

Investor Klaus Groth im Parlaments-Ausschuß

Am 17. April 2013 behandelte der Ausschuß für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Berliner Abgeordnetenhauses die in Lichterfelde-Süd anstehenden Planungen. Im folgenden werden aus dem amtlichen Wortprotokoll [02] die drei Redebeiträge von Klaus Groth [03], Geschäftsführender Gesellschafter der Groth-Gruppe Berlin [04], dokumentiert.

Klaus Groth (Groth Development GmbH & Co. KG): Herr Vorsitzender! Herr Senator! Meine Damen und Herren! Ich will das sehr gern tun. Danke, dass ich heute Gelegenheit habe, dazu etwas zu sagen. Ich stimme mit Frau Markl-Vieto [06] weitgehend überein, dennoch gibt es im Detail natürlich noch Dinge, die geklärt werden müssen.

Wir haben es hier mit 96 Hektar zusammenhängender Fläche zu tun, einem ungewöhnlichen Projekt, bei dem wir uns zumindest beim Erwerb der Verantwortung bewusst waren, eine Verbindung zu schaffen zwischen Wohnen, Leben und Natur. Dies war nie zweifelhaft. Der Bezirk hat ein Gutachten in Auftrag gegeben [09]. Wir haben das bekommen, wir haben das geprüft und eine Stellungnahme dazu abgegeben. Dort sind wir der Meinung, dass einige Dinge **sehr viel gefühltes Grün** darstellen, gefühlte Dinge auch darstellen, die wir sehr wohl akzeptieren können. Die rechtliche Frage dabei, ob alles so ist, wie es dort im Gutachten steht, die lasse ich außerhalb. Denn wir haben versucht klarzustellen, dass ein großes zusammenhängendes Quartier als Natur erhalten werden soll und haben uns nicht mehr zurückerinnert an die Wettbewerbe, die über dieses Grundstück stattgefunden haben bis zum Jahr 2004 und 2007, die damals die Gesamtbebauung noch beinhaltet haben.

Es wird dort niemand verdrängt. Unser Kontakt zu Frau Loba ist gut. Wir haben gestern einen Termin gehabt. Wir werden ein neues Konzept für die Beweidung im Vorwege erarbeiten, bevor wir zum eigentlichen Workshop kommen. Und ich kann nur sagen, die Arbeitsteilung ist in diesen Bereichen da. Der Bezirk hat Wert darauf gelegt, dass der Bereich, der zusammenhängend bleiben soll, abgegrenzt wird, dass wir die Randbebauung dazu haben werden mit einem Volumen, wie es in der Absichtserklärung [10] steht, zwischen 2.200 und 2.700 Woh-

nungen. Es werden familiengerechte Wohnungen sein, daher die Angabe des Durchschnittswohnungsgröße. Wir haben ähnliche Quartiere gebaut, die Typologien werden von fünf, sechs Geschossen bis Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser gehen. Wir kriegen dort eine Durchmischung aller Be-

teiligten. Wir werden dort keinen sozialen Wohnungsbau haben. Das ist meine Meinung, so ist unsere Diskussion bisher im Verwaltungsbereich, aber es wird unterschiedliche Typologien, unter-

schiedliche Beteiligte geben über die städtischen Gesellschaften, über die Genossenschaften, über Baugruppen, die nicht kommerziell sind. Also ich denke schon, dass wir dort zu einem guten Konzept kommen werden.

Wir haben parallel zu dem Gutachten Natur alle Voruntersuchung der äußeren und der inneren Erschließung durchführen lassen, des Lärmschutzes, alle Dinge, die dazu gehören, um zu einem vernünftigen Workshop kommen zu können. Und ein ganz wichtiger Punkt – Sie haben es eben auch erwähnt –: Sie können ein solches Quartier für 5.000, 6.000 Menschen nicht errichten, ohne die notwendige soziale Infrastruktur sicherzustellen. Dieses werden wir nicht tun – Punkt! Und wir reden nach unserer Kalkulation insgesamt über 68 Millionen Euro. Die müssen jetzt gemeinsam angegangen werden, um zu sehen, ob davon Teile aus dem Haushalt finanzierbar sind oder nicht. Es wird nicht anders gehen: Wir brauchen drei Kitas, die Schule muss erweitert werden. Wir haben in der Lentzeallee bei 64 Wohnungen 98 Kinder, davon 60 Prozent unter fünf Jahren. Das ist ein etwa vergleichbares Quartier, worauf wir hier auch Bezug nehmen. Insofern kann ich nur sagen: Wenn wir dort die Verantwortung übernehmen sollen als Träger – mit dem Senat, mit dem Bezirk – für 5.000 bis 6.000 Menschen, dann muss es ein



GROTH GRUPPE

zelen Aktionen, um dort die Not etwas zu lindern und die Dinge etwas besser zu gestalten, aber insgesamt gesehen bin ich der Meinung, **das Problem ist eins der Thermometersiedlung, aber nicht unseres**. Es ist aber unsere Nachbarschaft. Und deshalb müssen wir in einem guten Einvernehmen mit dem Eigentümer der Thermometersiedlung für die Bewohnern versuchen, eine Ergänzung zu erreichen. Die Diskussion, will ist [ich] Ihnen kurz schildern, damit Sie das wissen. Klar, es ist eine Schule notwendig. Die Berechnungen liegen vor. Ich kann mir sehr gut vorstellen, dass diese Schule im Quartier gebaut wird. Es kann auch sein, dass der Bezirk der Meinung ist, die Schule soll anders ergänzt werden, um zu einer besseren sozialen Vernetzung zu kommen. Wir sind dort offen. Wir wissen, dass wir unsere Beiträge leisten müssen. Nur was Herr Schmidt sagt, ist richtig: Das alles wird nur geregelt werden können, im Rahmen eines umfassenden städtebaulichen Vertrages nicht ohne Senator. Anders wird es nicht gehen, und daher meine ich, wir sind auf einem guten Weg, dahin zu kommen. Die nach den einzelnen Tabellen zu ermittelnden Zahlen bei den unterstellten Bewohnern liegt vor. Die 68 Millionen Euro, die ich genannt habe, sind eine Kalkulation der Fachleute für äußere Erschließung, für die innere Erschließung, für die Schulen, für die Sportstätten, für die Kita und für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Parkes. Also, eine von uns mal ermittelte Zahl, die bisher niemand kannte. Ich will sie nur mal nennen, um zu sagen, welche Dimensionen wir gemeinsam bewältigen müssen. Dass auch das eigentliche Wohngebiet dazu beitragen muss, diese Kosten mitzutragen, das kennen wir, denn sie wissen, wir werden uns immer beteiligen müssen an diese Dinge, und das finde ich auch in Ordnung. Das

muss also nur im Rahmen des Gesamten gehen und die Verkaufsweise der Wohnung, Frau Lompscher, die Mieten dürfen nicht zu sehr nach oben geschoben werden, durch Verlagerung der Kosten für soziale und verkehrstechnische Infrastruktur, aber wir werden es sehen.

Die Gewerbebetriebe sind ein wichtiges Thema. Ich meine, wir sind im guten Gespräch, und ich würde es gar nicht weiter thematisieren. Ich glaube schon, dass wir dort eine vernünftige Lösung finden, und Sie haben Recht: Einzelne möchten auch nicht mehr bleiben. Denn dort, wo sie jetzt sind, können sie nicht bleiben. Wir müssen ein anderes Quartier dafür bilden, und wenn Sie dann die gesetzlichen Bestimmungen nehmen, die wir rechtlich auswerten lassen haben, haben wir keine Chance, im unmittelbaren Wohngebiet einige Betriebe dort, wie die Sägerei, zu erhalten. Es geht nicht. Also müssen wir sehen, aber da sind wir auf einem guten Weg.

Mit dem Bezirk und dem Senat sind wir seit sechs Monaten im Gespräch, und ich finde, wir haben einen hervorragenden Stand erreicht. Von daher sage ich mal, bezogen auf Herrn Schmidt: Laut meinem Terminplan ist am 15. Mai in der BVV der Aufstellungsbeschluss, dann kommt der Workshop, der ist im Frühjahr 2014 zu Ende, dann kommt das Planverfahren, und Mitte 2015 müssten wir startbereit sein – mit Bürgerbeteiligung und allem Drum und Dran. Ob wir es schaffen, kann ich Ihnen nicht sagen, aber ohne klare Zielvorgabe ist ein Objekt mit 800 Millionen Euro nicht zu realisieren. – Danke schön!

E P I L O G

29.9.2013 (khd). Beim Lesen dieser Groth-Aussagen muß bedacht werden, daß ein Immobilien-Investor bestimmte Begriffe wie z. B. „Leben“ oder „Durchmischung“ völlig anders definiert als man normal darunter versteht. So gehören zum „Leben“ in einem Wohnquartier immer auch Arbeitsplätze vor Ort — also „Wohnen & Arbeiten“. Aber davon will ein Groth nichts wissen, obwohl das für Lichterfelde-Süd in den letzten 40 Jahren immer unstrittig war. Und es gibt keinen akzeptablen Grund, von dieser soziologisch gut begründeten Forderung abzuweichen. In einer Diskussion mit Klaus Groth empfiehlt es sich also, zunächst nach seiner Begriffsdefinition zu fragen — sonst redet man aneinander vorbei.

Unter „Durchmischung“ versteht ein Groth nur das benachbarte Wohnen von Familien mit Kindern, (betuchteren) Rentnern und Singles. Gemeint wird damit aber üblicherweise das Zusammenleben in einer Siedlung von finanzkräftigeren Bewohnern und Armen — mit allen Stufen dazwischen. Eine solche sozial vernünftige Planung betreibt Groth aber für Lichterfelde-Süd nicht. Auch werden im Grothschen

Quartier Mieten (kalt-netto) erst ab 10 Euro/qm erwartet, die für Leute mit prekären Arbeitsplätzen völlig unerschwinglich sind.

Bereits im August 2013 tauchte ein Konzept der Groth-Gruppe für die städtebauliche Entwicklung von Lichterfelde-Süd auf [07]. Dieses sieht eine breite Randbebauung vor, die einen „Natur- und Erlebnis-park“ (Klaus Groth) einrahmt. Dieser muß wohl als Vorhaltegrün für eine spätere Erweiterung der Bebauung angesehen werden. Teile des „Parks Range“ [05] sowie Waldteile sollen bereits sofort bebaut werden. Dieser Plan verzichtet auf ein Gewerbegebiet und berücksichtigt nicht die gewichtigen Belange der Thermometer-Siedlung. Ende August legte dann das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf einen ähnlichen Plan vor, der „Leitbild Masterplan Lichterfelde-Süd“ genannt wird [08].