Es ist voll geworden

Das starke Wachstum Berlins fordert die Stadtplaner. Die Innenentwicklung allein reicht aktuell nicht mehr aus, um den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken. So planen die Verantwortlichen in der Hauptstadt den Bau komplett neuer Stadtteile. Auch die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Brandenburg gewinnt an Bedeutung.

„Stadt heißt nicht nur Wohnen, auch Berlins wachsende Wirtschaft braucht Platz."

Katrin Lompscher, Stadtentwicklungssenatorin (Die Linke)

Rund 300.000 Einwohner: Um so viele Menschen ist Berlin zwischen 2011 und Mitte 2018 gewachsen. Das entspricht einer Stadt in der Größe von Mannheim oder Augsburg – und entsprechend voll ist es in der deutschen Hauptstadt geworden. Vor Wohnungen bilden sich bei Besichtigungen lange Schlangen, Unternehmen suchen vor dem Hintergrund eines Büroleerstands von nur noch etwa zwei Prozent verzweifelt verfügbare Büroflächen, und die Berliner beklagen sich über volle U- und S-Bahnen, verstopfte Straßen und Belästigungen durch einen ungesteuerten Tourismus.

Kein Wunder, dass die Politik nach Wegen sucht, um das Wachstum mit stadtentwicklungspolitischen Instrumenten zu steuern. Eine ganze Reihe von Plänen ist beschlossen worden oder in Überarbeitung: der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, der Stadtentwicklungsplan Zentren und der Stadtentwicklungsplan Verkehr. Dann gibt es auch noch das Planwerk Innere Stadt, und über allem schwebt das „Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030", das unter dem Schlagwort „BerlinStrategie 2.0" das Ziel verfolgt, „dass Berlin ökonomisch stabiler, gesellschaftlich attraktiver, sozial ausgeglichener und international noch anerkannter wird".

Von besonderer Brisanz ist dabei die Frage, wie sich der nötige Wohnraum schaffen lässt. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen müssen bis zum Jahr 2030 nicht weniger als 194.000 Wohnungen gebaut werden. Um diesen Bedarf zu decken, hat der rot-rot-grüne Senat 14 große Neubaugebiete festgelegt, in denen insgesamt etwa 43.000 Wohnungen entstehen sollen. Nicht auf dieser Liste steht die Elisabeth-Aue am nördlichen Stadtrand. Auf dieser heute landwirtschaftlich genutzten Fläche hätte ursprünglichen Plänen zufolge Wohnraum für bis zu 12.000 Menschen geschaffen werden sollen; doch unter dem Eindruck heftiger Anwohnerproteste strich der Senat die Elisabeth-Aue von der Liste neuer Stadtquartiere.

INNEN- ODER AUSSENENTWICKLUNG? Ein Fehler, findet Andreas R. Becher, Vorsitzender des Berliner Landesverbandes des Bundes Deutscher Architekten (BDA). „Die Elisabeth-Aue sollte für den Wohnungsbau genutzt werden", ist er überzeugt. Auch die Bebauung des Tempelhofer Feldes gehört nach Ansicht des Architekten wieder auf die Agenda. Dem Plan, im Randbereich des ehemaligen Flughafens Wohnungen, Gewerbeflächen und eine Bibliothek zu errichten, hatten die Berliner 2014 in einem Volksentscheid eine Absage erteilt. Becher sieht aber noch weiteres Potenzial für den Wohnungsbau. „Die Politik sollte den Mut aufbringen, die Baureserve der Kleingärten auf den Prüfstand zu stellen", fordert er. „Würde man einen Teil der Kleingärten bebauen, so könnten 300.000 Wohnungen entstehen. Es gibt keinen Grund, die Privilegien der Kleingärtner für alle Zeiten zu bewahren."

Potenzial haben die Kleingartenkolonien auch für Christine Edmaier, die Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Zwar lehnt sie es ab, alle Schrebergartenkolonien zu bebauen. Sie spricht sich aber dafür aus, „die vorhandenen Mög-

Foto: Marco Urban; CELLS Group

Im Kudamm-Karree entstehen entgegen den Plänen des vorherigen Eigentümers im 102 Meter hohen Turm des Fürst-Komplexes keine Luxuswohnungen, sondern Büros.

194.000

Wohnungen müssen in Berlin nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 gebaut werden.

lichkeiten zu nutzen, um mit den Kleingärtnern zu verhandeln".

Im Kern geht es dabei um die Frage, ob das Wachstum hauptsächlich nach innen oder nach außen gestaltet werden soll. Für Edmaier ist die Antwort klar: „Das Berliner Stadtgebiet hat noch ein riesiges Potenzial für Nachverdichtung. Das sollte Vorrang haben vor neuen Stadtteilen am Stadtrand." Laut Edmaier könnten durch Lückenschließungen, Dachaufstockungen, die Bebauung ehemaliger Verkehrs- und Brachflächen, die maßvolle Verdichtung von Einfamilienhausgebieten und andere Maßnahmen zahlreiche Wohnungen entstehen – „und zwar dort, wo nicht erst eine Infrastruktur geschaffen werden muss".

Eine weitere Maßnahme sehen Experten im Bau von (Wohn-)Hochhäusern. Laut einer Untersuchung von Catella Research werden in Berlin bis zum Jahr 2023 voraussichtlich 14 Wohntürme in die Höhe wachsen und damit mehr als in Frankfurt am Main. Beispiele dafür sind das Upside Berlin (ehemals Max und Moritz) am Ostbahnhof, das Grandaire in der Nähe des Alexanderplatzes und das ehemalige Bürohochhaus Steglitzer Kreisel in Steglitz, das die CG Gruppe unter dem Namen ÜBerlin jetzt als Wohnturm vermarktet. Ein Leitbild, das den Hochhausbau steuern soll, lässt Senatsbaudirektorin Regula Lüscher derzeit erarbeiten.

NUTZUNGSKONKURRENZEN Doch die Zahl neuer Wohnhochhäuser könnte begrenzt bleiben: Vor dem Hintergrund stark gestiegener Büromieten und eines massiv gesunkenen Büroleerstands wird es für Developer immer attraktiver, in Hochhäusern statt Wohnungen Büroflächen zu schaffen. Das zeigt sich etwa beim Kudamm-Karree, das die Cells Bauwelt in den kommenden Jahren unter dem Projektnamen Fürst komplett umgestalten will: Entgegen den Plänen des vorherigen Eigentümers entstehen im 102 Meter hohen Turm des Komplexes keine Luxuswohnungen, sondern Büros. Die wachsende Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbeflächen treibt auch die Politik um. „Es gibt Nutzungskonflikte um die knapper werdenden Flächen", stellt Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Bündnis 90/Die Grünen) fest. „Eine wachsende Stadt braucht sowohl Flächen für den Wohnungsbau als auch ausreichend Gewerbeflächen für Unternehmen und Arbeitsplätze." Auch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) sagt: „Stadt heißt nicht nur Wohnen, auch Berlins wachsende Wirtschaft braucht Platz." Es gelte deshalb, ein Konzept zu entwickeln, „um zunehmenden Nutzungskonkurrenzen wirksam zu begegnen".

Beim ehemaligen Areal der Knorr-Bremse im Stadtteil Marzahn etwa möchte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Kooperation mit dem Projektentwickler Laborgh ein großes Wohngebiet entwickeln. Das Problem: Das Areal ist als produktionsgeprägter Bereich ausgewiesen. Ein mühsam gefundener Kompromiss sieht nun ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung vor.

Angesichts dieses Ringens um Flächen rückt das Umland des Stadtstaates Berlin immer mehr ins Bewusstsein. Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), fordert sei Längerem eine engere Verzahnung zwischen Berlin und dem Nachbarland. Es gelte, die »

Die Treucon Real Estate GmbH errichtet in Blankenfelde-Mahlow zusammen mit einem Schweizer Family Office neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen.

Richtfest der Wasserstadt Mitte in der Europacity. Die Europacity ist eines der 14 neuen Quartiere, in denen der Senat Wohnungsbau in großem Stil vorsieht.

gemeinsame Landesentwicklung Berlin-Brandenburg voranzubringen und die Infrastruktur auszubauen. Letzteres betont auch Architektenkammer-Präsidentin Christine Edmaier: „Wichtig ist es, die Städte im Umkreis von Berlin zu stärken und mit schnellen öffentlichen Verkehrsmitteln gut an Berlin anzubinden." Die Pendler aus dem Umland dürften diese Aussage uneingeschränkt unterstützen.

Immobilienmarktakteure haben das brandenburgische Umland bereits für sich entdeckt. Auffällig ist, wie viele Developer derzeit in Schönefeld, Wildau, Teltow und anderen Kommunen Projekte realisieren. „Wir bauen jetzt erstmals seit über 20 Jahren wieder in Brandenburg", sagt Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Real Estate GmbH. In Blankenfelde-Mahlow errichtet sein Unternehmen zusammen mit einem Schweizer Family Office neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen.

WACHSTUMSSKEPSIS ÜBERWINDEN Grundlage der länderübergreifenden Zusammenarbeit ist der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion. Dieser, urteilt Edmaier, „setzt auf das richtige Modell, sich am Siedlungsstern und an den historisch gewachsenen Schienenverbindungen auszurichten". Die Verkehrsanbindung spielt auch beim international bekannten Berliner Katastrophenprojekt, dem neuen Großflughafen BER in Schönefeld, eine Rolle: Udo Haase, Bürgermeister von Schönefeld, will vehement die U-Bahn-Linie 7 vom derzeitigen Endbahnhof Rudow bis zum Airport verlängern. Andernfalls sieht er ein Verkehrschaos für seine Gemeinde voraus.

Sollte der jetzige Zeitplan der Flughafengesellschaft eingehalten werden, wird der neue Flughafen im Herbst 2020 seinen Betrieb aufnehmen – gut acht Jahre nach der einst geplanten Eröffnung. Treucon-Chef Thomas Doll zählt zu denjenigen, die überzeugt davon sind, dass der Zeitplan jetzt eingehalten wird. „Und dann", sagt der Immobilienunternehmer, „wird nicht nur die Umgebung des Flughafens, sondern auch die ganze Achse zwischen BER und Innenstadt einen enormen Aufschwung erleben."

Doch die Skepsis vieler Hauptstädter gegen das Wachstum ihrer Stadt bleibt bestehen. Treucon-Chef Thomas Doll mahnt eine positivere Einstellung an. „Berlin muss aufpassen, nicht zu viele negative Schlagzeilen zu produzieren", betont er und nennt dafür als Beispiel den durch Anwohnerproteste verhinderten Google-Campus in Kreuzberg.

In den 1930er Jahren zählte Berlin bereits einmal rund 4,3 Millionen Einwohner, etwa 600.000 mehr als heute – und damals gab es die Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf, die Gropiusstadt und das Märkische Viertel noch nicht. Würde das Wachstumstempo der letzten Jahre beibehalten, wäre diese Zahl 2033 erreicht. Doch ob Berlin je wieder so groß werden wird? Carsten Sellschopf, COO des Wohnentwicklers Instone Real Estate, ist skeptisch. „Wir sollten besser von einer atmenden Stadt als von einer wachsenden Stadt sprechen", schlägt er vor. Denn der Liegenschaftsfonds hat ja einmal Schulen verkauft. Jetzt hat der Senat ein neues Schulbauprogramm gestartet. Sellschopf fordert deshalb: „Wenn wieder Schulen gebaut werden, sollten sie so geplant werden, dass sie später zum Beispiel als Pflegeheim genutzt werden können." «

Christian Hunziker, Berlin

Foto: Juri Reetz; TREUCON Real Estate GmbH