch mal maßgeblich vorangetrieben wird. Als ein Stichwort ist dort zu nennen sicher die Reaktivierung der Siemens-Bahn. Aber das hat ja noch ein paar andere Aspekte, auch eben mit Schiene und Straße.

Moderatorin:

Insbesondere die Vernetzung und Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel, die Umstiegsorte von der Bahn aufs Rad oder vom E-Roller in den Bus spielen für Frau Michaelis eine wichtige Rolle.

Snezana Michaelis

In einem ersten Schritt sind wir in sehr, sehr guten Gesprächen mit der BVG, was das Thema Verstärkung der Businfrastruktur angeht, weil das ist das, was am schnellsten geht und was sich sofort umsetzen lässt. Und zum zweiten errichten wir in dem Quartier ein sogenanntes Mobilitätshub in der Waterkant. Das ist im Prinzip ein hybrides Gebäude, das unter anderem auch einen Umsteigepunkt beinhalten wird vom öffentlichen Personennahverkehr auf die geteilte Mobilität. Denn auch wir sind der Meinung und Überzeugung, dass eine wachsende Stadt nicht in dem Umfang auf der Fahrzeugebene, also mit dem individuellen Verkehr wachsen kann, wie sie an Menschen und Haushalten wächst. Das ist völlig klar. Und bei der Waterkant haben wir uns in der Tat im Vorfeld genug Zeit genommen, um das gesamte Quartier zu betrachten und eben wie aus einem Guss auch zu entwickeln.

Moderatorin:

Frau Dr. Obermeyer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ergänzt zum Neubauvorhaben Waterkant.

Frau Dr. Obermeyer:

Natürlich gehört da auch soziale Infrastruktur dazu. Ich hatte Kitaplätze und auch Schulplätze genannt. Es ist uns im Grunde gar nicht möglich, Vorhaben zu entwickeln, ohne das zu berücksichtigen. Es ist sozusagen auch schon angelegt an den Stellen, wo wir im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung handeln und wir quasi auch sicherstellen müssen, dass die Schulplätze, die durch den Zuzug entstehen, der in dem neuen Wohnquartier stattfindet, dass wir das auf alle Fälle leisten.

Moderatorin:

In der Waterkant wird das Thema Schulplätze von Anfang an mitgedacht. Dazu noch einmal Frau Dr. Obermeyer .

Frau Dr. Obermeyer:

Also in der Waterkant ist es in der Tat so, dass wir im vergangenen Jahr einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt haben für das sogenannte Teilprojekt 3. Das ist das größte Baufeld, auf dem immerhin rund die Hälfte der Gesamtanzahl von Wohnungen, also an die 1.000, entstehen werden. Und dieser Standort beinhaltet einen Standort für ein Oberstufenzentrum. Das heißt, es dort mit angelegt und mitgedacht.

Moderatorin:

Aus Sicht von Herrn Troschitz, Geschäftsführer des Spandauer Mietvereins für Verbraucherschutz, ist noch Luft nach oben, wenn es darum geht, diese Vorhaben in der Praxis auch wirklich umzusetzen.

Heinz Troschitz:

Und deshalb glaube ich, dass wir auch die Infrastruktur – ob jetzt Kindergarten, ob jetzt Schule, ob Einkauf- oder Kommunikationszentrum, ob Sportverein – da gibt es ja so viele Dinge, die man mit im Auge haben muss. Und das alles ist für meine Begriffe, gerade wenn ich über Spandau rede, nicht alles so, wie es hätte sein können.

Moderatorin:

Frau Dr. Obermeyer macht deutlich, dass es eine bedarfsgerechte Planung gibt, jedoch immer im Rahmen der Möglichkeiten.

Frau Dr. Obermeyer:

Ich würde gerne zu dem Thema Schule und soziale Infrastruktur einmal möglicherweise ein Missverständnis aufklären. Ich hatte darüber gesprochen, dass dort, wo wir neu bauen, wir ein ziemlich genaues Bild davon haben, wie viele Schulplätze benötigt werden, wie viele Kitaplätze benötigt werden, wenn wir uns vorstellen, wie viele Leute ziehen dahin. Das müssen wir einfach abdecken, ist irgendwie logisch. Gleichzeitig – und das ist etwas, was von den Bezirken auch sehr, sehr stark an uns als Senatsverwaltung herangetragen wird – gibt es in den meisten

Bezirken, in allen Bezirken bereits ein Mangel an Schulplätzen, an Kitaplätzen, sodass wir manchmal schon die Befürchtung haben, dass wir statt eines Wohnungsneubaugebietes quasi einen Bildungscampus errichten, weil der Wunsch da ist, möglichst viel von diesen fehlenden sozialen Infrastruktureinrichtungen dort mit rein zuzubauen.

Moderatorin:

Damit auch das Umfeld der Neubauviertel von der neuen Infrastruktur wirklich profitiert, weist Frau Dr. Obermeyer auch auf die Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der etablierten Wohngegenden hin.

Frau Dr. Obermeyer:

Wir sind jetzt nicht nur fokussiert auf das Neubauquartier und bringen dort die Infrastruktur hin. Wir haben sehr wohl auch die Quartiere, die schon da sind im Blick und versuchen da übrigens auch ziemlich partizipativ mit den Menschen, die da leben, heraus zu finden: Was ist das, was hier einen Mehrwert an nachbarschaftlichen Miteinander, ein Mehrwert für die Kinder und Jugendlichen, die dort leben, hat?

Moderatorin:

Ist man überhaupt verpflichtet, das Umfeld mit zu entwickeln?
Diese Frage beantwortet Thomas Bestgen.

Thomas Bestgen:

Wir als Investor haben vor drei Jahren angefangen, und wenn man so ein großes Baugebiet anfängt, muss man sich an Spielregeln halten. Und dazu gehört auch, dass man aufzeigen muss, wie Wohnungsfolgenmaßnahmen entwickelt werden, das sind Schulen, das ist Verkehr, da sind öffentliche Spielplätze, das sind Wegebeziehungen und all das. Dafür gibt es Gutachter, dafür gibt es Berechnungsmethoden und dafür gibt es auch fundierte Erkenntnisse bei der Senatsverwaltung.

Moderatorin:

Am konkreten Beispiel Spandau macht Herr Bestgen deutlich, wie gute Umfeldentwicklung funktionieren kann.

Thomas Bestgen:

Vor zwei Jahren hat der Bezirk Spandau uns angefragt und hat festgestellt, wenn wir alle an den Markt gehen mit den Wohnungen, dann passiert genau das, was sie gesagt haben. Dann sind die Kinder da und die müssen in die Schule und da kann man nicht erst anfangen zu planen. Und genau zu dem Zeitpunkt haben wir gesagt: Okay, dann bieten wir euch auch ein Grundstück für eine Schule an. Das heißt, wir bauen eine mehrzügige Grundschule, eine Mittelstufe und eine Oberstufe. Und das als einen sogenannten Campus. Und zwar einen offenen, hochmodernen Campus, wo die Kinder vom Kindergarten bis zum Gymnasium bleiben können. Und dieser Campus wird nachmittags geöffnet werden, dass auch die Flächen nicht ab 16 Uhr dann einfach brachliegen, sondern dass sie genutzt werden.

Moderatorin:

Umfeld, Entwicklung und Neubau können auch bei der besten Planung nicht immer zeitgleich passieren. Das belegt Herr Bestgen am Beispiel der Wasserstadt Spandau.

Thomas Bestgen:

Das Verkehrsthema ist in Spandau, glaube, ich 20 Jahre alt. Spandau hat vor 20 Jahren Infrastruktur gebaut - wir haben ja Infrastruktur gebaut, die keiner gebraucht hat. Straßenbahnbrücke, Straßenbahntrassen. Das holen wir jetzt wieder raus. Und genauso ist es. Die Trassen sind da. Die Brücke ist da. Und solange für den Fall, dass die Straßenbahn nicht kommt, eine Kooperation mit der BVG. Das ist das, was seit Jahren geplant ist. Und wenn wir mit den ganzen großen Projekten an den Markt kommen und die Menschen ziehen da hin, ist gewährleistet, dass es da ist. Sonst würden wir gar kein Baurecht kriegen. Mit jedem großen Wohnungsbauprojekt wird der ÖPNV effektiver und bezahlbar. Aber wissen wir denn, ob wir in fünf oder zehn Jahren noch so eine Straßenbahn haben auf den Schienen? Sie wissen, was in China gerade los ist – autonome Straßenbahnen ohne Fahrer, ohne Schiene. Und das ist unser Aspekt, das heute schon zu berücksichtigen. Brauchen wir eine Infrastruktur der 80er-Jahre, um dann in zehn, zwanzig Jahren die zu nutzen? Und das wird alles mitgedacht. Und glauben Sie mir, das ist ein hartes, dickes Brett und die Kollegen sind dran.

Moderatorin:

Frau Dr. Obermeyer stimmt ihm zu.

Frau Dr. Obermeyer:

Das große Problem ist, dass angesichts der Planungsvorläufe von Verkehrsinfrastruktur und wie lange es dann dauert, bis das dorthin kommt, die Parallelisierung, um es mal so technisch zu sagen, mit dem Wohnungsbau ganz, ganz schwierig ist. Ich will nur noch mal bekräftigen, wir haben das alles auf dem Schirm, was die Schul- und Kitaplätze anbelangt. Wir wissen das, glaube ich, genauer, als Sie sich das vielleicht vorstellen. Wir nehmen hier für dieses Jahr 13 Millionen Euro Stadterneuerungs-, Stadtumbaumittel und Mittel aus der sozialen Stadt in die Hand, um sozusagen nicht nur den Wohnungsneubau zu begleiten, sondern auch ansonsten in den Quartieren einfach einen Mehrwert zu schaffen.

Moderatorin:

Herr Troschitz wendet sich an die Politik.

Heinz Troschitz:

Damit die Zukunft lebenswert bleibt für die Berlinerinnen und Berliner. Denn ich glaube, dass wir auf einem guten Weg sind, wenn wir alle auf diesem Weg mitgenommen werden. Und ich finde, auch ein Vermieter hat eine soziale Verantwortung. Und diese soziale Verantwortung wird nicht von allen Vermietern in dieser Stadt gleich wahrgenommen. Und das finde ich betrüblich. Und da muss die Politik Akzente setzen, damit sich hier etwas verbessert und dass wir uns alle wieder wohlfühlen in unserer Stadt. Schönen Dank!

Moderatorin:

Frau Dr. Obermeyer bekräftigt dies.

Frau Dr. Obermeyer:

Wir müssen sozusagen nicht nur an die denken, die dann irgendwann in die neuen Quartiere ziehen können. Wir müssen auch an die Menschen denken, die schon wohnen. Die hier schon in Spandau leben, das da sozusagen keine Kluft aufgeht.

Moderatorin:

Damit sind wir für dieses Mal am Ende der Diskussion angelangt. Wir haben verschiedene Meinungen und Sichtweisen gehört und unterschiedliche Perspektiven eingenommen. Eines wird deutlich – und hier sind sich auch alle einig – vorausschauende Stadtplanung gelingt nur gemeinsam. Nur im Dialog mit allen Beteiligten können Lösungen entwickelt werden, die die Bedürfnisse von möglichst großen Teilen der Bevölkerung berücksichtigen. Getreu dem Motto „Berlin baut auf dich“ verfolgt die Berliner Senatsverwaltung eine Strategie der Beteiligung und gemeinschaftlichen Stadtentwicklung.

Verfolgen Sie die weiteren Entwicklungen rund um das Thema Wohnungsneubau in Berlin und weitere Gesprächsrunden in diesem Audio-Format. Und freuen Sie sich auch in Zukunft auf Neubau zum Hören. Sind Sie neugierig geworden und möchten sich weiter informieren? Besuchen Sie unsere Website bau.berlin.de – hier finden Sie weiterführende Informationen zum Thema Neubau in Berlin.