

37. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Wenn bauen, dann wo und wie?

13. Oktober 2023 | 10–13 Uhr | Abgeordnetenhaus, Raum 311 & digital

Moderation: Johanna Sonnenburg und Andreas Krüger

Protokoll: Aline Fraikin





Ablauf

- 10:00 Begrüßung, Formelles, Einführung ins Thema
- 10:20 **Kurzvortrag „Soziale und ökologische Bodenpolitik – ein Widerspruch? Über Zielkonflikte, Suffizienzpolitik und nachhaltige Stadtentwicklung“**
Michaela Christ
- 10:45 **Liegenschaftsfall: Emmauskirchhof, Neukölln**
Judith König (Emmauswald bleibt)
- 11:00 Diskussion des Liegenschaftsfalls
- 11:40 Pause
- 11:50 **Diskussion und Synthese**
- 12:00 **Kommentar aus stadtplanerischer Perspektive**
Judith Nurmman (Architects4Future)
- Statusbericht Berliner Bodenfonds (BBF GmbH)**
Birgit Möhring (BIM Berliner Immobilien Management GmbH)
- Moderierte Diskussion
- 13:00 **Ende**



Rückblick: Forderungen des vergangenen Runden Tisches

RT #36: Abriss und Neubau vs. Bestandserhalt

Forderungen des zivilgesellschaftlichen Beirats Konzeptverfahren:

- Der Beirat fordert eine ausreichende finanzielle Ausstattung für die Einrichtung einer Koordinationsstelle und für Sitzungsgelder der ehrenamtlichen Beiratsmitglieder

Forderungen des Abriss-Moratoriums:

- Es braucht eine Abrissgenehmigungspflicht und ein regulatorisches Rahmenwerk, um die derzeitige Abrisspraxis einzuhegen. Dabei muss im Sinne einer Beweislastumkehr der Abriss eines Gebäudes ganz genau erklärt werden. Für eine Prüfung braucht es klare Kriterien und klare Richtlinien
- Es braucht Mechanismen, die sich für den Erhalt und die Sanierung des Bestandes sowie das Umbauen und Weiterbauen im Bestand einsetzen

Liegenschaftsfall An der Urania 4–10; Forderungen an SenStadt & BIM:

- Es bedarf einer Einstufung des Gebäudes als „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“.
- Es soll eine Machbarkeitsstudie zum Erhalt und Umbau der Bestandsstruktur ausgeschrieben werden. Diese soll bestehen aus:
 - einem zweiten unabhängigen Schadstoffgutachten
 - einem Statikgutachten
 - einer Ökobilanzierung
 - Grundrissvarianten für Umnutzung und Umbaumaßnahmen

Forderungen aus der Diskussion:

- Für alle landeseigenen Flächen soll – bevor eine Abrissplanung beginnt – zwingend eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden, die den Erhalt des Bestands prüft
- Es braucht eine Darlegungspflicht für den Abriss, bei der auch die Treibhausgasbilanz vorgelegt werden muss
- Es sind Bilanzierung und Einpreisung auf Basis einer Lebenszyklusanalyse und Treibhausgasanalyse nötig
- Beim Abriss von Wohngebäuden sollten an Eigentümer:innen klare Anforderungen an den Ersatzwohnraum gestellt werden, beispielsweise dass 50 % der geschaffenen Wohnfläche sollten im sozialen Wohnungsbau entstehen sollten. Dafür braucht es eine Prüfung der entsprechenden Umsetzung. So kann Abriss erschwert werden.



Forderungen

RT #37: Wenn bauen, dann wo und wie?

Forderungen des zivilgesellschaftlichen Beirats Konzeptverfahren

- Finanzielles / Aufwandsentschädigung: Es wurde ein offener Brief mit der Forderung nach finanzieller Ausstattung des Beirats verfasst; hierauf soll reagiert werden.
- Inhaltliches: Es muss eine Arbeitsweise etabliert werden, dass Vorbereitungen besser getroffen werden können. Aufgabe des Beirats ist es, auch Input zu Vorhaben zu geben. Das ist aber in der aktuellen Verfahrensweise nicht möglich und sollte geändert werden.

Nachhaltige Bodenpolitik (Michaela Christ)

- Suffizienz: Das, was an Wohnraum vorhanden ist, muss besser genutzt werden. Neubau muss dabei die letzte Option sein.

Forderungen Liegenschaftsfall:

- Das B-Planverfahren soll komplett überarbeitet oder eingestellt werden. Alte Friedhöfe sind bedeutsame Ökosysteme: veraltete Beschlüsse müssen an den Klimanotstand angepasst werden.

Bodenpolitik Berlin (Frau Brahms):

- Das Baugebot (§ 176 BauGB) muss ein schärferes Schwert in Berlin werden.
- Wir als Runder Tisch sollten Druck aufbauen für einen Bodenfonds.

Forderungen von Frau Nurmman:

- Die Bodenpolitik muss durch bspw. BauGB-Anpassungen steuerungs- und handlungsfähig werden, um nicht den freien Kräften des Marktes das Feld des Bauens – i. d. R. nicht ökologischen Bauens auf teurem Boden – komplett zu überlassen. Dafür muss das BauGB novelliert werden.
- „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ Artikel 14 (2) Grundgesetz

Allgemein:

- Beweislastumkehr bei Wohnungsleerständen: Wir haben zwar Gesetze, die verhindern, dass Wohnraum leer steht. Aktuell haben die Immobilienbesitzer bei Klagen viele Möglichkeiten, einer Verurteilung zu entgehen. Beweislast umkehren: Die Eigentümer müssten dann beweisen, dass sie die Flächen als Wohnraum zur Verfügung stellen.
- Wenn wir bauen, muss das richtige gebaut werden und es den Bedürfnissen der Stadt entsprechen.
- Bei nicht genutzten Verkehrsflächen („Autobahnstummel“ oder ehemalige Rollbahnen der geschlossenen Flughäfen) soll eine Entsiegelung in Betracht gezogen werden. (Kollatz)



Executive Summary

Am 13. Oktober 2023 fand der 37. Runde Tisch Liegenschaftspolitik statt. Gemeinsam mit dem 36. Runden Tisch widmete er sich dem Thema „Bauen, nicht bauen, umbauen – Mit Bodenpolitik sinnvoll steuern“. Während der 36. Runde Tisch mit dem Titel „Abriss und Neubau vs. Bestandserhalt“ die Steuerung von Abriss und Bestandserhalt und die Rolle der öffentlichen Hand dabei behandelte, wurden in diesem Runden Tisch bodenpolitische Zielkonflikte und deren Aushandlung fokussiert.

Formelles

Der zivilgesellschaftliche Beirat des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren fordert, die finanziellen Mittel für die benötigte Koordinierung des Beirats sowie für Sitzungsgelder im Haushalt bereitzustellen. Der offene Brief des Beirats wurde bisher nicht beantwortet.

Soziale und ökologische Bodenpolitik – ein Widerspruch?

Dr. Michaela Christ (difu) gibt einen einleitenden Input zu Zielkonflikten zwischen Wohnungsnot und Ressourcenverbrauch. Diese bestehen auch deshalb, weil der Ansatz der Suffizienz in der öffentlichen Debatte bisher zu kurz kommt. Suffizienz oder Genügsamkeit bezeichnet die Veränderung sozialer Praktiken (Nutzung) und das Setzen absoluter Grenzen in Bezug auf den Verbrauch endlicher Ressourcen. Der Suffizienz-Ansatz geht Hand in Hand mit *Effizienz* (Erhöhung der Ressourcenproduktivität) und *Konsistenz* (Kreislaufführung). Um den Flächenverbrauch einzudämmen, müsste das Vorhandene besser genutzt werden und Neubau die letzte Option sein.

Liegenschaftsfall: Emmauskirchhof, Neukölln

Der Liegenschaftsfall der Sitzung ist eine ehemalige Friedhofsfläche in Neukölln, auf der sich ein Wald gebildet hat, der seiner Umgebung große ökologische Vorteile bietet. Die Initiative Emmauswald bleibt legt dar, dass der Wald ein artenreiches Ökosystem mit vielen geschützten Brutvogelarten sowie zahlreichen Insekten und Kleinstlebewesen ist. Zudem kühlt der Wald die Umgebungsluft und ist als unversiegelte Fläche wichtig für das Ziel der Schwammstadt. Die wenigen vorhandenen Grünflächen in Neukölln stehen unter enormem Nutzungsdruck. Die BUWOG als Bauträger möchte auf der Fläche 370 Eigentumswohnungen mit Tiefgaragen bauen. Auf einer benachbarten Brachfläche habe derselbe Bauherr seit 10 Jahren Baurecht für 200 mietpreisgebundene Wohnungen. Die ehemalige Friedhofsfläche wurde dieses Jahr von den Berliner Forsten als Wald deklariert. Kurz darauf zog Senator Gaebler das Verfahren an sich, womit die Zuständigkeit für das B-Plan-Verfahren vom Bezirksamt Neukölln zu SenStadt übergegangen ist. Die Initiative verweist auf den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Neukölln. Sie fordert, dass Klimaschutz und Wohnungsnot nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie spricht außerdem das Problem von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bei einer Rodung des Waldes an. Hier würde es wegen des Mangels an dafür geeigneten Flächen in Berlin auf einen monetären Ausgleich hinauslaufen. Die Initiative fordert von der zuständigen Senatsverwaltung eine Überarbeitung des B-Plan-Verfahrens mit Blick auf den Klimanotstand.



Diskussion

Judith Nurmann verdeutlicht, dass die kommunale Steuerungsfähigkeit in Bezug auf Boden in Deutschland durch den Mangel an bodenpolitischen Instrumenten stark limitiert ist. Der Zugang zu Flächenreserven ist den Kommunen oft verwehrt, da diese zum Großteil in privater Hand sind. Zudem sind die Bodenpreise so hoch, dass gemeinwohlorientierte Projekte in der Konkurrenz um die wenigen innerstädtischen Flächen nicht wettbewerbsfähig sind. Das verschärft das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Auch Maßnahmen der Klimafolgenanpassung in Städten können nur mit einer starken kommunalen Bodenpolitik gelingen.

Anwesende Vertreter:innen der Regenwasseragentur sowie des Referats für Bodenschutz in der SenMVKU heben die Relevanz von Flächen wie dem Emmauswald sowie der Stärkung des Bodens und dem Schutz unversiegelter Flächen generell in Berlin hervor. Außerdem wurde diskutiert, inwieweit dafür Industriegebiete und Gewerbegebiete für Wohnraum aktiviert werden können und welche Potenziale Supermarkt-Flächen für die Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung haben.

Die Anwesenden sind sich einig, dass es komplexe und kreative Lösungsansätze für die genannten Zielkonflikte braucht.



Protokoll

0. Begrüßung und Formelles

Die Moderator:innen Andreas Krüger und Johanna Sonnenburg eröffnen die Sitzung und begrüßen die Anwesenden. Der 37. Runde Tisch ist der zweite Teil der Doppelveranstaltung – der 36. Runde Tisch fand vor 4 Wochen statt.

Rückblick: 36. Runder Tisch

Andreas Krüger gibt einen kurzen Rückblick der letzten Sitzung. Es ging um Abriss und Neubau; es wurden dabei auch Forderungen formuliert (siehe oben): bpsw. in puncto Abrissgenehmigungspflicht, regulatorisches Rahmenwerk, Beweislastumkehr, klare Mechanismen. Die vergangene Immobilienmesse Expo Real in München hat gezeigt, dass auch bei Akteur:innen der Immobilienwirtschaft Lerneffekte stattfinden. Der Liegenschaftsfall An der Urania 4-10 war ebenfalls Thema der Sitzung. Johanna Sonnenburg ergänzt: Es geht bei diesem Thema um ein Sowohl-als-auch, aber der Abriss und der Neubau auf der grünen Wiese soll generell schwieriger werden. Andreas Krüger erläutert, dass einige Fraktionenvertreter:innen leider spontan haben absagen müssen.

Bericht Beirat Konzeptverfahren

Der zivilgesellschaftliche Beirat des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren, in dieser Sitzung vertreten durch Laura Bertelt, stellt die Forderungen des Beirats vor. Die Arbeitsfähigkeit des Beirats ist nach wie vor in finanzieller und inhaltlicher Hinsicht nicht gegeben.

- **Finanzielles / Aufwandsentschädigung:** Es wurde bereits ein offener Brief verfasst; es wird hier noch auf Rückmeldung von SenStadt und den politischen Ansprechpartner:innen gewartet.
- **Inhaltliches:** Es muss etabliert werden, dass Vorbereitungen besser getroffen werden können. Der Beirat hat den Anspruch, auch Input und Kommentare zu besprochenen Vorhaben zu geben – das ist aber aktuell nicht möglich, weil angemessene Vorbereitungsmaßnahmen vor den Sitzungen ausbleiben. Das soll geändert werden.

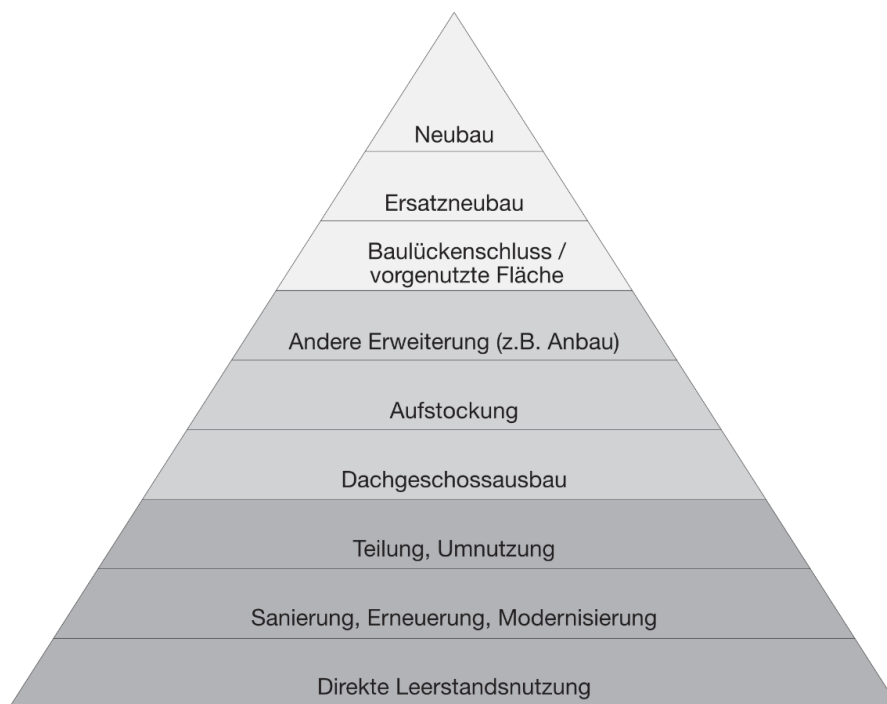
1. Einleitung ins Thema

1.1 Input: Soziale und ökologische Bodenpolitik – ein Widerspruch? Über Zielkonflikte, Suffizienzpolitik und nachhaltige Stadtentwicklung

Dr. Michaela Christ vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) stellt sich kurz vor und beginnt ihren Input. In der öffentlichen Debatte wird immer wieder der Zielkonflikt zwischen Lösungsansätzen zur Wohnungsnot und zum Ressourcenverbrauch genannt: Es fehlen leistbare Wohnungen, gleichzeitig ist Neubauen klimaschädlich, weil es ressourcen- und energieintensiv ist. 50 % der Rohstoffe, die in Deutschland verbraucht werden, sind dem Bausektor zuzurechnen. Bis 2050 soll eine „Flächenkreislaufwirtschaft“ erreicht sein. Das hieße, dass es keine weitere Flächeninanspruchnahme ohne entsprechenden Ausgleich gäbe.

Das Tempelhofer Feld dient als interessanter Betrachtungsgegenstand, um den genannten Zielkonflikt zu verdeutlichen: Die vorherrschende Wohnungsnot weckt Begehrlichkeiten bzgl. der Bebauung des Feldes, gleichzeitig hat das Flugfeld eine enorme Klimaschutzfunktion. Es gilt unter Umweltwissenschaftler:innen als gigantische Klimaanlage für die Stadt.

Eine Möglichkeit des Umgangs mit dem Zielkonflikt kommt in der öffentlichen Debatte bisher zu kurz: Genügsamkeit. Die Nachhaltigkeitsforschung nennt diese Strategie „Suffizienz“: die Veränderung sozialer Praktiken (der Nutzung) und das Setzen absoluter Grenzen in Bezug auf den Verbrauch endlicher Ressourcen. Der Suffizienz-Ansatz geht Hand in Hand mit den Nachhaltigkeitsstrategien *Effizienz* (Erhöhung der Ressourcenproduktivität) und *Konsistenz* (Kreislaufführung von Ressourcen, regenerative Ansätze). Zentraler Gedanke dabei ist, dass die zur Verfügung stehenden Ressourcen endlich sind und daher so konsistent und effizient wie möglich genutzt werden sollten. Es braucht die Suffizienz, um die Gewinne aus den enormen technischen Errungenschaften der anderen beiden Strategien heben zu können. Denn, wenn es keinen Deckel gibt, dann steigt das Konsumniveau immer weiter und die Effizienzgewinne werden durch mehr Konsum überkompensiert. Beispiel: Die Wohnfläche pro Kopf ist in den letzten 30 Jahren von 35 auf 47 Quadratmeter gestiegen, was u. a. an den gesunkenen Wärmeenergiekosten liegt. Effizienz- und Konsistenzgewinne helfen also nur bedingt. Wenn etwa immer mehr Fläche in Anspruch genommen wird, nützt es nichts, dass die Häuser immer energieeffizienter sind, wenn die Fläche dennoch verbraucht ist.



Erweiterte Suffizienz-Entscheidungspyramide. Quelle: BBSR 2023, auf Basis von Billenstein et al. 2021

Wenn die Ziele der (Netto-Null-)Flächenneuinanspruchnahme ernst genommen werden würden, hieße es: Das Vorhandene (der Bestand) müsste besser genutzt werden und Neubau wäre die allerletzte Option.¹ Zur Verdeutlichung: Würde die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um einen Quadratmeter

¹ BBSR (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich.
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023.html>



gesenkt werden können, so würden die rechnerisch frei werdenden 80 Mio. Quadratmeter einer Million Wohnungen (à 80 m²) entsprechen. Ebenso liegt ein enormes Potenzial in den 60 % der 16 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland, in denen nur eine oder zwei Personen leben – schon wenn es gelänge, nur 1 % dieses Bestandes pro Jahr zu aktivieren. Ähnliches gilt für die Umwandlung von Bürofläche in Wohnraum. Der Zielkonflikt ergibt sich nur dadurch, dass die Suffizienz als die heikelste aller Strategien im Raum steht. Übersetzt in nachhaltige Bodenpolitik würde es bedeuten, alle möglichen Instrumente – ordnungsrechtliche, umweltpolitische etc. – einzusetzen, wenn Wachstum nicht mehr als primäre Lösung für ökologische wie soziale Fragestellungen angesehen wird.

Kommentar durch einen anwesenden Bürger (Hr. Ratsch(?), NABU-Mitglied): Bei dieser Debatte sollte Autarkie ebenfalls mitgedacht werden. Stadt und ländlicher Raum sollten als Einheit betrachtet werden. Der ländliche Raum leidet ebenfalls, blutet ökologisch und ökonomisch aus. Das Urbanisierungs- und „Übersiedlungsproblem“ der Stadt sollte mittels Regionalpolitik angegangen werden.



2. Liegenschaftsfall: Emmauskirchhof, Neukölln

Andreas Krüger kontextualisiert den Liegenschaftsfall der heutigen Sitzung, der sich auf eine ehemalige Friedhofsfläche bezieht. Städtische Friedhofsflächen werden vielerorts zivilgesellschaftlich genutzt und rücken mehr und mehr in die Aufmerksamkeit der Stadtgesellschaft bzw. der Debatte um knapp werdenden Raum in Ballungszentren. Die BUWOG möchte hier bauen; die Firma ist einer der größten Bauträger Deutschlands.

2.1 Input: Initiative Emmauswald bleibt

Judith König von der Initiative Emmauswald bleibt stellt sich und die anderen anwesenden Initiativenmitglieder vor. Sie erklärt den Liegenschaftsfall: Der Wald (ehemaliger Kirchhof, seit 30 Jahren entwidmet) soll durch den Bau von 370 Eigentumswohnungen mit Tiefgaragen zerstört werden. Gleichzeitig hat der Bauträger seit 10 Jahren Baurecht für 200 mietpreisgebundene Wohnungen auf der benachbarten Brachfläche, die er aber bisher nicht baut. Die BUWOG (Bauträger) hat ihre Teilnahme am heutigen Runden Tisch abgesagt.

Nach längeren Gesprächen kam die BVV Neukölln zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan nicht tragfähig ist. Dieses Jahr wurde der Wald von den Berliner Forsten offiziell als Wald deklariert und ist damit der größte Wald Neuköllns. In diesem Zuge hat der Senat das Verfahren an sich gezogen.

Der 3,8 ha große Wald besteht laut Kartierung aus über 700 Bäumen, von denen 230 Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden. Viele Bäume haben Stammumfänge von über 130 cm. Es ist ein Mischwald, also ein artenreiches Ökosystem, hier gibt es viele geschützte Brutvögel sowie zahlreiche Insekten und Kleinstlebewesen. Der Wald stellt damit ein unschätzbares Gut im Kampf gegen den urbanen Hitzeinseleffekt und für das Leitbild der Schwammstadt dar. Die Neuköllner:innen haben wenige Grünflächen, die vorhandenen stehen unter enormen Nutzungsdruck.

Frau König fragt nach der Sinnhaftigkeit des Projektes in Neukölln, einem von Armut betroffenen Bezirk, wo viele Kinder von Transferleistungen leben. Nur 17 % der Eigentumswohnungen werden von ihren tatsächlichen Eigentümer:innen bewohnt. Gleichzeitig stehen viele Wohnungen im von der BUWOG bereits errichteten Wohnpark St. Marien leer.

Die Initiative fordert eine Reform, denn profitorientierter Neubau von Eigentumswohnungen verschärft das Wohnungsproblem in Berlin. Klimaschutz und Wohnungsnot dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. „Berlin braucht Wohnungen, in denen wir leben können, und wir brauchen den Planeten.“ Diese Grundsätze müssen Hand in Hand gehen. Dafür braucht es kluge und kleinteilige Lösungen, bei denen wir der Wohnungsnot und dem Klimanotstand gleichzeitig gerecht werden.

Die Initiative fordert, dass sofort mit dem Bau der 200 mietpreisgebundenen Wohnungen auf der Brachfläche begonnen wird. Sofern die BUWOG diese nicht baut, soll sich nach einem anderen Bauherren umgeschaut werden. Für den Bau der Eigentumswohnungen hat die Initiative im Bezirk zahlreiche Potenzialflächen (Aufstockung und Brachflächen) kartiert.

Die Initiative fordert, dass der monatelange Leerstand von Wohnraum härter sanktioniert wird. Die Stiftung Trias würde das Grundstück erwerben können; dann könnten Kindertagesstätten den Wald als

grünes Klassenzimmer nutzen. Der Kiez würde klimaresilienter, wenn der Wald erhalten bleibt. Viele der Ideen sind nicht einfach, es braucht sogar teilweise neue Gesetze.



Die Vertreter:innen der Initiative Emmauswald bleibt (v.l.n.r.): Judith König, Lukas Bodelschwing, Selma Kreibich

Frau König spricht die Walderhaltungsabgabe an: Wenn der Wald gerodet wird, muss nach Landeswaldgesetz eine neue Waldfläche in Berlin entstehen. Berlin verfügt über wenige mögliche Ausgleichsflächen, weil vieles schon als Bauerwartungsland deklariert ist. Es läuft also auf einen monetären Ausgleich an den Landesforstverband Berliner Forsten hinaus, der wiederum das Geld lediglich in Waldausbau stecken darf. Das ist aber wie beschrieben schwierig.

Frau König schließt ihren Input mit einer zentralen Forderung der Initiative: Das B-Planverfahren soll komplett überarbeitet oder eingestellt werden. Alte Friedhöfe sind bedeutsame Ökosysteme, veraltete Beschlüsse müssen vor diesem Hintergrund an den Klimanotstand angepasst werden.

2.2 Diskussion des Liegenschaftsfalls

Frank Rauch (SenUMVK, Referat für Bodenschutz und Altlasten)

Herr Rauch erklärt, dass die Grundlage der Arbeit seines Referats das Berliner Bodenschutzgesetz ist. 2019 gab es den Auftrag eine Landesbodenschutzkonzeption zu entwickeln, die nun durch die Senatorin, Frau Schreiner, geprüft wird. Darin sind vier Ziele formuliert: Klimaschutz – dafür muss Versiegelung minimiert werden und müssen Flächen entsiegelt werden. Außerdem muss über den Boden die Berliner Wasserversorgung sichergestellt werden, denn der Boden ist Träger des Wassers. Berlin schöpft als einzige Großstadt Deutschlands das Trinkwasser aus dem eigenen Grundwasser. Deswegen soll der Boden gestärkt werden. Es gab verschiedene externen Arbeitskreise, wo Vertreter:innen der Bauverwaltung, der BIM, des Naturschutzes etc. vertreten waren, um Leitlinien zu entwickeln, die wahrscheinlich ab nächstem Jahr gelten. Das Referat von Herrn Rauch setzt auf Flächenrevitalisierung, denn Berlin hat große Industriegebiete und Altlasten. Die werden zum Teil schon erfolgreich umgenutzt; der WISTA-Standort in Adlershof ist dafür ein gutes Beispiel. Weitere Beispiele sind der Bahnhof Köpenick, der Güterbahnhof Pankow und das Spandauer Gartenfeld. Hier werden hochbelastete Flächen saniert und mit Wohnraum bebaut. Der vorsorgende Bodenschutz wird zukünftig an Bedeutung und Rechtskraft gewinnen.



Marina Brandt (SenUMVK, Referat Vorsorgender Bodenschutz)

Frau Brandt erläutert, dass sie die Argumentation der Initiative gut verstehen kann und es sich laut Planungshinweiskarte um eine Fläche mit höchster Schutzwürdigkeit handelt.² Die Referate bei SenMVKU können jedoch nur Empfehlungen aussprechen und Stellungnahmen abgeben. Die Rechtslage erlaubt kein Bebauungsveto. Eine Novellierung des Bundesbodenschutzgesetzes ist jedoch in Arbeit.^{3,4} Frau Brandt hofft, gemeinsam mit SenStadt zu einer guten Lösung zu gelangen.

und mehr



Sachdaten

Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Block- und Blockteiflächen (Umweltatlas)

Fläche zum Datensatz zeigen

Fläche 1 von 1

[zur Übersicht](#)

Schlüssel	1400793051000300
Bezirk	Neukölln
Flächentyp	Friedhof
Raumeinheit	Grün- und Freifläche
Thermische Situation - Gesamtbewertung	-
Thermische Situation - 04:00 Uhr	-
Thermische Situation - 14:00 Uhr	-
Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit von Grün- und Freiflächen	höchste Schutzwürdigkeit
Baumanteil im Straßenraum [% überdeckte Grundfläche]	0
Versiegelungsgrad [%]	11

Der Emmauswald in der Planungshinweiskarte Klimamodell Berlin.

Ein anwesender Bürger kommentiert, dass mit dem Wachstum der Stadtbevölkerung auch der Nutzungsdruck auf Grünflächen steigt. Es gibt in Berlin derzeit viele defizitäre Grünflächen. Es wäre wichtig, gemeinsam mit dem Land Brandenburg auch die ländlichen Räume zu stärken, um gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen.

Matthew Griffin (Initiative Stadtneudenken, Architekt) bedankt sich für das Engagement der Initiative. Die Tatsache, dass SenStadt das Projekt an sich gezogen hat, ist aus seinen Augen besorgniserregend, da diese in erster Linie den Auftrag hat, Wohnraum zu schaffen. Er appelliert an die Initiative, den Druck zu erhöhen.

Julian Schwarze (Bündnis 90/Die Grünen): Das Anziehen des Verfahrens durch die Senatsverwaltung bedeutet die Durchsetzung des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens gegen jede Vernunft. Ein gewachsenes, funktionierendes Ökosystem abholzen, um es an anderer Stelle von null wieder herstellen zu müssen, mit Ausgleichszahlungen, ist unsinnig. Es müssten stattdessen bereits versiegelte Flächen in den Blick genommen werden. Bei diesen Projekten geht um Wohnungszahlen – die Qualität

² Berlin (2015): Klimamodell Berlin – Planungshinweise Stadtklima 2015. <https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2015/zusammenfassung/>

³ BMUV (2022): Eckpunkte für eine Novelle des nationalen Bodenschutzrechts. <https://www.bmuv.de/download/eckpunkte-fuer-eine-novelle-des-nationalen-bodenschutzrechts>

⁴ Umweltbundesamt (2022): Strategien und Handlungsempfehlungen für die Bodenschutzpolitik der 20. Legislaturperiode. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/strategien-handlungsempfehlungen-fuer-die>



der Wohnungen und Nachbarschaften spielen oft keine Rolle mehr in den Planungen. Vor dem Hintergrund des sich beschleunigenden Klimawandels fordert Herr Schwarze hier eine politische Entscheidung. Er äußert sein Bedauern darüber, dass keine Vertreter:innen der Regierungskoalition anwesend sind, da der B-Plan vom Abgeordnetenhaus beschlossen wird. Es ist eine aktive Entscheidung, ob man einen B-Plan festsetzt und was man darin festschreibt. Ebenso wäre es eine politische Entscheidung, nach 10 Jahren, in denen der Bauherr nicht gebaut hat, mit einem Baugebot (§ 176 BauGB) zu reagieren. Die Gemeinde/Stadt hat die Planungshoheit und muss diese zur sinnvollen Steuerung nutzen. Nicht nur Wohnflächen, sondern auch Grünflächen haben eine soziale Funktion.

Herr Bodelschwingh (Initiative Emmauswald bleibt) merkt an, dass sie gerne in Räume und an Tische kommen, wo sie mehr Gegenwind kriegen, mit Menschen, die entscheiden. Die Moderation empfiehlt, die Personen immer und immer wieder einzuladen. Zwar braucht die Initiative gerade schnelle Lösungen, aber dadurch, dass der Runde Tisch das Thema aufgenommen hat, wurde auch schon etwas erreicht. Andreas Krüger ermutigt dazu, dranzubleiben, laut zu protestieren und Presse und Social Media zu nutzen.

Daniela Brahm (ExRotaprint) bezeichnet das Verhalten des Bauherrn als Erpressung: Er baut die Sozialwohnungen so lange nicht, bis das Baurecht für die Eigentumswohnungen besteht. Das Instrument Baugebot muss ein schärferes Schwert werden, angewandt werden und rechtlich durchsetzbar sein. Frau Brahm weist auf die Stadt Ulm hin, die derartige Grundstücke nicht verkaufen würde. Wenn in Ulm nicht gebaut wird, wird zurückgekauft! Diese Praxis des Rückkaufes fehlt hier in Berlin. Die Schwäche der öffentlichen Hand liegt an mangelnden Instrumenten bzw. daran, dass sie nicht verwendet werden. Frau Brahm bezieht sich auf den Input von Frau Dr. Christ und merkt an, dass die Diskussion teilweise nicht die Lebensrealität aller Menschen dieser Stadt aufgreift. Es gibt auch Personen, die sich zu dritt eine Einzimmerwohnung teilen.

Dazu Frau Christ: „Weniger ist mehr“ stimmt nur für manche – die, die zu dritt in einer Dreizimmerwohnung leben, müssen von der Genügsamkeitsfrage ausgenommen werden, anders als eine einzelne Person auf 200 Quadratmetern. Wenn es um Suffizienz geht, geht es auch um die Frage, wie Ressourcen, Chancen und Möglichkeit verteilt sind. Hier geht es auch immer um soziale Gerechtigkeit bzw. soziale Ungleichheit. Die Frage von Genügsamkeit wird im politischen Diskurs selten angesprochen, denn vor allem wohlhabende Haushalte sind bei der Einschränkung von ressourcenintensivem Verhalten betroffen.

Frau Kreibich (Initiative Emmauswald bleibt) drückt ihr Bedauern darüber aus, dass keine Vertreter:innen von SenStadt und der BUWOG anwesend sind. Sie richtet sich an die Vertreter:innen von SenMVKU: Die Genehmigung kann laut Landeswaldgesetz versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes wegen der ökologischen Leistungen im öffentlichen Interesse liegt – Wie bewerten Sie das? Ist das gegeben? Stehen Sie in Kontakt mit SenStadt?

Herr Rauch äußert, dass er die Frage nicht konkret beantworten kann, da es sich um einen anderen Fachbereich handelt, sie aber den Kontakt vermitteln können. Er betont, dass der Wald auch für die Fachleute im Bereich Bodenschutz ein bedeutendes Element zur Erhaltung darstellt. Er erwähnt, dass sie auf derselben Seite stehen, wenn es um wissenschaftliche Erkenntnisse zu den vielfältigen Leistungen und Qualitäten eines Waldes geht wie beispielsweise dem CO₂-Speicher, den Kühlungseffekten oder der Neubildung von Grundwasser.



Martin Schwegmann erläutert, dass die beiden Runden Tische als neuer Forderungs-Ausgangspunkt begriffen werden sollten. Herr Schwegmann zitiert Manfred Kühne (SenStadt) zur IBA Berlin-Brandenburg: „Berlin zeichnet sich durch Wut und Renitenz seiner Bürger:innen aus.“

Daniel Wesener (MdA, die Grünen) spricht an, dass die Frage nach Ausgleich/Kompensation von Wald auch für Planer:innen und Investor:innen eine Herausforderung darstellt. Nachfragen nach Zuständigkeit: Bleibt es bei der bezirklichen Zuständigkeit in puncto Umweltgutachten? Wer „überprüft“ die Entscheidung der Berliner Forsten als obere Instanz, wie vom Stadtentwicklungssenator angekündigt? Der Entzug des Verfahrens nach § 7 BauGB ist zustande gekommen, weil das Land Berlin nicht weiter auf die Festsetzung durch den Bezirk warten wollte. Ist es für die Senatsverwaltung verfahrenstechnisch möglich, diesen B-Plan im Schnellverfahren festzusetzen?

Herr Rauch erklärt, dass es in Berlin mit seinen 12 Bezirken auch 12 gleichrangige Bodenschutzbehörden gibt. Die Senatsverwaltung sitzt darüber, hat aber sehr konkrete Aufgaben: Schadstoffbelastungsabarbeitung in Trinkwasserschutzgebieten, Freistellungsverfahren für den ehemaligen Ostteil der Stadt; Sanierung, wenn keine Quellennachweise vorliegen oder bezirksübergreifende Schäden vorliegen. Zudem ist das Referat in vielen Gremien vertreten. Diese Verantwortungsaufteilung macht es kompliziert. Es gibt keine Fachaufsicht. In diesem Fall bleibt die bezirkliche Bodenschutzbehörde zuständig.

Birgit Möhring (BIM) stimmt ihm zu, dass Fachaufsichten anders geregelt werden sollten, da das allen Bauherr:innen in der Stadt zugutekäme. Frau Möhring lobt die vehemente Arbeit und gute Vortragsweise der Initiative, die sie als lösungsorientiert beschreibt.

Sie erklärt bezugnehmend auf Fr. Brahm, dass die BIM in Einzelfällen Grundstücke verkauft: Splitter- und Arrondierungsflächen, im Einzelfall auch Baugrundstücke. Wenn die BIM verkauft, versieht sie die Verträge mit Sanktionsmechanismen und einer Bauverpflichtung bzw. Fristen. Falls der Käufer diesen nicht nachkommt, hat das Land Vertragsstrafe- bzw. Rücktrittsmöglichkeiten. Zudem gilt ein Vorkaufsrecht des Landes.



Die Initiative erläutert auf die Frage nach den Eigentumstransaktionen: 2011 wurde die Fläche des Emmauskirchhofs von der Kirche veräußert, 2016 hat die BUWOG die Fläche übernommen. Wem sie zwischendurch gehörte, ist unklar.

Judith Nurmans argumentiert, dass im Hinblick auf die Suffizienzdiskussion auch der große Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Blick genommen werden müsste. Wenn in nur 10 % des Bestandes von 16 Mio. Ein- und Zweifamilienhäusern eine neue Wohneinheit eingezogen werden würde, könnten 1,6 Mio. neue Wohnungen im Bestand geschaffen werden.

– Pause –

3. Diskussion und Synthese

3.1 Kommentar von Judith Nurmans

Frau Nurmans vertritt Architects 4 Future im Bündnis Bodenwende. Sie erwähnt einleitend die Berliner Erklärung der DASL⁵ und den Architektentag. In beiden Formaten wurde die Notwendigkeit von innovativen Lösungen für das Bauen im Bestand hervorgehoben.

Zwei Zitate vom difu und dem vhw heben hervor, dass die bodenpolitischen Instrumente und Ressourcen vielerorts fehlen und Kommunen handlungsunfähig dastehen. Planer:innen hingegen haben zwar das nötige Wissen, sie sind aber an die gesetzlichen Rahmenbedingungen gebunden, die Frau Nurmans als problematisch bezeichnet.

Innenentwicklung und Nachverdichtung

Frau Nurmans betont, dass viele Flächenreserven und Innenentwicklungsreserven mobilisiert werden könnten, ohne dass noch mehr versiegelt wird. Der Zugang zu diesen Flächenreserven ist jedoch nicht gewährleistet. So ist man in keiner steuernden Funktion als Kommune, denn die Mehrheit der Städte in Deutschland besteht aus Privatgrundstücken. So sind die Kommunen ihrer Steuerungsfähigkeit beraubt und können eher reagieren als agieren. Frau Nurmans verweist auf die Forschung von Stefan Rettich zur obsoleten Stadt. Private Parkplätze bspw. weisen große Flächenpotenziale auf. Das BauGB fördert in seiner jetzigen Form die Zersiedelung.

Bezahlbares Wohnen

Frau Nurmans merkt die hohen Bodenpreise an, die 50 % der Gestehungskosten einer Wohnung ausmachen. So entsteht ein hoher Verwertungsdruck, unter dem Baukultur und der Städtebau leiden. Im Status Quo stehen aufgrund des vom Boden ausgehenden Drucks also fiskalische Interessen im Vordergrund der Stadtentwicklung.

Frau Nurmans erklärt, dass eine nachhaltige Stadt gemischt sein muss und monofunktionale Strukturen aufgebrochen werden müssen. Die Kommune darf die Bodenwerte nicht mindern, sonst wird sie entschädigungspflichtig und die Handlungsfähigkeit bleibt abermals aus. Viele Akteur:innen

⁵ DASL (2022): Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – wie wir uns ändern müssen. Berliner Erklärung der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung.
https://dasl.de/wp-content/uploads/2022/10/220812-dl_Berliner-Erklaerung-210x297-LQ.pdf



werden von diesem Wettbewerb ausgeschlossen. Dabei handelt es sich oft um diejenigen, die zu sozialverträglichen Mieten Wohnraum schaffen möchten. Sie sind nicht wettbewerbsfähig. Gemeinwohlorientierte Akteur:innen schaffen es nur, sich mit Boden zu versorgen, wenn sich die Kommune fördernd einschaltet. Vielerorts laufen Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau. Entsprechende Neubautätigkeiten sind zu langsam und haben einen hohen CO₂-Abdruck.

Frau Nurmans fasst die Komplexität der Aufgabenstellung in der Stadtentwicklung zum Thema Bezahlbares Wohnen zusammen: man muss die Problematik lösen, dass massiv bezahlbarer Wohnraum verloren geht, gleichzeitig auch das Bauland ausgeht und es zudem klimaschädlich ist, viel zu bauen. Hinzu kommen Verdrängungseffekte (Innenstadtlagen vs. Neubau am Stadtrand)

Klimafolgenanpassung

Städte sind nicht für die sich rasant erhitzende Welt gebaut worden. Frau Nurmans fragt, wie eine große Transformation im Bestand hinsichtlich Hitzeschutz, etc. gelingen kann. Der Gesellschaft steht ein großer Stadtumbauprozess bevor. Diesen zu implizieren, wird zur Herausforderung, da fast alle Grundstücke in privater Hand sind. Bodenpolitik stellt hier den wichtigsten Hebel dar.

Frau Nurmans beendet den Vortrag mit dem Artikel 14 (2) des Grundgesetzes: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."

3.3 Offene Diskussion

Statusbericht von Frau Möhring zum Bodenfonds

Eigentlich war die Zielstellung der BIM, dem Land strategische Grundstücksreserven anzuschaffen. Das ist bislang nicht gelungen. Mit den bisherigen Ankäufen wurden vielmehr bestehende Bedarfe abgedeckt, insbesondere in Bezug auf Flächen/Räume für Verwaltung oder in der Geflüchtetenunterbringung:

- Fröbelstraße in Pankow: für Verwaltung & Kultur
- Brabanter Straße in Charlottenburg-Wilmersdorf: für MUF (Geflüchtetenunterbringung)
- Lausitzer Straße 10–11: Erbbaurecht
- Oranienburger Straße 285: Teil der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik; wo jetzt Geflüchtete untergebracht werden und ein Ankunftscenter geplant ist
- Babelsberger Straße in Tempelhof-Schöneberg: Bestandsgebäude der HTW konnte damit abgesichert werden

Diese Objekte sind betriebsnotwendig. Im aktuellen Doppelhaushalt sind 142 Mio. € für weitere Ankäufe vorgesehen. Es ist noch unklar, ob das ausreichend ist. Mit der Summe scheinen die Möglichkeiten und Spielräume begrenzt. Die BIM kauft vor allem von der BImA und der Deutschen Bahn, also von großen institutionellen Immobilieneigentümern, die zum Verkehrswert verkaufen. Bei strategischen Ankäufen sind es oft andere, private Akteur:innen, wo als BIM umsichtig vorgegangen werden muss.

Darla Nickel (Leiterin der Regenwasseragentur)

Frau Nickel leitet die Regenwasseragentur seit Beginn ihrer Existenz (2018). Die Agentur ist rechtlich bei den Berliner Wasserbetrieben angesiedelt, wird aber vom Land Berlin finanziert. Das Konzept der Schwammstadt soll durch die Regenwasseragentur in die Umsetzung gebracht werden. Dazu strebt die Regenwasseragentur einen anderen Umgang mit Regenwasser an. Das Ziel der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist in vielen anderen Strategien des Landes bereits verankert, bspw. im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, im Masterplan Wasser oder in der Biodiversitätsstrategie.

Regenwasser ist ein extrem flächenrelevantes Thema: Wenn man bei einem Neubauprojekt eine Null-Abfluss-Siedlung schaffen muss, werden dafür nennenswerte Flächen in Anspruch genommen, was mit enormen Kosten einhergeht. Bei der Regenwasseragentur steht das Thema "Wie bauen wir, wenn es um das Thema Regenwasser geht?" seit 5 Jahren im Fokus. Die Frage nach dem Ort ist dabei bisher nicht so relevant. Ebenfalls ist Frau Nickels Arbeit geprägt von der Frage "Wie können wir unsere Ziele auch im Bestand umsetzen?" Es gebe kaum Potenziale im öffentlichen Raum. Die relevanten Flächen liegen in größerem Maße auf den privaten Grundstücken.



Andreas Krüger spricht die Universitätslehre an. Es ist oftmals herausfordernd, Lehrpläne in Richtung dieser „neueren“ Themen umzustellen. Das schaffen bisher meist nur die kleineren Hochschulen, wie bspw. Biberach.

Frau Möhring: Wir als BIM sind im Gespräch mit der Regenwasseragentur. In der Bundesallee in Wilmersdorf hat die BIM für das Landesamt für Geflüchtete eine Immobilie erworben, bei der mithilfe eines Gründachs und entsprechenden Außenanlagen (Zisterne) das Regenwasser vollständig vor Ort erwirtschaftet werden soll. Das geht jedoch nur bei Komplettsanierungen. Die BIM möchte beim



Sondervermögen Klimaschutz, Resilienz und Transformation Gelder für zusätzliche Maßnahmen beantragen.

Daniela Brahm merkt an, dass das Land Berlin bei einer strategischen Bodenpolitik nicht vorankommt. Sie fordert den RT auf, Druck aufzubauen für einen Bodenfonds als wichtiges Instrument für Berlin.

Wolfgang Mahnke von der Mieter:innenwerkstatt Charlottenburg erwähnt die mögliche Umwidmung von Büroraum zu Wohnraum. Er richtet seine Frage an Frau Möhring: Gibt es Untersuchungen der BIM, ob in ihren Beständen dafür Potenzial ist? In welcher Größenordnung?

Frau Möhring erklärt die defizitäre Lage der Räume für die wachsende Berliner Verwaltung. Zukünftig müsse jedoch darüber nachgedacht werden, wie sich Verwaltungen weiterentwickeln können: Moderne Büros, flexibles Arbeiten, etc. Die BIM geht davon aus, dass Verwaltungen Flächen einsparen können. Derzeit mietet die BIM teure Flächen von privaten externen Akteur:innen für Büroflächen an.

Herr Bodelschwing äußert sich kritisch dazu, dass sich alle auf die “großen” Aussagen einigen können, es bei konkreten Themen jedoch “alle wegducken”. So war die Initiative beispielsweise zum Thema eingeschossige Supermärkte in Neukölln in Kontakt mit dem BA. Kann nicht der Senat da ein Gesetz schaffen, das diese Potenziale nutzbar macht? Ebenso verhält es sich mit dem Thema Wohnraum in Industriegebieten und Nutzungsumwidmungen. Zudem gibt es Gesetze, die verhindern, dass Wohnraum leer steht – wenn man aber dagegen klagt, haben die Immobilienbesitzer:innen zahlreiche Möglichkeiten, sich gegen die Klage zur Wehr zu setzen. Kann man die Praxis hier nicht umkehren? Die Eigentümer:innen müssten dann beweisen, dass sie die Flächen als Wohnraum zur Verfügung stellen.

Herr Kollatz verweist auf die Agilität durch das Sonderbaurecht im Bereich der Geflüchtetenunterbringung. Zum Thema Verwaltungsgebäude/-flächen nennt er Defizit von 300.000 m². Eine Stellschraube könne eine Produktivitätssteigerung durch IT und Digitalisierung und flexible Arbeitsplätze in der Berliner Verwaltung sein. In ungefähr der Hälfte der Büroflächen könne man das realisieren, das würde wiederum 30 % Flächenreserven erschließen, wie eine Studie des Fraunhofer-Instituts beweist.

Andreas Krüger fragt, wie die Ziele Wohnungsneubau und das Ziel der Netto-0-Versiegelung konfliktfrei verfolgt werden können. Herr Kollatz sagt, dass das nicht ohne Konflikte gelingt. Ein Beispiel wäre das Tempelhofer Feld, das bspw. zur Hälfte versiegelt ist. Hier könne man die alten Rollbahnen entsiegeln. Gleiches gilt für “Autobahnstummel” oder den Flughafen Tegel.

Frau Nickel erklärt, dass es seit 25 Jahren ein großes Gewässerschutzprogramm in Berlin gebe, das die Entlastung der innerstädtischen Gewässer (Spree und Landwehrkanal) verfolgt. Die Mischwasserentlastungen sind jedoch nicht zurückgegangen, weil gleichzeitig weiter versiegelt wurde und das die positiven Effekte des Mischwasserprogramms aufgehoben hat. Frau Nickel argumentiert, dass es eine “Minus-Versiegelung” statt einer Netto-0-Versiegelung bräuchte.

Julian Schwarze ruft dazu auf, dass, wenn gebaut wird, bedarfsangepasst gebaut werden müsse. Das gelingt derzeit nicht, teilweise auch wegen mangelnder Steuerungsinstrumente. .

Frau Roelcke (Tagesspiegel) stellt drei zentrale Fragen der heutigen Sitzung:



- Wie kann man bei Leerstand eine Beweislastumkehr einführen?
- Wie können Industriegebiete und Gewerbegebiete für Wohnraum aktiviert werden?
- Wie können Supermarktfächen zielgerichteter für eine Wohnraumüberbauung entwickelt werden?

Frau Brandt verweist auf eine generell gute Zusammenarbeit mit SenStadt. Es gibt eine senatsübergreifende AG zum Thema Ver- und Entsiegelung.

Frau Kraibich bedankt sich für die Einladung der Initiative zum heutigen Runden Tisch und bittet alle Anwesenden, den Fall an die Kolleg:innen zu kommunizieren.

Zusammenfassung und Abschluss der Sitzung

Johanna Sonnenburg fasst die Sitzung zusammen: Es braucht Genügsamkeit, während die Zeit der einfachen Lösungen vorbei ist. Die komplexen Ziele erfordern komplexe Herangehensweisen und Aushandlungen. Es braucht dafür auch ein Gegenüber in der Diskussion. Der Runde Tisch wünscht sich die Anwesenheit von Vertreter:innen der politischen Parteien. Wichtige Instrumente in der nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Achtung von Grünräumen als Klimaanlagen der Stadt, sowie strategische Grundstücksreserven und einen Stadtumbau mit kreativen Lösungen. Außerdem müssen fehlende Instrumente auf Bundesebene geschaffen werden. Es kann nur gemeinsam gehen – mit dem Abwägen verschiedener Ziele und Mehrwerte.

Im Stream des Runden Tisches nahmen ca. 50 Personen teil. Es kann noch keine Ankündigung für den 38. Runden Tisch gemacht werden, da dieser abhängig von den Haushaltsverhandlungen ist. Ein neuer Termin wird Anfang 2024 verkündet. Andreas Krüger schließt die Sitzung.