Norbert Kopytziok

„Lebendiges Stadtquartier – Wasserstadt“

Umwidmung einer Industriebrache zum Wohngebiet am Berliner Stadtrand

Seit einigen Jahren ist in Berlin der Wohnungsmarkt „angespannt“. In den Innenstadtbereichen explodieren die Mieten mit dem Effekt einer Gentrifizierung. In der öffentlichen Debatte werden als Lösung landeseigene Neubauten mit günstigen Mieten, der kürzlich vom Bundesverfassungsgericht gekippte „Mietendeckel“ und die Vergesellschaftung von Wohnungen großer Immobilienkonzerne (Enteignung) aufgeführt.

Im Rahmen der Berliner städtebaulichen Entwicklung befinden sich derzeit 16 neue Stadtquartiere in Planung und z.T. bereits in der Umsetzung (Abgeordnetenhaus Berlin 2020). So auch das zweitgrößte neue Stadtquartier, die Wasserstadt Oberhavel in Berlin-Spandau. Auf einer Fläche von ca. 76 ha, 1,5 km entlang der Havel, werden derzeit auf beiden Seiten 25 große Bauabschnitte mit je 100 bis 1.000 Wohneinheiten erstellt. In der Zeit von 2017 bis 2026 entstehen auf diesem Gebiet gut 8.300 neue Wohneinheiten für rund 20.000 neue Bewohner. Dabei gilt in ganz Berlin, dass für Neubauplanungen 30 % der Geschossfläche von Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vorzuhalten sind (SenStadt Wohnen 2018). Die Hälfte der Wohneinheiten in der Wasserstadt wird durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wie die Gewobag (Gemeinnützige Wohnungsbau-AG) und die WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH) gebaut. In einem Teil ihrer Gebäudekomplexe werden 50 % der Wohneinheiten an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

Ausgangslage

Aus einem ehemaligen Industriegelände im Berliner Nord-Westen sollte eine ansprechende Wohnlandschaft an der Havel entstehen. Bereits in den 1980er Jahren begannen die Planungen für die Umnutzung des Spandauer Industriegebietes an der Oberhavel. Die ersten Planungen wiesen eine enge ufernahe Bebauung für rund 14.000 Wohnungen auf. Alle Flächen mussten zunächst beräumt und von industriellen Altlasten befreit werden. Bis 2005 entstanden zwei Brücken und etwa 4.000 Wohnungen sowie eine Ladenzeile. Da dieses neue Wohngebiet sich in der Einflugschneise vom Flughafen Tegel befand, ließen sich die Immobilien nur schwer vermieten. Aus diesem Grund wurden weitere Baumaßnahmen zurückgestellt. Als dann zehn Jahre später die Schließung des Flughafens realistischer wurde und der öffentliche Ruf nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin lauter, wurden die ehemaligen Planungen wieder aufgegriffen und weitgehend zur Umsetzung gebracht.

Spandauer Image

Die Gentrifizierung in den Berliner Innenstadtbezirken führt zu einer Abwanderung finanziell schwacher Bevölkerungsgruppen in die Außenbezirke. Allerdings hat Spandau für viele Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadtlagen kein attraktives Image. Um diese aus den Innenstadtlagen dazu zu bewegen, nach Spandau umzuziehen, wird nicht nur mit niedrigen Miet- bzw. Kaufpreisen, sondern auch mit einem wohlklingenden Flair geworben. Dieses Image entspricht allerdings in vielerlei Hinsicht nicht der Realität – zudem fehlt es an Urbanität.

Architektur

Der Berliner Senat wurde vom Abgeordnetenhaus aufgefordert, die neuen Stadtquartiere in enger Verknüpfung mit benachbarten Gebieten zu entwickeln. Zeitgleich mit der Bereitstellung von Wohnraum soll die für das Quartier erforderliche soziale Infrastruktur geschaffen werden. Zudem sollen Defizite angrenzender Kieze behoben werden (Der Regierende Bürgermeister von Berlin 2018). Abbildung 1 zeigt die dichten Geschoss-Neubauten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag im Kontrast zu der in den 2000er Jahren gebauten Reihenhaussiedlung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Abb. 1: Links neue kompakte Geschossbauten zur Havelseite | Rechts vorhandene kleine Reihenhäuser

Abb. 2 u. 3: Zum alten Strandbad und HavelPerle, 2018 fertiggestellt (Fotos: N. Kopytziok)

Während die Gebäude der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eher schlicht gehalten sind, weisen die Gebäude privater Investoren mehr Balkone und größere Fenster zum Wasser auf (s. Abb. 2 und 3).

Es wird viel versprochen

In den Verlautbarungen der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird immer wieder betont,

dass die Gestaltung „lebendiger Quartiere" angestrebt sei, d. h. Wohnen und Arbeiten und gewerbliche Strukturen im Sinne der Stadt der kurzen Wege miteinander zu denken (z. B. Online-Talkrunde 2020; RBB-Abendschau 2021). Auch eine bürgernahe Gestaltung soll durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung sichergestellt werden. Doch es gab keine entsprechende Informationsplattform, die über die Bauaktivitäten in der Wasserstadt informierte. Im Umfeld der Wasserstadt Oberhavel gründete sich 2017 die Bürgerinitiative „Haveleck", deren Anliegen – eigenen Aussagen nach – nicht berücksichtigt wurden. Die Bürgerinitiative gewann den Eindruck, dass die Zusammenarbeit mit den Anwohnenden nicht gewollt war (Sabanovic 2021).

Im sogenannten „Berliner Modell" für den Wohnungsbau sind Kennwerte für die Bereitstellung von Kita- und Grundschulplätzen für städtebauliche Verträge festgelegt. Laut diesen Kennwerten wären für das Gebiet der Wasserstadt-Oberhavel mit den künftig 25.000 Einwohnern 1.750 Kitaplätze, 25.000 m² Freifläche für öffentliche Spielplätze und 1.500 Plätze für Grundschülerinnen und -schüler zur Verfügung zu stellen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Werte erreicht werden, da es schon 2016 einen Mangel an Kita-und Grundschulplätzen gab (Bezirksamt Spandau 2018).

In der ersten Bauphase, in den 2000er Jahren, wurde ein allgemein zugänglicher Uferweg und kleinere Grünanlagen geschaffen. Diese verfügbaren wohnungsnahen Grünflächen (Maselakepark und Grünstreifen im Gartenviertel am Haveleck) reichen für die Anwohnenden bis 2020 aus. Doch künftig sind 150.000 m² wohnungsnahe Grünfläche und 175.000 m² siedlungsnahe Freifläche zur Verfügung zu stellen. Nach dem Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses sind außerdem Dach- und Fassadenbegrünung und neue Formen urbanen Gärtnerns zu fördern sowie Möglichkeiten für den Erwerb von Kleingärten zu schaffen (SenStadt Wohnen 2018). Davon ist in den Planungsunterlagen nichts zu finden.

Um ein Stadtquartier der kurzen Wege zu schaffen, werden auch Arbeitsplätze sowie Kultur-, Sport- und andere Freizeitangebote benötigt. Daran fehlt es, sodass weite Wege unausweichlich sind. In Berlin gibt es das politisch ambitionierte Ziel, den Autoverkehr zu reduzieren. Aus diesem Grund werden bewusst relativ wenig Pkw-Parkplätze angelegt, um einen Anreiz zur ÖPNV-Nutzung zu schaffen. Doch das neue Stadtquartier ist weder mit der Straßenbahn noch mit U- oder S- Bahn, sondern lediglich unzureichend mit Bussen erreichbar. Es wird zwar von Straßenbahnplänen gesprochen, aber verbindliche Verträge gibt es nicht. Immerhin befindet sich auf dem Gebiet der Wasserstadt eine der neuen Jelbi-Mobilitätsstationen (Berliner Abendblatt 2021). Mittels einer App lassen sich Bus, Bahn, Roller, Fahrrad, Auto, Taxi und Ridesharing-Dienste nutzen.

Gastronomie und kulturelle Einrichtungen sind bislang unverbindlich. So ist in der Überlegung, in einem genehmigten neuen Bauvorhaben eine Stadtteilbibliothek einzurichten. Und eine unter Denkmalschutz stehende Ruine könnte an kulturelle Einrichtungen vermietet werden, doch es kann etliche Jahre dauern, bis dieses Gebäude genutzt werden kann.

Für einen Teilbereich der Gewobag-Neubauten hat die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) das Nachhaltigkeits-Vorzertifikat in Platin vergeben, die höchste Auszeichnung, die derzeit in Deutschland für nachhaltiges Bauen vergeben wird. Dabei verfügt der ausgezeichnete Gebäudekomplex weder über Fassaden- oder Dachbegrünung noch über Photovoltaikanlagen. Auch wurden keine nachwachsenden Rohstoffe verbaut, sondern ganz traditionell Beton. Zudem wurden auf der den Gebäuden vorgelagerten Promenade einige kleine Bäume abgesägt. Als einen wesentlichen Grund für die Zertifizierung wird die Nutzung regenerativer Wärmeversorgung aus Flusswasserwärme angegeben, wodurch der Primärenergiefaktor signifikant gesenkt würde (DGNB o. J.)

Ausblick

Die vom Berliner Senat angestrebten Ziele einer modernen Stadtentwicklung mit Stadtquartieren der kurzen Wege sind zu begrüßen. In der Wasserstadt Oberhavel sind von den 25 großen Bauabschnitten für einige wenige Teilbereiche die Bebauungsplanverfahren noch nicht rechtsverbindlich abgeschlossen. Hier ließen sich die in politischen Stellungnahmen häufig geforderten nachhaltigen Aspekte im Bauwesen integrieren.

Dazu zählen die Schaffung grün geprägter Quartiere, der Einsatz nachhaltiger Baustoffe, die Regenwassernutzung, Photovoltaik auf den Dächern, Dach- und Fassadenbegrünung. Darüber hinaus könnten öffentliche Flächen für Erholung und Sport sowie die erforderliche soziale Infrastruktur einschließlich eines Nachbarschafts- und Kulturzentrums zur Verfügung gestellt werden. Schließlich ließen sich generationsübergreifende Wohnformen realisieren und angemessene Systeme des Öffentlichen Personennahverkehrs bereitstellen. So könnte die Wasserstadt doch noch zu einem lebendigen Quartier mit hoher Lebensqualität werden.

Norbert Kopytziok, Dr.-Ing. habil., Umweltwissenschaftler

Quellen

Abgeordnetenhaus Berlin (2020): Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere. Vierter Bericht. Drucksache 18/3014 vom 11.09.2020. https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-3014.pdf

Berliner Abendblatt (2021): Sharing in Spandau vom 27. März 2021. https://abendblatt-berlin.de/2021/03/27/sharing-in-spandau-weitere-jelbi-station-fuer-haselhorst/

Bezirksamt Spandau (2018): Bezirksregionenprofile Haselhorst und Hakenfelde. Berlin-Spandau 2018

Der Regierende Bürgermeister von Berlin – Senatskanzlei (2018): Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses vom 08.03.2018, Drucksachen Nrn. 18/0724 und 18/0858

DGNB (o.J.): www.dgnb-system.de/de/projekte/waterkant-berlin

Online-Talkrunde (2020): Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin, bei der Online-Talkrunde zur Siemensstadt am 14.12.2020

RBB-Abendschau (2021): Herr Senator Sebastian Scheel in der RBB-Abendschau vom 5.2.2021

Sabanovic, Nino (2021): Persönlicher Hinweis an den Autor am 20.4.2021

SenStadt Wohnen (2018): Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, Nov. 2018