

Zum Entwurf des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Wohnen

Stellungnahme der Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin

Berlin, 15.05.2013

Berlin braucht mehr Wohnraum, zweifellos. Der Ruf nach Wohnungsneubau erschöpft sich jedoch häufig in der Forderung nach neuem Bauland und mündet praktisch in eine Landnahme für Immobiliengeschäfte und nicht in die Lösung des sozialen Wohnungsproblems. Vor dem Hintergrund der heutigen und künftigen Einkommensstruktur werden vor allem bezahlbare Wohnungen gebraucht. Dafür muss politisch Vorsorge getroffen werden. Auf diese zentrale Frage gibt der Vorentwurf des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Wohnen jedoch keine Antwort. Er setzt den Schwerpunkt bewusst auf Potenzialflächen für den Wohnungsneubau - und dies in erheblichem Umfang auf ökologisch wertvollen Freiflächen - und bereitet einer immobilienwirtschaftlichen Verwertung so das Feld. Entwicklungspotenziale im Gebäudebestand – vom Leerstandsabbau über Umnutzung und Umbau – werden allenfalls erwähnt. Ebenso ein Wohnraumversorgungskonzept, über dessen Ausgestaltung nichts gesagt wird.

Der StEP Wohnen bildet den raumplanerischen Rahmen für die Wohnungspolitik und die Förderprogramme des Wohnungsbaus, der sozialen Stadterneuerung und des sozialen Stadtumbaus, nicht mehr, aber auch nicht weniger. Er soll Verwaltungshandeln, insbesondere die Bauleitplanung, in einer bestimmten Zielrichtung orientieren und binden. In diesem Sinne muss der StEP Wohnen insbesondere Flächen für bezahlbaren (sozialen) Wohnungsbau sichern und vorhalten, um der sozialräumlichen Spaltung der Stadtgesellschaft entgegenzuwirken. Eine Konzentration von Wohnbaupotenzialflächen für den sozialen Wohnungsbau in „vom Markt“ nicht oder weniger nachgefragten Stadtgebieten würde die Segregation befördern und wäre für eine soziale Stadtentwicklung kontraproduktiv.

Heute wird in der öffentlichen Debatte allseits der Vorrang des Wohnens betont, obwohl die Stadt vom Zusammenspiel vieler Nutzungen lebt und geprägt wird. Die Abwägung mit anderen Nutzungen erscheint mit Verweis auf steigende Mieten und Immobilienpreise als nachrangig. Mit dem Beklagen der „mangelnden Akzeptanz“ für den Wohnungsneubau wird häufig versucht, sich einer Begründung der Neubauvorhaben und damit einer Abwägung und Kritik im städtischen Gesamtkontext zu entziehen. Dabei sind solche Zielkonflikte normal und in einem offenen

demokratischen Meinungsbildungsprozess auszutragen. Der fachliche Begleitkreis bei der Senatsverwaltung reicht für eine breite demokratische Beteiligung bei weitem nicht aus.

Die Stadt als Wohn- und Lebensraum ist in einem Gleichgewicht von Kontinuität und Veränderung, von Bestandserhalt und Erneuerung fortzuentwickeln. Zu den Grundsätzen eines sozialen StEP Wohnen zählen aus unserer Sicht:

- Präferenz für die soziale Bestandssanierung und die behutsame Ergänzung; Vorrang für integrierte Entwicklung, keine Zersiedlung der Außenbereiche und des Umlandes;
- Sozialer Ausgleich und soziale Durchlässigkeit; Durchmischung statt sozialräumliche Spaltung, keine neuen „Gated Communities“;
- Verkehrsvermeidung und Präferenz für den ÖPNV;
- Einheit von Wohnen und Arbeiten; Sicherung der Wohnnutzung und der Gewerbenutzung in ihrer das Stadtleben fördernden Mischung;
- Einheit von Wohnen und Erholung, Erhaltung und Erweiterung des innerstädtischen Grüns;
- keine isolierten großflächigen Neubauprojekte auf der grünen Wiese und auf Brachen;
- Vorrang für flächensparende und gemischt genutzte Bauflächen (z.B. Einzelhandel und Sozialeinrichtungen integriert statt isoliert);
- im Falle der Stadterweiterung Schaffung der angemessenen verkehrlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur;
- Langfristige Sicherung und Erneuerung der kommunalen sozialen und kulturellen Infrastruktur, der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung der Stadt.

Planerischer Ausgangspunkt muss der künftige Wohnungsbedarf und nicht lediglich die Flächenverfügbarkeit sein. Wir erwarten vom Senat eine belastbare und nach Bezirken bzw. Stadtteilen sowie Standards, Größen- und Preisstruktur differenzierte Bedarfsprognose für Wohnungszuwachs. Ein integriertes Finanzierungskonzept ist ebenso unerlässlich (Planungsleistungen, Projektsteuerung, wohnungspolitische Steuerung) wie die Klärung der notwendigen Koordination zwischen Senat und Bezirken und der zeitlichen Abfolge von Flächeninanspruchnahme. Der Infrastrukturaufwand für neue Wohnquartiere oder die Ertüchtigung vorhandener Infrastrukturen muss hinsichtlich Flächenbedarf und -verfügbarkeit sowie Kosten berücksichtigt werden.

Berlin verfügt gemäß FNP und Umsetzung des vorangegangenen StEP Wohnen 2000 (vgl. Antwort auf die Kleine Anfrage 17/1077 Umsetzung des StEP Wohnen 2000,

insbesondere in Anspruch genommene Wohnungsbaupotentiale) ohne Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen über ein ausreichendes Flächenpotenzial für eine bedarfsgerechte Ausweitung des Wohnungsbestandes. Deshalb plädieren wir für den Verzicht auf die Aufnahme von Kleingarten- und Erholungsanlagen als Potenzialflächen für den Wohnungsbau und für die Neuaufstellung des Kleingartenentwicklungsplanes.

Kleingartenflächen sind ein wichtiges Element der sozialen, ökologischen und urbanen Qualität Berlins. Sie sind grundsätzlich keine Wohnungsbaupotenzialflächen mit einer kleingärtnerischen „Zwischennutzung“. Berlin hat eine lange und ungebrochene Kleingartentradition, die für den sozialen Zusammenhalt der Stadt, für das Stadtklima und für die Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt in der Großstadt Berlin von maßgeblicher Bedeutung ist. Innerstädtische Kleingärten gehören nicht nur zum Stadtbild, sondern zum Stadtleben. Kleingartenanlagen sind Stadt und nicht Vorhalteflächen für eine innere Urbanisierung. Die Umnutzung von Kleingartenflächen in Bauland für Wohnungen darf nur stattfinden, wenn zum einen in einem transparenten demokratischen Erörterungs- und Abwägungsprozess das überwiegende Interesse des Gemeinwesens an einer solchen Nutzungsänderung erkannt wurde. Zum anderen bedingen solche strategischen stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen einen langfristigen Zeitrahmen für die Umsetzung, in dem zusammen mit den betroffenen Kleingärtnern und Gemeinschaften angemessener Ersatz und Perspektiven andernorts entwickelt werden.

Der StEP Wohnen darf nicht nur Neubaupotentiale aufzeigen, sondern muss für die sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes praktikable Instrumente enthalten. Wohnen ist nicht nur eine Nutzungsart in der Stadt, nicht nur Behausung, sondern auch Leben in Nachbarschaften. Die Bewahrung und Stärkung von Nachbarschaften ist für die soziale Stadt von zentraler Bedeutung. Wohnungsbauplanung und Wohnungspolitik müssen dem Rechnung tragen. Mit großflächigen sozialen Erhaltungssatzungen, erweitertem Kündigungsschutz und der Unterbindung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind gewachsene Nachbarschaften zu schützen.

Eine nachhaltige Wohnungsbauplanung muss die dafür erforderliche Entwicklung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur integrieren. Mit dem Wohnungsbau ist eine dem angemessene soziale und verkehrliche Infrastruktur zu schaffen: technische Ver- und Entsorgung, Schulen und Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen und Seniorentreffs, Erschließung durch Straßen und den öffentlichen Personennahverkehr, öffentliche Räume und Grünanlagen etc. Dabei ist der privatwirtschaftliche Wohnungsbau

angemessen an den Kosten der Infrastruktur, die er induziert, zu beteiligen. Für neue private Wohnbauflächen sollte zudem ein stadtweit einheitliches und verbindliches Regelwerk zur Sicherung eines Mindestanteils preiswerter Wohnungen, sozialer und funktionaler Durchmischung sowie freiräumlicher Qualität entwickelt werden.

Ergänzend zur flächenbezogenen Planung und als wesentliches Steuerungsinstrument erwarten wir vom Senat Aussagen und Impulse für bezahlbaren Wohnungsneubau, etwa durch Auflagen zur sozialen Mischung und zu differenzierten Wohnformen, planungsrechtliche Leitlinien für eine soziale Bodennutzung, Bereitstellung geeigneter städtischer Liegenschaften gegen soziale und ökologische Auflagen, Kriterien für Wohnraumförderung etc.

Die Fraktion DIE LINKE unterstützt die Forderung von Mieterverein, BUND und Landesverband der Gartenfreunde nach einer sozialen und ökologischen Handlungsstrategie für die zukünftige Berliner Wohnungspolitik, nach einem wohnungspolitischen Gesamtkonzept, „...das der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraumes eine zentrale Bedeutung einräumt, und die vorhandenen Konzepte des Berliner Senats zu Stadtklima, Flächenversiegelung, Erholung, Naturschutz, Klimaschutz und Mobilität berücksichtigt...“ (zitiert nach Presseerklärung vom 2. Mai 2013).

Die Fraktion DIE LINKE unterstützt den von einigen Bezirken aufgestellten Grundsatz, dass jegliche Ausweisung von Wohnungsbaupotentialflächen und die Realisierung von Wohnungsneubau die Bereitstellung notwendiger sozialer Infrastruktur, die Gewährleistung einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung sowie Ausgleichsmaßnahmen im Grün- und Naturschutzbereich voraussetzen. Das gilt auch für die Ablehnung der Aufnahme von Kleingartenanlagen und Erholungsanlagen in den StEP Wohnen aus stadtplanerischen und planungsrechtlichen Gründen.

Katrin Lompscher

Stadtentwicklungspolitische Sprecherin

Marion Platta

Umweltpolitische Sprecherin