

Jörg Simon [joergsimon@t-online.de](mailto:joergsimon@t-online.de)

Initiative Stadtplanung von unten (ISVU) <sup>1</sup>

## **Statement für die Podiumsdiskussion des „Stadtforums“ vom 15.04.2015 von SenStadtUm**

### **>> Welchen Wohnungsbau braucht Berlin? <<**

#### **Die „kompakte Stadt“? das Leitbild des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2025 also eine konkretisierte Version der vorbereitenden Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt<sup>2</sup>?**

---

<sup>1</sup> Die ISVU versucht gemeinsame städtebauliche Grundprinzipien einer sozialen, grünen und demokratischen Stadtentwicklung unterschiedlicher Initiativen vorwiegend aus dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg wirksam werden zu lassen.

<sup>2</sup> Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 spricht auf S. 19 vom „Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt“ Dass eine Beschränkung jenes Anspruchs auf „kompakte Stadt“ gerechtfertigt ist, wird im vorliegenden Statement dargestellt.

Die „kompakte Stadt“ Berlin als zumindest implizites Leitbild der Stadtentwicklung ist nicht neu. Die vorbereitende Bauleitplanung für zunächst Westberlin propagiert es seit dem Flächennutzungsplan (FNP) 1984 und ab 1990 für die Gesamtstadt. Damals wurde die Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit von Grundstücken der Innenstadt nicht nur abgeschafft („GFZ über 1,5“), sondern gleichzeitig in geradezu perverser Weise noch eine Untergrenze vorgeschrieben, die schon damals auch noch um 25% über der bis heute geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung 2013 lag (max. zul. GFZ=1,2).

Der bis dahin geltende Flächennutzungsplan 1965, der noch dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“, also der Stadtplanung der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts (Martin Wagner, Bruno Taut) und damit auch einer „grünen Stadt“ gefolgt war, schrieb auch für die allgemeine Wohngebiete der Innenstadt gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 1962 eine max. zul. GFZ von 1,0 und eine GRZ von 0,3 und damit von mindestens 70% der Grundstücksflächen für Freiflächen vor, womit eine drastisch

## **Brauchen wir diese „kompakte Stadt“?**

**Wir glauben nicht!**

**Wir halten sie für eine Erfindung der Immobilienwirtschaft.**

## **Was bedeutet „kompakte Stadt“?**

**Die „kompakte Stadt“ des StEP Wohnen 2025 bedeutet eine massive Verdichtung insbesondere der Innenstadt, aber keineswegs nur dort<sup>3</sup>!**

---

Dichtereduzierung in der Innenstadt angestrebt wurde, die dazu bestimmt war, mit dem „Steinernen Berlin“ (vgl. Werner Hegemann, 1930) Schluss zu machen.

<sup>3</sup> Allein in der „Inneren Stadt oder am Innenstadtrand“ also dort, wo schon jetzt die größte bauliche Dichte besteht sollen ca. 33.500 zusätzliche Wohneinheiten (WE) errichtet werden (vgl. StEP Wohnen 2025, S.14). Die dabei praktizierten behördlichen Planungs- und Genehmigungsmethoden sind ebenfalls nicht neu, werden aber in den letzten Jahren mit zunehmend größerer Konsequenz verfolgt.

Nachdem gegen jene, einer „grünen Stadt“ förderlichen Vorgaben des FNP 65 (vgl. Fußnote 1) schon zu Beginn der 80er Jahre systematisch Sturm gelaufen worden und die Baugenehmigungspraxis den entsprechenden politischen Vorgaben durch eine „großzügige“ (d.h. rechtswidrige) Interpretation der Befreiungsvoraussetzungen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) weitgehend gefolgt war und später dann hauptsächlich in Ostberlin zusätzlich die mehr oder weniger problematische Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (vgl. § 34 BauGB) zum Einsatz gebracht werden konnte, sind mittlerweile offenbar alle Schleusen offen. D.h., dass die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke für so disponibel angesehen werden, dass ohne Rücksicht auch auf die sozialen und ökologischen Folgen selbst eine 3 bis 4fache Überschreitung der betreffenden Maximalwerte per Baugenehmigung oder Bebauungsplan mit fadenscheinigen Begründungen (wenn überhaupt) für zulässig erklärt wird ( vgl. z.B. den Bebauungsplan „Cuvryhöfe“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, den SenStadtUm sozusagen als Bannerträgerin einer antisozial und antiökologischen sowie rechtswidrigen Stadtentwicklung an sich gezogen hatte, also selber betreibt).

Man fragt sich natürlich, warum entgegen dem ständig betonten Anspruch, ein Rechtsstaat zu sein, der Bundesgesetzgeber diesem Treiben, das nicht nur in Berlin einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung diametral zuwider läuft, noch immer nicht beendet hat. Gemäß Art. 14 Abs 1 S. 1 und Abs. 2 S.2 Grundgesetz ist er dazu sogar verpflichtet.

## **Was bewirkt diese „kompakte Stadt“?**

**Die „kompakte Stadt“ des StEP Wohnen 2025 bewirkt über die Inflationierung von Bodenpreisen<sup>4</sup> und Mieten mittels einer neoliberalen Liegenschafts- und Stadtplanungspolitik<sup>5</sup> die Vertreibung von Menschen aus ihren angestammten Wohnungen<sup>6</sup>.**

**Sie veranlasst somit Segregation und Gentrifizierung in großem Stil und ist damit unsozial.**

**Die „kompakte Stadt“ vergrößert daneben<sup>7</sup> den auch weiterhin bestehenden, gigantischen Mangel an Grünflächen speziell in der Innenstadt, also innerhalb des S-Bahnringes und ist damit nachhaltig antiökologisch.<sup>8</sup>**

---

<sup>4</sup> vgl. Richtwertatlas über Grundstückswerte und deren Entwicklung  
<http://www.berlin.de/gutachterausschuss/>

<sup>5</sup> Dazu gehört insbesondere die Privatisierung wertvoller Eisenbahn- oder Postimmobilien, Grundstücke also, die früher Gemeineigentum waren, Grundstücke die vielfach erst durch die öffentliche Planung (Bebauungspläne) zu privatem Bauland mit drastisch überhöhter baulicher Ausnutzbarkeit gemacht worden waren oder werden (allein im Ortsteil Schöneberg z.B. das Grundstück des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks am Sachsendamm, Ecke Alboinstr.: jetzt u.a. Bauhaus u. Ikea; das ehem. GASAG-Gelände zwischen den S-Bahnhöfen Schöneberg und Julius-Leber-Brücke: jetzt EUREF; das Grundstück der früheren landeseigenen Radrennbahn am Sachsendamm, Ecke Vorarlberger D.: jetzt Möbel Kraft; die ehem. Postgrundstücke an der Geisberg- und der Hauptstr.; die ehem. Bahnfl. zwischen Duden- u. Monumentenstr. auf der Rückseite der Eylauer Str.; die Eisenbahnbrache an der Bautzener Str.; der ehemalige Güterbahnhof Wilmersdorf am S-Bhf. Innsbrucker Pl. im Ortsteil Friedenau).

<sup>6</sup> und / oder Arbeitsräumen wie bspw. auch Künstlerateliers

<sup>7</sup> trotz der nachhaltigen Sicherung des Tempelhofer Feldes als „Nichtbaugebiet“ durch die Stadtgesellschaft

<sup>8</sup> vgl. Landschaftsprogramm (LaPro 1994/2004 von SenStadtUm): Nach Abzug des Tempelhofer Feldes (ca. 355 ha) und den gemäß LaPro-Ergänzung 2004 zwischenzeitlich hinzugekommenen Grünflächen (ca. 103 ha) verbleibt für die Versorgung der Innenstadtbevölkerung noch immer ein festgestelltes, riesiges Defizit an öffentlichen

## **Was brauchen wir als Alternative zur „kompakten Stadt“ des StEP Wohnen 2025?**

**Wir brauchen einen Verzicht auf alle Formen von Verdichtung dort, wo es an den dafür erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen mangelt<sup>9</sup>**

**Wir brauchen vor allem preisgünstige und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossene Sozialwohnungen<sup>10</sup>.**

**Wir brauchen ferner einen systematischen Abbau der Grünflächendefizite durch die Neuanlage bzw. die Sicherung vorhandener Grünflächen und zwar insbesondere in der Innenstadt.**

---

Grünanlagen von rund 689 ha, einer Fläche also die fast doppelt so groß ist wie das Tempelhofer Feld. (Diese Tatsache allein belegt schon, wie richtig und notwendig die Aktionen zur Aneignung dieser und weiterer Flächen durch die Stadtgesellschaft waren und sind.) Mit den in der Innenstadt gemäß StEP Wohnen 2025 neu geplanten und z.T. bereits weitgehend fertiggestellten 33.500 WE (bei statistischen 1,8 Pers./WE entspricht das einem Bevölkerungszuwachs von ca. 60.000 Menschen) in der Innenstadt wird das Defizit jedoch (bei 13 m<sup>2</sup>/Pers.) um weitere 78 ha an öffentlichen Grünflächen auf dann ca. 767 ha vergrößert. (zum Vergleich: der Gleisdreieckpark ist mit 26 ha im LaPro verbucht). Mit diesen Zahlen von SenStadtUm selber dürfte hinreichend belegt sein, wie berechtigt jeder Widerstand gegen eine weitere Verdichtung insbesondere der Innenstadt ist.

<sup>9</sup> d.h. dort, wo u.a. die erforderlichen zusätzlichen Grünflächen gemäß LaPro nicht nachgewiesen oder hergestellt werden können und auch dort, wo die maximal zulässige Bebauungsdichte gemäß § 17 Abs. 1 für „allgemeine oder besondere Wohngebiete“ (WA und WR) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO 2013) durch den Bestand bereits überschritten oder ausgeschöpft ist. Insbesondere bezieht sich das wiederum auf die Wohnbauflächen der Innenstadt.

Grundsätzlich muss jedoch festgestellt werden, dass die gängige Praxis der Planung oder Genehmigung von Wohnkomplexen auf überausgenutzten Grundstücken (vgl. o. Fußnote 2) auch außerhalb des S-Bahnringes zu eine irreversible Störung des anzustrebenden Gleichgewichts von Natur- und Bauflächen führt, die im objektiven Interesse der Bewohner Gesamtstadt generell verhindert werden muss.

<sup>10</sup> Wir brauchen einen beschleunigte, ausschließlich direkt aus Steuermitteln bezahlten, sozialen kommunalen Wohnungsbau, ohne die bisher übliche Fehlförderung privater Hauseigentümer oder Gesellschaften, die dazu führt, dass die Mieten im sozialen Wohnungsbau heute vielfach teurer sind als im frei finanzierten, privaten Wohnungsbau.

**Selbst wenn unsere Forderungen erfüllt würden, gäbe es ausreichend Umnutzungs- und Neubaupotenziale in Berlin und - das darf kein Tabu sein - auch über die Stadtgrenzen hinaus.<sup>11</sup>**

**Es wurde gefragt: „Sind wir zu Veränderungen in der Nachbarschaft bereit?“**

**Wir sagen: „Immer! - wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen!“**

**Statt einer „kompakten Stadt“ brauchen wir eine**

**„soziale und grüne Stadt“**

**mit verbindlichen Eingriffsrechten<sup>12</sup> aller Bürgerinnen und Bürger!<sup>13</sup>**

---

<sup>11</sup> Das Scheinargument „Stadt der kurzen Wege“, das für die Rechtfertigung der „kompakten Stadt“ strapaziert wird, ist ein Scheinargument, weil es die Leistungsfähigkeit des ÖPNV ausblendet. Danach kann ein kurzer Weg durchaus auch ein längerer sein und umgekehrt. (Wenn jener Irrationalismus z.B. auf die Brauchbarkeit unterschiedliche Wohnungsbautypen hinsichtlich ihrer vertikalen Erschließungssysteme in der Stadtplanung angewendet würde, dürften nur noch Bungalows gebaut werden.) Auch die „Zersiedlung“ der Landschaft, die es angeblich durch die „kompakte Stadt“ zu verhindern gelte, ist ein Scheinargument des StEP Wohnen. Damit soll suggeriert werden, dass es schützenswerte Flächen nur außerhalb der Stadtgrenzen gibt. Stattdessen muss es einer verantwortungsbewussten Stadtentwicklungsplanung darum gehen, das tradierte Image Berlins als einer „Ansammlung von Dörfern“ auch für die Metropole Berlin zu erhalten und durch die systematische Verbindung der „Dörfer“ bis hinein in das Herz von „Berlin und Cölln“ also der innersten Innenstadt mit allen Formen von Grünzügen und –flächen zu sichern oder wieder herzustellen, (statt z.B. neben dem stadtplanerischen Fauxpas Potsdamer Platz auch noch weitere Hochhäuser am Alexanderplatz) zu protegieren. Gleichzeitig wäre es sehr sinnvoll und unverzüglich geboten, entlang von Bahntrassen entsprechend den Prinzipien einer Bandstadt auch potenzielle Bauflächen außerhalb der Stadtgrenzen zu erwerben und mit der Einschränkung, sie ausschließlich als landschaftsgeprägte Baugebiete für kommunalen Wohnungsbau auszuweisen.

<sup>12</sup> Verbindliche Eingriffsrechte gibt es bisher nur scheinbar, also nicht wirklich, weil:

- im Baugenehmigungsverfahren noch nicht einmal NachbareigentümerInnen eine Klageberechtigung gegen die Genehmigung einer überhöhten bauliche

---

Ausnutzbarkeit von Nachbargrundstücken haben (z.B. bei Aufstockungen oder dem Ausbau von Dachräumen),

- weil die Exekutive vermeintlich autonom darüber entscheiden kann ob ggf. eine Befreiung von geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen ohne Bürgerbeteiligung erteilt oder eine Änderungsplanung mit Bürgerbeteiligung eingeleitet wird (vgl. Aufstockung eines Gebäudekomplexes mit 9 Häusern aus den 60er Jahre in der Crellestr. 49/69 im Ortsteil Schöneberg),
- weil bei der Planung von Neubauvorhaben die Bürgerbeteiligung erst beginnt, wenn zuvor schon innerhalb der Verwaltung der grundsätzliche Planinhalt bestimmt worden ist. D.h. bei der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung geht es nicht mehr um das „Ob oder Ob-nicht“ sondern nur noch um das vorab bereits definierte „Wie“ (vgl. z.B. Fläche des ehem. Güterbahnhofs Wilmersdorf im Ortsteil Friedenau,
- weil nach Abschluss der Planung aber noch vor deren Festsetzung nicht angreifbare Baugenehmigungen aufgrund der §§ 33 und 12 BauGB erteilt werden können und d.h. noch bevor eine Rechtmäßigkeitskontrolle (Normenkontrolle) der Planung durch einen auch noch dazu eingeschränkten Personenkreis (von unmittelbar Planungsbetroffenen) eingeleitet werden kann (vgl. das Grundstück um den Gasometer in Schöneberg).

<sup>13</sup> ... als neues alternatives Leitbild für eine demokratische Stadtentwicklung Berlins.