

Konzept für ALLIANZ WOHNEN am 24.11.2014 in der Urania

Sehr geehrter Herr Dr. Hassemer, sehr geehrte Damen und Herren!

Die **Botschaft**, Herr Groth, hör ich wohl, allein mir fehlt der **Glaube**.

Ihre **Idee** der frühen Bürgerbeteiligung ist gut - ihre **Umsetzung** ist – mit einigen, aber grundsätzlichen **Verbesserungen** – aus meiner Sicht durchaus möglich.

Dass diese Idee im konkreten Fall in Lichterfelde Süd **nicht umgesetzt** worden ist, ist leider auch wahr.

Ich will in den folgenden etwa 10 Minuten

- auf die von uns erlebte **Wirklichkeit** der von Herrn Groth beschriebenen Bürgerbeteiligung eingehen,
- die **Defizite** des konkreten Verfahrens zusammenfassen und
- die Voraussetzungen für eine **echte Bürgerbeteiligung** kurz darstellen.

Zur Wirklichkeit der Bürgerbeteiligung gehört der **Gang der Dinge** bevor die Groth-Gruppe Eigentümerin des Geländes wurde, aber auch danach sind aus unserer Sicht schwerwiegende **Fehler** gemacht worden.

Vorgeschichte:

1. Das Grundstück war Teil des ehemaligen **Eisenbahnvermögens** und gehörte damit im weitesten Sinne den Bürgerinnen und Bürgern unseres Landes. Im Zuge der **Privatisierung** der Bahn wurde es an den österreichischen **Immobilienfond CA Immo** verkauft. Damit waren die ersten **Bürger Betroffene** – es sind die Gewerbetreibenden auf dem Gelände mit ihren Auszubildenden und Beschäftigten.
2. Die CA Immo wollte einen **Golfplatz** in Lichterfelde Süd direkt an der sogenannten Thermometersiedlung bauen. Weitere Bürger sind betroffen und beunruhigt. Das **Aktionsbündnis** wird 2010 gegründet und gemeinsam **demonstrieren** dort wohnende Menschen gegen den Golfplatz, fordern die Öffnung des mit Nato-Zaun gesicherten Geländes für die **Naherholung** unter Wahrung des **Naturschutzes**. Bald danach gibt CA Immo das Projekt Golfplatz auf und verkauft das Grundstück an die **Groth-Gruppe**.
3. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf erstellt ein **Gutachten** zur Bebaubarkeit und zum Naturschutz des Grundstücks und erklärt in seiner Vorlage an die BVV im Januar 2013, die Ergebnisse des Gutachtens ZITAT zur „**Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets** zu nehmen.“ Die Bürger sind beruhigt, denn dieses Gutachten sieht eine Fläche von **16 ha** als bebaubar und 11 ha mit Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz als bedingt bebaubar an. **Bürgermeister und Fraktionsvorsitzender** der CDU informieren die Öffentlichkeit, dass keine zweite Thermometersiedlung gewollt ist und höchstens **1.600** Wohneinheiten direkt neben der bestehenden Siedlung vorstellbar sind – diese Siedlung hat um die 2.100 Wohnungen und wird von Politikern als sozialer Brennpunkt bezeichnet.

Zusammenwirken von Bezirksamt und Groth-Gruppe:

1. **Drei Monate** nach seiner BVV-Vorlage zur Zukunft des Geländes, im April 2013, unterschreibt das Bezirksamt eine **Absichtserklärung** mit der Groth-Gruppe, dass auf **39 ha** bis zu 2.700 Wohnungen geplant und gebaut werden sollen. Nun sind Bürgerinnen und **Bürger sehr aufgebracht**, sie kommen in großer Zahl zum Aktionsbündnis und machen ihrer Empörung Luft. Zur Beruhigung wird öffentlich informiert, diskutiert, zwei Workshops mit Bürgerbeteiligung werden angekündigt und starten ihre Arbeit.
4. Das Abgeordnetenhaus übernimmt ein Jahr nach der Absichtserklärung des Bezirks die Flächenaufteilung mit 39 ha – und nun wörtlich **“zur Entwicklung von Wohnquartieren einschließlich Gemeinbedarfsflächen“ (Zitatende)** gültig auch für schon bestehende Nachbarsiedlungen. Nicht nur der Fachmann wundert sich, auch die Bürger sind noch mehr verunsichert. Das Abgeordnetenhaus übernimmt allerdings **nicht die Anzahl** der möglichen Wohnungen – das macht **Hoffnung**. Aber in den Workshops halten Bezirksamt und die Groth-Gruppe **eisern** an den von ihnen frei gewählten Wohnungszahlen fest. Alle, auch von uns schriftlich in die Workshops eingebrachten **Hinweise** auf die Probleme mit einer so massiven Bebauung – und diese Probleme sind zahlreich und sehr differenziert - werden **nicht diskutiert** und bleiben auch **unberücksichtigt**.
5. Auf der anderen Seite gehen Bezirksamt und Groth-Gruppe sehr frei mit anderen, eigenen Vorgaben um. Eine **wichtige Vorgabe** wird zu Beginn der Workshops verkündet: Die beiden Workshops für die städtebauliche Entwicklung einerseits und für die Grüne Mitte andererseits würden miteinander **verzahnt** beraten und das sei sichergestellt. Das ist auch aus unserer Sicht unabdingbar, damit man weiß, **wo ist Bauland, wo ist Natur** – unsere **Stellungnahme** dazu liegt mehrfach schriftlich vor, wurde aber ebenfalls **nicht beachtet**. In **Wirklichkeit** wurde ganz anders verfahren: Im September – **vor zwei Monaten** - wurde das Ergebnis des städtebaulichen Workshops - der **Masterplan** - verkündet, aber erst **heute** Nachmittag ist der Workshop zur Grünen Mitte abgeschlossen worden und man weiß nun ganz sicher noch nicht, wo kann gebaut werden, wo und wie sind Natur- und Artenschutz zu gewährleisten. Der **B-U-N-D** hat sich den Masterplan genauer angesehen und bestätigt unseren Verdacht, dass im Masterplan die 39 ha Bauland – wohlgermerkt nicht nur die 16 oder 27 ha des Bezirksgutachtens – weit überschritten worden sind: ca. **50 ha** seien dem Bauland zuzurechnen. Die **Flexibilität** der Planer hin zu größeren Werten wünschten wir uns von Anfang an auch in die andere Richtung.

Ich könnte noch mehr Beispiele der **Nichtbeachtung von Bürgerinteressen** im konkreten Prozess aufzählen, aber diese reichen schon, um die **Defizite** zu benennen:

- 1.1. Es wurden wichtige **Entscheidungen** getroffen, bevor Bürger davon erfahren haben oder gar daran beteiligt wurden.

- 1.2. Die problematischen **Folgen der Vorentscheidungen** wurden im Planungsprozess nicht untersucht, deren Klärung ist auf die Zeit danach verschoben worden. Einwendungen der Bürgervertreter wurden ignoriert.
- 1.3. Die Moderation und vor allem die **Entscheidungsstrukturen** in den Workshops waren so gestaltet, dass die Anregungen der Bürgervertreter weitestgehend nicht diskutiert und nicht beachtet wurden.
- 1.4. Die Teilnehmer der Workshops hatten unterschiedlichen Status und **unterschiedliche Rechte**.

Hier stehen wir jetzt und fragen uns: Wie kann die Idee einer **echten Bürgerbeteiligung** von Anfang an aussehen und in einem Planungsprozess umgesetzt werden und das vor Absprachen und Verträgen mit Immobilienentwicklern und vor allem **vor der Phase** der gesetzlich geregelten Bebauungs- und Flächennutzungsplanung durch Bezirk und Land:

1. Die **Ausgangslage** des Planungsprozesses wird nachvollziehbar und klar dargelegt.
2. Die **Zielvorstellungen** verschiedener Interessenträger werden offen genannt.
3. Die gesetzlichen, wirtschaftlichen und sonstigen **Spielräume für die Gestaltung** des zu planenden Projekts werden zu Beginn dargelegt.
4. Die **Regeln des Planungsprozesses** sind bekannt und gelten für alle Beteiligten, die **gleiche Rechte** und Einflussmöglichkeiten, auch in den **Entscheidungsstrukturen** haben.
5. Problematische **Planungsfolgen** werden noch im Prozess geklärt.
6. **Minderheitenmeinungen** werden in das Planungsergebnis aufgenommen.

Nur einer dieser Punkte (2) war und ist in Lichterfelde Süd einigermaßen erfüllt.

Die Probleme mit der aktuellen **Stadtentwicklungspolitik** sind inzwischen Berlinweit offensichtlich. In Lichterfelde Süd können wir allerdings beispielhaft zeigen, was von dem letzten großen **Planungswerk** der Regierung unter Bürgermeister Wowereit wirklich umgesetzt wird. In den **Stadtentwicklungsplänen Wohnen und Verkehr** steht wörtlich:

... die Vermeidung einer wegeverlängernden Entwicklungsdynamik der Siedlungsstruktur (ist) weiterhin eine wesentliche Prämisse (StEP Verkehr)

Standorte der Außenentwicklung des Flächennutzungsplans sind (dagegen) als nachrangig eingestuft und sollen bis 2025 nicht in Anspruch genommen werden (SteP Wohnen S. 8).

Weiter draußen als in Lichterfelde Süd kann man in Berlin nicht sein, weiter draußen ist draußen in Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming. Das Groth'sche Grundstück grenzt an diese Landkreise.

Ich verkenne nicht die Schwierigkeiten, die mit einer stärkeren Hinwendung auf die **Umlandgemeinden** verbunden sind. Aber seit mindestens 15 Jahren verlassen im

jährlichen Mittel fast 10.000 Berliner mehr ihre Stadt **ins Umland** als von dort hereinziehen. Villenvororte hat es vor 1920 um Berlin herum zahlreich gegeben. Wer heute komfortablen Wohnraum in ruhiger Lage sucht, verlässt auch die Stadt – eine Entwicklung, die man nicht aufhalten kann, sondern eher unterstützen sollte. Und das zum Vorteil der Umlandgemeinden und **der Stadt, denn** der Druck auf den Wohnungsmarkt in Berlin lässt nach, die Stadt kann sich mehr auf das eigentliche **Problem** konzentrieren, **das Fehlen bezahlbaren Wohnens in würdiger Form zu beheben.**

Wer Berlin in den Grenzen von 1920 denkt und zur Metropole entwickeln will, zerstört den gründurchwirkten Charakter unserer Stadt.

(Allein 43 weitere Kleingartengelände in Berlin sollen bebaut werden!)

Leider sind die Bewohner im Umland noch sehr auf den motorisierten Individualverkehr - im **StEP Verkehr** mit der schönen Abkürzung **MIV** bezeichnet – angewiesen. Die künftigen Ziele sind dort so formuliert:

„...eine weitere Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen Berlin und den Siedlungsgebieten entlang der von Berlin ausgehenden Achsen...“

Und: „.....weg vom MIV hin zum Umweltverbund“

Das sollte auch in der Stadtentwicklung Wohnen gelten.

Dank

Es gilt das gesprochene Wort von Helmut Schmidt.