

Neue Berliner Quartiere – neue Qualitäten?

Text: Uwe Rada

Berlin wächst. Ende 2018 hatte die deutsche Hauptstadt 3.644.826 Einwohnerinnen und Einwohner. Um die Wohnungsnot abzubauen, müssen laut Stadtentwicklungsplan Wohnen bis 2030 194.000 neue Wohnungen gebaut werden. Die meisten von ihnen sollen in den 16 so genannten „neuen Stadtquartieren“ entstehen. „In den derzeit festgelegten Stadtquartieren sollen insgesamt ca. 49.050 neue Wohnungen entstehen. Hier werden etwa 100.000 Bewohnerinnen und Bewohner leben und arbeiten können“, heißt es dazu bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Wer entwickelt diese Quartiere und welche Qualitäten bieten diese den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Stadtbevölkerung?

Europacity

„Aus der Brache formt sich ein Stück Stadt und aus Ödnis wird Urbanität.“ Fast schon poetisch feiert die CA Immo, einer der größten Investoren am Immobilienmarkt in Deutschland, den gegenwärtigen Stand bei der Europacity. Und wirklich: Auf dem 61 Hektar gro-

ßen Areal nördlich des Berliner Hauptbahnhofs entsteht ein neues Stück Stadt. Nur ist es wirklich so urban wie es der Investor behauptet?

Die CA Immo, ein Wiener Projektentwickler, der 2007 die ehemalige Bahntochter Vivico gekauft hat, ist in der Europacity vor allem für das Areal östlich der Heidestraße verantwortlich. Ein großer Teil der Projekte ist fertiggestellt, darunter auch der KunstCampus. Allerdings ist der Name etwas irreführend, denn in dem von Léonwohlhage Gesellschaft von Architekten erstellten Gebäude befinden sich keine Kultureinrichtungen, sondern 120 Eigentumswohnungen. Investor ist die Groth-Gruppe, an die die CA Immo 2012 das Grundstück verkauft hatte.

Gleich daneben, ebenfalls am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal ist in bester Wasserlage ein achtstöckiges Gebäude nach einem Entwurf des Büros Kleihues+Kleihues entstanden. Die CA Immo bewirbt es als „Bürogebäude am Kunstcampus“. Doch auch dieses Gebäude hat nichts mit Kunst zu tun. Ankermieter ist die ABDA – Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände. Aber natürlich

war die Nähe zum Hamburger Bahnhof mit seinem Museum der Gegenwart beim Branding zu verführerisch. Was tut es da zur Sache, dass die Rieckhallen, in denen die Sammlung Flick ausgestellt wird, bald abgerissen werden sollen, um einem weiteren Gebäudekomplex zu weichen? Denn die Nationalgalerie, zu der das Museum im Hamburger Bahnhof gehört, hat die Hallen von der CA Immo nur gemietet. Gut möglich, dass zur Urbanität des Investors dann keine Kunst mehr gehört. Sondern teure Eigentumswohnungen und der Sitz eines Lobbyverbandes.

Vielleicht muss man mit einem Bericht über Berlins neue Quartiere mit solchen Beispielen einsteigen, um zu verdeutlichen, was passiert, wenn die öffentliche Hand die Quartiersentwicklung weitestgehend privaten Investoren überlässt. Zwar gab es einen städtebaulichen Wettbewerb für die Europacity, den das Kölner Architekturbüro ASTOC gewonnen hat. Doch der Stadthafen als Zentrum des neuen Stadtteils wurde nach der Festsetzung des Masterplans durch den Senat aus Kostengründen gestrichen. In städtischer Regie wird in der Europacity deshalb nur der Otto-Weidt-Platz gebaut, der nun gerade anstelle des Hafens entsteht. Außerdem ist ein Steg über den Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal geplant.

Anders als in Hamburg bei der Hafencity oder in Tübingen in der Südstadt sind es in der Europacity zwei private Player, die den Takt vorgeben. Neben der CA Immo entwickelt die Taurecon auf dem westlichen Gelände zur Bahn hin das Quartier Heidestraße. Verteilt auf insgesamt sechs verschiedene Bauprojekte sind auf 268.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie 920 Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rechts und links der Heidestraße 3.000 Wohnungen und 10.000 Arbeitsplätze entstehen.

Zentrum des neuen Stadtteils soll die Heidestraße sein, die einmal ein „Boulevard“ werden soll. Dass es bis dahin noch ein weiter Weg ist, weiß auch Berlins Senatsbaudirekto-

BERLINS NEUE STADTQUARTIERE

BERLINS NEUE STADTQUARTIERE	WOHNUNGEN
Blankenburger Süden	ca. 5.000 (2027)
Buch	ca. 4.400 (2021)
Buckower Felder	ca. 800-900 (2021)
Europacity	ca. 3.000 (bereits erfolgt)
Wasserstadt Oberhavel	ca. 4.500-5.500 (bereits erfolgt)
Insel Gartenfeld	ca. 3.000-4.000 (2020)
Johannisthal / Adlershof	ca. 2.000-2.500 (bereits erfolgt)
Ehem. Güterbahnhof Köpenick	ca. 1.800 (2021)
Lichterfelde Süd	ca. 2.500-3.000 (2020)
Michelangelostraße	ca. 1.200 (abhängig vom laufenden Dialogprozess)
Schumacher Quartier	ca. 5.000 (2022)
Ehem. Rangierbahnhof Pankow	ca. 1.500-2.000 (2022)
Neue Mitte Tempelhof	ca. 500 (2027)
Schöneberger Linse	ca. 1.900 (bereits erfolgt)
Siemensstadt 2.0	ca. 2.750 (noch offen)
Gut Hellersdorf	ca. 1.400 bis 1.500 (2020)

rin Regula Lüscher. „Ganz wichtig sind die Erdgeschosszonen im Gebiet“, betonte Lüscher in einem Gespräch auf der von CA Immo betriebenen Website europacity-berlin.de „Ich sage immer, sie müssen kuratiert werden. Man muss sich Gedanken machen: Welche Art von Gewerbe ist an welcher Stelle gewünscht, wie können die Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen, wie lässt sich ein gewisses Niveau halten?“ Lüscher ließ zuletzt durchblicken, dass ihr die Hochparterrelösungen vieler Projekte mit fehlenden Erdgeschoss- und Gewerbebezonen ein Dorn im Auge seien.

Urban, also städtisch, das war einmal der Begriff für Dichte und Mischung städtischer Funktionen auf engstem Raum. Auch eine soziale Mischung gehört zur Urbanität dazu. Für die Urbanität, wie sie Investoren wie die CA Immo propagieren, spielt das aber keine Rolle. Unter den 3.000 Wohnungen, die rechts und links der Heidestraße entstehen und entstehen sollen, sind gerade einmal 270 mietpreisgebunden. Denn der Bebauungsplan für die Europacity wurde zu einem Zeitpunkt festgesetzt, bevor der Berliner Senat das „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ verpflichtend machte. Dieses besagt, dass bei Bauvorhaben auch privater In-

vestoren 30 Prozent der Wohnungen nicht teurer sein dürfen als 6,50 Euro pro Quadratmeter.

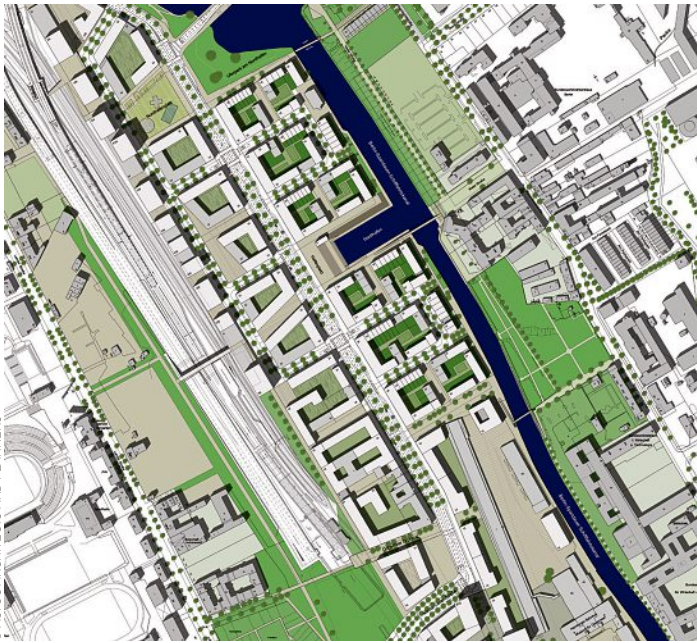
Dennoch hat der Senat die Europacity in die Liste seiner „neuen Stadtquartiere“ aufgenommen. Mit dem Masterplan, heißt es zur Begründung, „wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass hier ein kompaktes, nachhaltiges und klimagerechtes ‚Quartier der Zukunft‘ entsteht“.

Lichterfelde Süd

Ein anderes der neuen 16 Quartiere befindet sich im Südwesten Berlins und kann auf eine lange, teilweise ungewöhnliche Geschichte zurückblicken. Auf dem 96 Hektar großen Gelände zwischen dem Bahnhof Lichterfelde Süd und der Landesgrenze zu Brandenburg befand sich während des Krieges das Arbeitslager Stalag III D. Nach 1945 wurde es von den US-Streitkräften genutzt. In einer eigens ausgebauten Geisterstadt samt einem U-Bahnhof namens „Parks Range“ probten US-Soldaten den Häuserkampf. Als die Streitkräfte 1994 abzogen, holte sich die Natur das Gelände zurück. Gleichzeitig sorgte eine Reitgemeinschaft für die Entstehung einer offenen Weidelandchaft.

Zu einer Debatte über drei neue Berliner Quartiere lädt die Architektenkammer Berlin in diesem Herbst gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer ein. Voraussichtlich am 17. September stehen die Wissenschaftsstadt Adlershof, der Kunstcampus Heidestraße und das Vergnügungsviertel Mercedes-Benz-Arena im Fokus des Berliner Stadtquartetts 2020.

Als die Groth Gruppe 2012 das Gelände von der CA Immo kaufte, war der Konflikt also vorgegeben. Umweltschutz versus Wohnungsbau. Was folgte, war wohl eines der längsten und umstrittensten Bebauungsverfahren Berlins. Das Ergebnis ist ein klassischer Kompromiss. Ursprünglich wollte Groth auf 39 Hektar des Geländes Wohnungen bauen. Ein vom Bezirk in Auftrag gegebenes Gutachten dagegen plädierte für eine Begrenzung des Baulandes auf 16 Hektar. Als der Investor daraufhin drohte, sich zurückzuziehen, genehmigte der Bezirk 36 Hektar. Eine Bürgerinitiative, die das Vorhaben von Anfang an begleitet hat, lehnt den Kompromiss ab.



Städtebauliches Konzept Europacity, Stand 2009



Masterplan Lichterfelde Süd, Stand 11/2019

Der BUND dagegen trägt ihn mit. „Natürlich wäre es wünschenswert, wenn nur 16 Hektar bebaut würden“, sagt Andreas Faensen-Thiebes, der Leiter des Arbeitskreises Stadtnatur des Umweltverbandes. „Unser Augenmerk liegt aber darauf, dass die Weidelandschaft gerettet wird.“

Das hat der Investor zugesagt. Ab 2020 sollen nun 2.500 Wohnungen gebaut werden, darunter 420 Reihenhäuser. Nur 540 Wohnungen werden preisgebunden sein. Auch da kam der Bezirk dem Investor entgegen. Er schloss mit Groth einen städtebaulichen Vertrag am selben Tag, bevor das „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nach einer Übergangsfrist in Kraft trat. Statt 30 Prozent gibt es nur 25 Prozent Sozialwohnungen.

Schöneberger Linse

Wer auf dem obersten Deck des Parkhauses am Bahnhof Südkreuz steht, blickt nicht nur auf den Schöneberger Gasometer im Westen, sondern auch auf das Gelände dazwischen. „Schöneberger Linse“ heißt es, benannt nach der Gestalt des Areals zwischen Sachsen-damm und Ringbahn-Trasse. Nun aber soll das ehemals vor allem gewerblich genutzte Areal aus seinem Dornröschenschlaf erwachen.

Das Besondere an diesem „neuen Stadtquartier“: Schon 2006 hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg einen „Gebietsbeauftragten“ für das Quartier ausgesucht. Am Tag der Architektur 2018 führte dann Ulrich Schop vom Büro „Roedig Schop Architekten“ etwa 40 Interessierte über das Gelände. Neben der Sanierung der Teske-Schule, die nach ihrer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wieder als Schulstandort gebraucht wird, so Schop, sollen vor allem Wohnungen und Büros das künftige Quartier bestimmen.

Größter Investor für den Wohnungsbau ist der US-Konzern Hines, der östlich der Gottenstraße und nördlich des Tempelhofer Wegs das „Quartier am Südkreuz“ plant. Dabei geht das Familienunternehmen aus Texas völlig neue Wege, die an den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sein sollen.

Die Anregungen dazu, sagt Managing Director Joachim Wintzer, kommen aus den USA: „In den USA gibt es in Wohnquartieren sogar Hundewaschstationen. Dort wird das



Rahmenplan Schöneberger Linse, Stand 2020

gemeinsame Waschen und Fönen der Tiere zelebriert“, so Wintzer. „So etwas wäre hier undenkbar. Aber klar ist auch: Der klassische Wohnungsbau reicht nicht mehr. Es boomen Sharing-Angebote, also Möglichkeiten, etwas zu teilen.“

Im Quartier am Südkreuz werden demnächst 665 Wohnungen fertiggestellt. Dabei werden im Rahmen des „Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ auch 116 geförderte Wohnungen für 8,50 Euro pro Quadratmeter entstehen. Auch Jugendwohnen ist geplant. Alle Wohnungen sind Mietwohnungen. Der Clou im Angebot von Hines sind aber so genannte „Mehrwert-Amenities“. Damit sind laut Wintzer Angebote gemeint, die so exklusiv sind, dass sie sich ein Einzelner nicht leisten würde. „Das kann alles Mögliche sein. Zum Beispiel das, was viele zu Hause in diesem kaum genutzten „Restezimmer“ stehen haben: Drucker, Schreibtisch, Heimtrainer, Schlafsofa für Gäste. Wenn wir einen Arbeitsbereich zur Verfügung stellen, wo man einen angenehmen Platz mit seinem Laptop findet und keinen eingetrockneten Tintenstrahldrucker, sondern einen A3-Laserdrucker hat, dürfte das Nutzer finden.“

Doch das ist nicht alles, sagt Wintzer. „Gästewohnungen kann ich über eine App buchen,

wenn meine Eltern oder Freunde übers Wochenende zu Besuch kommen. Im Proberaum kann ich Klavier spielen, am Schlagzeug in einer schallgedämmten Garage üben. Statt alleine Serien zu gucken, können die Leute zusammen Sport machen, Public Viewing, Grillfeste, Flohmärkte, Tauschbörsen organisieren.“

Um herauszufinden, ob solche Angebote angenommen werden, schauen die Entwickler von Hines nicht nur in die USA. Auch Baugruppen haben sie schon besucht. „Wir haben uns ein Baugruppenprojekt am Columbiadamm angeschaut, um herauszufinden, wie es anders geht. Wir waren total begeistert: Der Innenhof setzt sich aus verschiedenen Architekturen zusammen. Deshalb haben wir am Südkreuz auch einzelne Häuser entworfen, keinen klassischen Riegel. In der Mitte gibt es einen Park ohne Maschendrahtzaun. Stattdessen gibt es von Büschen abgegrenzte Bereiche, die für Kinder sind, für ältere Leute, Lesecken. Das wird eine Parklandschaft.“

Und noch etwas unterscheidet Hines von Entwicklern wie der CA-Immo in der Europa-City. „Wir verkaufen nicht weiter“, so Wintzer. „Wir bauen für unseren Bestand, den wir auch behalten.“ □