

AfA

Gesprächsreihe
StadtWertSchätzen

AUFSTOCKEN UND ENTSIEGELN

WIE POTENTIALRÄUME KREATIV NUTZEN?

06. September 2022

KATALIN GENNBURG

MITGLIED IM ABGEORDNETENHAUS
SPRECHERIN FÜR
STADTENTWICKLUNG UND BAUEN,
UMWELT, TOURISMUS

MAGNUS HENGGE

LOKALBAU
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

THERESA KEILHACKER

ARCHITEKTIN
AFA - NETZWERK AKTIV
FÜR ARCHITEKTUR

MICHAEL RÄDER

VORSTAND
GENOSSENSCHAFT BEGENO16 EG

SLAVIS POCZEBUTAS

ARCHITEKT
AFA - NETZWERK AKTIV
FÜR ARCHITEKTUR

AKTIV FÜR ARCHITEKTUR

Der Architekt Slavis Poczebutas betreibt in Berlin das Büro MEKADO für Architektur, Stadtplanung und Design und berichtet aus seiner Tätigkeit in Hong Kong, wo Hybridbauten, also eine Funktionsmischung und Stapelung von Nutzungen innerhalb eines Gebäudes, wesentlich üblicher seien als hier. In seiner Präsentation geht er auf Potentialflächen in Berlin ein, insbesondere etwa im Kontext von Supermärkten, Großmärkten und deren Parkplätze. Er gehört dem interdisziplinären Netzwerk AfA an und ist seit 2021 Mitglied in der Vertreterversammlung, sowie im Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe der Architektenkammer Berlin.

Gerade bei Verkehrsflächen gäbe es gewaltige Flächenpotentiale, meint Katalin Gennburg, Stadtforscherin und nun zum zweiten Mal direkt gewähltes Mitglied des Abgeordnetenhauses Berlin für die Partei DIE LINKE. So habe eine neue Studie ermittelt, dass auf dem 16. Bauabschnitt der A100 fast 9000 Wohnungen entstehen könnten. „Wenn man die ganzen Fragen um Stadtbau in Zeiten von Klima-

WENN MAN DIE GANZEN FRAGEN UM STADTBAU IN ZEITEN VON KLIMAKRISE, NEUE MOBILITÄT UND EINEM ANDEREN LEBEN ERNST NEHMEN WÜRDE, LIEßEN SICH SO AUCH VIELE NEUE FLÄCHEN GEWINNEN.

krise, neue Mobilität und einem anderen Leben ernst nehmen würde, ließen sich so auch viele neue Flächen gewinnen.“ Leider passiere in dieser Richtung sehr wenig. Das liege zum einen an der finanziellen Unterausstattung der Verwaltung, zum anderen aber auch an einer dort vorherrschenden Silo-Mentalität welche zu einer Schwerfälligkeit bei der Umsteuerung führe. Es gebe also systemische Probleme, so Katlin Gennburg weiter: „Wir haben politische Vertreter*innen die nicht wollen, wir haben Verwaltungen, die blockieren und wir haben

gets einstellen, um strategische B-Planung zu beschleunigen. Für Instandhaltung und Ertüchtigung des kommunalen Bestandes wäre ein Life-Cycle-Ansatz im Haushalt zu verankern. Mit entsprechenden Förderprogrammen für mehr Klimaschutz, sowie für die Entwicklung experimenteller urbaner Optionsflächen könnten solche Ansätze flankiert werden. Theresa Keilhacker ist freischaffende Architektin mit einem Büro für Architektur und Urban Design, mit Beratungsschwerpunkt auf nachhaltiges Planen und Bauen. Sie gehört ebenfalls dem

vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vergeben und hat zum Ziel, kooperative und gemeinwohlorientierte Entwicklung auf landeseigenen Flächen zu koordinieren.

„Die Kommunen müssten hier offensiver Bebauungspläne nutzen, um private Eigentümer*innen für die gemeinwohlorientierte Stadt zu gewinnen“, findet Theresa Keilhacker.

Michael Räder stimmt ihr zu: „Baulandbevorratung heißt nicht nur Bauland kaufen, sondern auch



von links nach rechts:
Katalin Gennburg, Magnus Hengge, Michael Räder, Theresa Keilhacker

den Baufile mit seinen Seilschaften. Dem entgegen steht dann die Idee kleinteilig zu arbeiten.“ Sie frage sich daher: „Wie konnte es passieren, dass eine Stadt, die einen riesigen Mauerstreifen hatte, plötzlich von Flächennot spricht, obwohl gar nicht so viele Einwohner*innen dazu gekommen sind?“

Theresa Keilhacker gibt ihr recht und fordert „man muss Dichte mit Klimaschutzanforderungen kombinieren und Gemeinbedarfe in die B-Pläne reinschreiben“, dafür müsse man diese aber auch erstmal aufstellen und endlich vom §34 BauGB wegkommen. Konkret müsse man bei der Haushaltspolitik anfangen und entsprechende Bud-

Netzwerk AfA an und ist seit 2021 Präsidentin der Architektenkammer Berlin.

Magnus Hengge berichtet von seinem Projekt „Lokalbau“, im Zuge dessen auch Potentialflächen für den Bezirk definiert und kartiert wurden. Er weist aber auch darauf hin, dass die Kommunen letztendlich über keine Handhabe verfügen, um eine Entwicklung auf diesen Flächen durchzusetzen, sondern die Entscheidung immer am jeweiligen Eigentum hänge. Magnus Hengge ist eigentlich Kommunikationsdesigner, arbeitet aber zurzeit schwerpunktmäßig zusammen mit einem Architekten und Stadtplaner an dem Projekt „Lokalbau“. Dieses wurde

**DIE KOMMUNEN MÜSSTEN
OFFENSIVER BEBAUUNGSPLÄNE
NUTZEN, UM PRIVATE
EIGENTÜMER*INNEN FÜR DIE
GEMEINWOHLORIENTIERTE
STADT ZU GEWINNEN**

Bauland definieren. Dafür muss man das Planungsrecht nutzen.“ Er spricht darüber hinaus noch das Problem der Verbindlichkeit an: Gerade bei der Verwaltung vermisste er die zum Teil: „Das Hauptproblem

ist, wenn alle paar Monate die Spielregeln geändert werden.“ Michael Räder ist Vorstand der Genossenschaft begeno16 eG. Der Impuls für deren Gründung 2016 sei die Unzufriedenheit über die mangelnde Neubautätigkeit der bestehenden

**BAULANDBEVORRATUNG
HEIßT NICHT NUR BAULAND
KAUFEN, SONDERN AUCH
BAULAND DEFINIEREN.
DAFÜR MUSS MAN DAS
PLANUNGSRECHT NUTZEN**

Genossenschaften gewesen. Man habe nun das erste Projekt mit 154 Wohneinheiten in Berlin Weißensee abgeschlossen. Das Modell finanziere sich unter anderem darüber, dass ein Großteil der Bewohner*innen Geschäftsanteile pro Quadratmeter erwerbe. Man gehe nun Projekte in Greifswald und in Berlin Gartenfeld an. Bei letzterem Projekt gehe es nicht nur um Wohnen, sondern auch um Gewerbe und soziale Nutzungen.

„Verbindlichkeit darf aber auch nicht bedeuten den Status quo zu zementieren“, entgegnet Magnus Hengge. Mann müsse bei manchen Fragen, etwa was die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen anbelangt, auch grundlegend etwas verändern und fügt hinzu, dass zwar viel über Verbindlichkeit gegenüber Inves-

**VERBINDLICHKEIT DARF
ABER AUCH NICHT
BEDEUTEN DEN STATUS QUO
ZU ZEMENTIEREN**

tor*innen gesprochen wird, aber wenig über Verbindlichkeit gegenüber anderen Beteiligten, etwa aus der Nachbarschaft.

Aus seiner Erfahrung würden Konversionsprojekte, insbesondere von Supermärkten und Shopping-Centern, oft daran scheitern, dass es für die Eigentümer*innen keinen ökonomischen Druck gebe ihre Immobilien weiterzuentwickeln, berichtet Michael Räder.

„Noch haben wir ja ein Planungsrecht mit sehr starken Durchgriffsrechten“, entgegnet Katalin Gennburg. So habe man in Berlin etwa für die Siemensstadt und für Spitzfelde eine Vorkaufsrechtsverordnung erlassen, um die Investoren damit unter Druck zu setzen. Dies setze aber auch voraus, dass im Haushalt ausreichend Mittel für einen möglichen Vorkauf zur Verfügung stehen – hier sei die Schuldenbremse auf Bundesebene ein deutliches Hindernis. Bei Shopping-Centern stelle auch die Eigentumsstruktur ein großes Problem dar: Auf dem Europäischen Markt laufe im Wesentlichen alles bei zwei großen Shopping-Cen-



Slavis Poczebutas



Katalin Gennburg

ter-Besitzern zusammen. Sie beobachte außerdem, dass es derzeit in Berlin zwei große Entwicklungen gebe: Einmal die Propagierung von großflächigen Neubauquartiere am Stadtrand, gegenüber einer kleinteiligen Innenentwicklung und andererseits die Zentralisierung von Planung und damit auch eine Entmachtung der Bezirke.

Theresa Keilhacker bestätigt diese Beobachtungen und plädiert dafür, dass die Planungshoheit bei den Bezirken bleibt bzw. eher auch finanziell gestärkt werden sollte – oft seien die dezentralen Strukturen wesentlich agiler als zentralisierte. Die Bezirke könnten sich auch bei Konjunkturschwankungen Personalkapazitäten über freischaffende Büros einkaufen, Fokus wäre die kleinteilige Vergabe und Umsetzung von identitätsstiftenden (Um)Bauvorhaben. Es sei zwar aufwendiger im Bestand neue Sachen zu entwickeln, aber gleichzeitig verfüge man da bereits über eine bestehende soziale und verkehrliche Infrastruktur. Wichtig wäre allerdings, dabei nach Möglichkeit nicht Grünflächen anzu-



Michael Räder

tasten, sondern bereits versiegelte Flächen aufzustocken.

Michael Räder meint, dass es beim Thema Hybridbauten ein Preisproblem gebe: Viele angestrebte Nutzungen, etwa Ateliers, könnten sich die Preise in Neu- und Konversionsbauten gar nicht leisten.

Aus dem Publikum kommt der Einwand, dass aktuell Gewerbe, insbesondere schlecht bezahltes, stark von Verdrängung durch Wohnbebauung bedroht sei. Es müsse also mehr darum gehen diese Flächen zu schützen, denn auch ihre Überbauung mit Mischnutzungskonzepten drohe zu einer Verteuerung der Gewerbemieten zu führen.

Von einer anderen Zuhörer:in kommt die Frage, wie es gelingen könne, dass nicht nur weniger Boden versiegelt, sondern auch wieder welcher entsiegelt wird. ■

AfA - Aktiv für Architektur ist ein agiles und interdisziplinäres Netzwerk, dass die Interessen des Berufsstandes vertritt. Es besteht aus Mitglieder:innen der Architektur, der Stadtplanung, der Landschafts- und der Innenarchitektur. Das Netzwerk mischt sich unabhängig und themenübergreifend ein und kooperiert mit Partner:innen innerhalb und außerhalb der Architektenkammer.