

Meine Hoffnung ist, gemeinsam zu gestalten

Interview **Sebastian Spix und Benedikt Crone**



Florian Schmidt in seinem Kreuzberger Büro
Fotos: Benedikt Crone

Florian Schmidt

ist Soziologe und seit 2016 Bezirksstadtrat (Bündnis 90/Grüne) für den Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Nach der freiberuflichen Tätigkeit als Musiker war er Koordinator für nachhaltige Stadtentwicklung an der Heinrich-Böll-Stiftung, Atelierbeauftragter für Berlin und Leiter des Projektbüros Kreativquartier Südliche Friedrichstadt.

Der Berliner Bezirksbaustadtrat Florian Schmidt setzt sich gegen die übergreifende Privatisierung und für die Kommunalisierung von Wohnungen ein. Ein Gespräch über die Randbebauungen des Parks am Gleisdreieck und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik

Was halten Sie von den neuen Randbebauungen des Gleisdreieck-Parks?

Schmidt Die Projekte wurden vor meiner Amtszeit ohne kooperative Bauentwicklung genehmigt. Wohnungspolitisch ist das keine Architektur auf die man stolz sein kann. Leider wurden und werden bei den Projekten „Flottwell Living“ und „Wohnpanorama“ überwiegend hochpreisige Eigentumswohnungen und nur ein minimaler Anteil als Sozialwohnungen realisiert. Mich erinnert die Bebauung an die traurige Atmosphäre auf der Stralauer Halbinsel im Osten unseres Bezirks: ausschließlich Eigentumswohnungen in architektonischer Monotonie. Die Leute ziehen teilweise schon wieder weg. Ein klassischer Urbanismus, wie man ihn früher gemacht hat. Öffentliche Flächen wurden damals zu Höchstpreisen verkauft und dann mit Luxuswohnungen bebaut.

Das Areal am Gleisdreieck war ursprünglich Eigentum der Vivico Real Estate von der Deutschen Bahn. Die aus der Vivico resultierende Immobiliengesellschaft CA Immo übergab Teile des Parks dem Bezirk. Im Zuge dessen konnten die Randflächen mit Baurecht versehen und nach damaligen Marktmechanismen veräußert werden. Ist dieses Prozedere noch aktuell?

Nach meinem Kenntnisstand gibt es keinerlei Besserung in der Sache. Auch an anderen Stellen in Berlin zieht die Bahn gnadenlos das Höchstpreisverfahren durch. Die Bahn ist ja, damals wie heute, ein Bundesunternehmen und veräußert nach wie vor bundesweit große Teile ihrer Grundstücke. Insofern ist das Ergebnis ein gebautes Zeugnis desaströser Liegenschaftspolitik des Bundes.

Wo würden Sie ansetzen, um solche Ergebnisse zu verhindern? Bereits bei der Vergabe des Grundstücks?

Ja, klar. Allerdings kann man die Bahn schlecht daran hindern zu verkaufen. Stattdessen kann man über das Planungsrecht versuchen, gegenzusteuern und eine Pattsituation zwischen Bezirk und Eigentümer zu erzeugen. Damals war weder die Wohnungsnot noch das Thema Liegenschaftspolitik so präsent. Heute würde ich zusätzlich versuchen, die Bürger zu animieren sich für eine gemeinwohlorientierte Vergabe von Liegenschaften einzusetzen.

Theoretisch betrachtet haben wir mehr Chancen, Probleme mit der Bahn als mit einem privaten Investor zu lösen. Aber das ist ein Kampf, der in jedem Einzelfall anders geführt wird. In der Re-

gel gilt, wenn ein kommerzielles Projekt erst einmal genehmigungsfähig ist, können wir nicht viel machen.

In dem geplanten Bauvorhaben „Urbane Mitte“ (Seite 40) können angeblich aus Lärmschutzgründen keine Wohnungen realisiert werden. Können Sie noch intervenieren, obwohl das Grundstück längst in privaten Händen ist?

Es gibt einen Vertrag zwischen dem Land Berlin, der Vivico und dem Bezirk, der das Tauschgeschäft Parkfläche gegen Baumasse regelt. Der Bezirk bekam Parkfläche, die Vivico im Gegenzug Bauland. Anhand eines Wettbewerbs wurden die realisierbaren Gebäudekubaturen ermittelt. Jetzt ist diese Baumasse unveränderbar im Plan-B-Verfahren. Würde das Land Berlin das Verfahren anfechten, stünden vermutlich Entschädigungen in dreistelliger Millionenhöhe an. Schon im Wettbewerb wurde sich bewusst für eine Silhouette aus Hochhäusern anstelle einer Wand entschieden. Das kann ich gut nachvollziehen und glaube nicht, dass das Projekt grundsätzlich in Frage gestellt wird. Wären das allerdings unsere landeseigenen Flächen gewesen, hätten wir nicht ganz so dicht, mit einer stärker gemeinwohlorientierten Nutzung gebaut. Jetzt versuchen wir, das Beste aus der Situation zu machen und sind eigentlich froh, dass die Urbane Mitte besser werden könnte, als die bereits fertiggestellten Randbebauungen.

Schwierig bleibt für Stadt und Bürger, dass man im Grunde mit solchen stadtpprägenden Kompromissprojekten leben muss. Früher war es jedoch noch viel schlimmer: Es gab Mauscheleien zwischen Investoren und Kommunen; die haben gemacht, was sie wollten.

Bei der Urbanen Mitte, habe ich die fast schon utopische Hoffnung, dass wir es schaffen könnten, das Interesse von Gemeinwohl, von aktiven und an Nachhaltigkeit interessierten Nutzern zu wecken. Zum Beispiel Greenpeace als Mieter zu

gewinnen. Institutionen, die die Miete zahlen können, die zentralen Raum brauchen und den öffentlichen Park nutzen. Vielleicht schafft man so einen heterogenen gesellschaftlichen Diskursraum. Es wird jedenfalls nicht ausreichen, ein paar Shops, Food-Courts oder Selfmade-Röste-reien anzubieten. Aufwerten kann man zum Beispiel auch durch einen guten Buchladen.

Auf dem Grundstück des bis 2026 entstehenden Quartiers wurde vor kurzem das temporäre Experimentierlabor b-part Am Gleisdreieck mit Coworking-Plätzen, Ausstellungsflächen und Gemeinschaftsräumen eröffnet. Wird dort Imagekosmetik betrieben?

Vermutlich ist dem Betreiber bewusster als anderen, welchen gesellschaftlichen Einfluss sie mit ihrem Projekt auf die Umgebung haben. Mir geht es vor allem darum, dass zwischen Kommune und dem Betreiber erörtert wird, was so ein kommerzielles Großprojekt an Mehrwert für den Park beitragen kann. Beim geplanten Eastside-Tower (von BIG geplantes, zukünftig höchstes Haus Berlins; Anm. d.R.) an der Oberbaumbrücke in Kreuzberg verhandeln wir gerade darüber, dass öffentliche Sozialräume und Coworking-Plätze für Gemeinwohllakteure zum vergünstigten Preis berücksichtigt werden; quasi ein Neubau mit selbstverwalteter, gemeinnütziger Programmierung.

Gibt es am Gleisdreieck-Park noch Potenzial für Wohnungsbau?

Nein. Es ist ja alles fertig.

Wie stehen Sie zu dem Genossenschaftsprojekt „Möckernkiez“?

Zu Projektbeginn gab es noch keine Genossenschaftsförderung in unserem Bezirk – auch ein Grund für den zwischenzeitlichen Baustopp und die Kostensteigerung. Die Bewohner, davon viele alte Kreuzberger, kommen aus der Mittelschicht.

Sie haben es im Moment auch schwer; müssen sich entscheiden, entweder teure Mieten zu zahlen oder Eigentum zu kaufen. Letztlich ist es ein bisschen schade, dass es dem Quartier an sozialer Vielfalt fehlt. Andererseits wurden zehn Jahre lang Baugruppen ohne soziale Vielfalt hochgehübelt. Das Möckernkiez-Projekt ist im Gegensatz zu einigen Baugruppen kein Gentrifizierungsprojekt, sondern eher ein Auffangbecken von ortsansässigen Leuten aus der Mittelschicht geworden. Und sie haben es geschafft, nicht pleite zu gehen. Eine dauerhaft stabile Kaltmiete von 8–12 Euro für eine Bewohnerschaft aus der Mittelschicht finde ich in diesem Fall okay.

Die 14 Gebäude des Möckernkiezes haben fünf Architekturbüros und ein Landschaftsarchitekturbüro geplant. Was halten Sie von der Architektur des Quartiers?

Es ist sehr groß und vor allem sehr dicht. Immerhin gibt es viele Balkone. Wenn ich es mit Neubauten in Wien vergleiche, erscheint mir diese Dichte als normal. Allerdings könnte die Bebauung vielfältiger und bunter sein. Kürzlich habe ich ein Projekt in Wien besucht, bei dem jede Fassade von einem anderen Architekturbüro gestaltet wurde. Im Möckernkiez hätte ich besser gefunden, es hätten fünf Genossenschaften mit fünf verschiedenen architektonischen Ideen gebaut.

Uns irritiert die Geschlossenheit des Quartiers zur Yorckstraße und zum Park hin. Es werden ja schon Hecken gepflanzt, um zu verhindern das Parkflaneure durch das „Möckerndorf“ stolpern.

Es kommen auch schon die ersten Lärmbeschwerden...

Ihr großes Ziel ist es, dass der Bezirk seinen Anteil am Bestand von Gemeinwohl orientierten Wohnungen, wie in Wien, auf 50 Prozent steigert.

Wir sind optimistisch, dass die Urbane Mitte besser werden könnte als die fertiggestellten Randbebauungen.

Eine Bebauung auf dem Tempelhofer Feld, die als Idee aus der Zivilgesellschaft kommt, kann eine Option sein.

Wie möchten Sie dieses Ziel erreichen?

Aktuell liegt in Berlin der Anteil an gemeinwohlorientierten Wohnungen, Genossenschaften, Stiftungen oder anderen Vertragsabsicherungen bei 25 Prozent. Mit dem Steigerungsziel auf 50 Prozent möchten wir eine Marktdominanz des Gemeinwohlsektors erreichen. Wir haben dafür einen Masterplan „50% Communal“ entwickelt, für dessen Umsetzung mehrere Strategien ineinandergreifen müssen. Der Versuch ist den Markt insgesamt mehr zu regulieren. Diesem Ziel kommen wir mit der Mietpreisdeckelung und dem Abbau von Modernisierungsumlagen zumindest näher. Ein weiterer Ansatz liegt in der Bodenfrage begründet. In Wien muss mittlerweile zwei Drittel des neu ausgewiesenen Baulands sozialer Wohnungsbau sein. Das ist auch für Berlin erstrebenswert. So können die Preise gedämpft werden, auch die Verkaufspreise.

Darüber hinaus muss es eine Ankaufsstrategie geben, die Kommunalisierung beinhaltet und gleichwohl eine „Kommunalisierung mit C“ zulässt. Mit C heißt hierbei, dass auch private, gemeinwohlorientierte Bestände mit kommunaler Unterstützung auf dem freien Markt erworben werden können. Strategisch bedeutet das, dass wir dem Verkaufsprozess immer ein Stück voraus sein müssen und rechtzeitig identifizieren, wer verkaufen will. Dafür bauen wir gerade Unterstützungsstrukturen auf, die auch Selbsthilfe ermöglichen. Bislang gab es solche Unterstützungsstrukturen nur für Neubauten von Baugruppen. Wir brauchen aber Strukturen für Ankäufe: Kauf dir dein Haus selber mit einer Genossenschaft zurück!

Ein weiterer Bestandteil des Masterplans ist die Gründung einer Bodenstiftung, der Community Land Trust, die auch mit privatem Geld wie Erben und Spenden arbeiten soll, aber auch Fördermittel der öffentlichen Hand verwaltet.

Und wie möchten Sie das finanzieren?

Alles in allem ist der Masterplan eine Strategie für ganz Berlin, den wir ohne den Senat nicht erreichen können. Nach unseren Berechnungen bewegen wir uns finanziell im dreistelligen Millionenbereich pro Jahr. Also müssen wir den Masterplan auf die Senatsebene übertragen, projizieren und versuchen, mit Experten aus Politik, Zivilgesellschaft und Wirtschaft, Anwendungen und Szenarien zu entwickeln. Es müssen Fragen be-

antworten werden, wie wir rechtssicher Wohnungen enteignen oder Mieten deckeln können.

In welchen Zeitrahmen glauben Sie diesen Masterplan umsetzen zu können?

Der Weg hin zur Berliner Version des Modells dauert vermutlich 20 Jahre.

Ist Ihre Idee des Ankaufs und der Bodenstiftung auf andere Bezirke übertragbar?

Ja, auch in anderen Berliner Bezirken wird das Vorkaufrecht praktiziert, besonders Neukölln holt auf. Auch Ankäufe werden durch den Senat in anderen Teilen der Stadt realisiert. Die Bodenstiftung wird in Friedrichshain-Kreuzberg starten, kann sich aber auf ganz Berlin ausdehnen.

Aber die konkrete Anwendung fällt nicht jedem Bezirk leicht?

Natürlich nicht. Als Erfinder arbeiten wir momentan wie in einem Labor. Die verschiedenen Ansätze des Masterplans müssen ja erstmal synchronisiert werden. In Friedrichshain-Kreuzberg etablieren wir gerade erst die Kommunalisierung mit C, die Bodenstiftung Community Land Trust und versuchen Grundstücke zum Ankauf zu akquirieren. Bislang wurden in Berlin ungefähr 1000 Wohnungen durch Vorkaufrecht erworben, davon die Hälfte in unserem Bezirk. Vielleicht sagen Senat und Behörde bald: Hey, können wir diese Stiftung nicht für ganz Berlin machen?

Derzeit werden Unterschriften für ein Volksbegehren gesammelt, die börsennotierte Wohnungsbaugesellschaft Deutsche Wohnen zu enteignen.

Diese Initiative begrüße ich ausdrücklich, auch weil dadurch der Druck auf Politik und Immobilienwirtschaft steigt, radikale Wege zu gehen. Ergänzend zur Enteignung von Wohnungskonzerne braucht es aber mehr Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Diese Verwertungsstrategie wird oft von kleinen Unternehmen oder Einzelpersonen durchgeführt. Mit dem Masterplan 50% Communal versuche ich verschiedene Maßnahmen zu integrieren. Eine davon kann auch Enteignung sein, die Gerichte werden entscheiden, ob das geht.

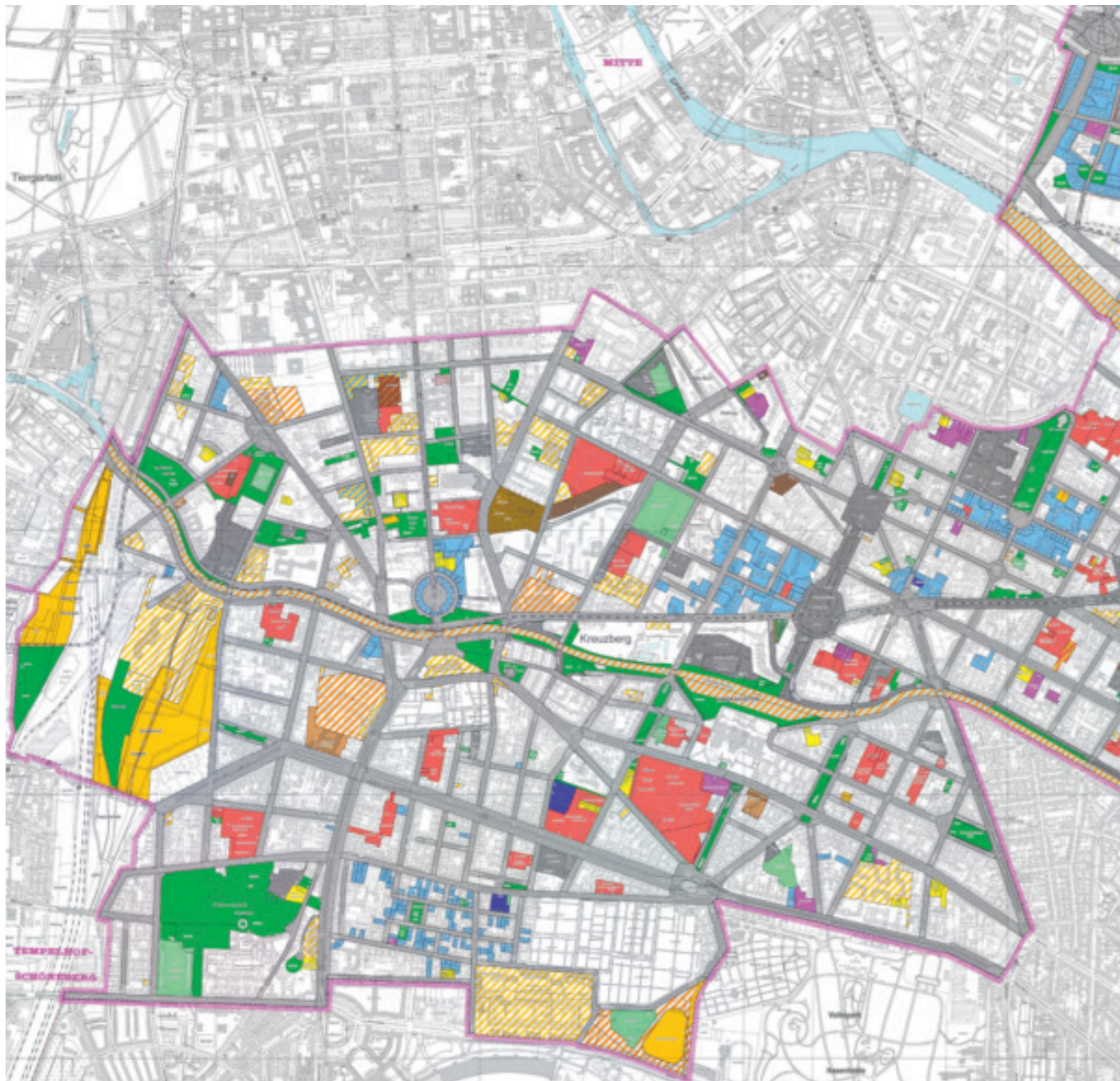
Das knapp 5 Hektar große Dragoner-Areal hinter dem Kreuzberger Finanzamt konnte 2016

mit Unterstützung des Bundes für 36 Millionen Euro gekauft werden. Nun soll das Mischgebiet vom Spekulationsobjekt zum Modellprojekt für langfristigen Wohn- und Gewerbaubau werden. Haben Sie Ideen, wie man es besser machen kann als beim Park am Gleisdreieck?

Das mittlerweile von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Berlin übertragene Areal ist jetzt landeseigen, insofern kann man dort nicht so viel falsch machen. Diese Luxussituation lässt die Frage zu, ob wir hier innovative Ideen anstatt Standard von der Stange umgesetzt bekommen. Ganz wichtig wird bei der Entwicklung die Dichte sein. Anstelle einer Dichte-Obergrenze von 1,8 GFZ (Geschossflächenzahl), sollte die Bebauung eher eine Obergrenze von 2,5 GFZ haben. Außerdem muss in die Höhe gedacht werden. Zu diesem Thema experimentieren wir gerade an der Idee eines genossenschaftlichen, kommunalen Wohnhochhauses. Beim letzten Bau-Nutzungskonzept wurde untersucht, welche Grundanforderungen, Probleme, Erschließung, Versiegelung und welcher Denkmalschutz vorhanden sind. Im Moment arbeiten wir anhand der Ergebnisse an baulichen Szenarien. Noch in diesem Jahr wird es anstelle eines Wettbewerbs ein Werkstattverfahren geben.

Nach einem klaren Volksentscheid (Bauwelt 22. 2014) bleibt die Randbebauung des Tempelhofer Feldes schwer vorstellbar...

Zunächst einmal habe ich Verständnis für die Idee der absoluten Leere, es ist ja weniger Ideologie, als eine Verteidigungshaltung. Aber eine Bebauung, die als Idee aus der Zivilgesellschaft kommt, abgesichert und legitimiert per Volksentscheid, kann eine Option sein. Aktuell ist das unwahrscheinlich. Vielleicht gibt es in fünf Jahren ein Umdenken und es heißt: Gut, wir vertrauen jetzt der Politik und wir haben die Instrumente an der Hand. Zum Beispiel eine Bürgerstiftung Tempelhofer Feld, um das Projekt dauerhaft so abzusichern, das kein Staat aus Sachzwang einfach weiterbauen darf. Meine Hoffnung ist, dass die Zivilgesellschaft neben Protestieren und Rebellieren auch das gemeinsame Gestalten zunehmend entdeckt. Wenn man dann als Bezirk Baumanager und Eigentümer der Flächen ist und zusammen mit kooperativen Modellen vorzeigbare Neubauten hinbekommt, kann man sagen: Mensch, so macht Bauen Spaß!



- | | |
|--|---|
| Personal und Verwaltung | Tiefbau |
| Bildung, Schule, Kultur und Allgemeinbildende Schulen | Finanzen |
| Soziales, Behinderteneinrichtungen, Jugend, Heime für Kinder und Jugendliche und Jugendpflegestätten | Gartenbau/Grünflächen |
| Musikschulen, Bibliotheken, Kunst- und Kulturamt | Fläche mit mehreren Fachnutzungen |
| Seniorenheime, Seniorenwohnhäuser und Seniorenfreizeitstätten | Hauptverwaltungen (Land Berlin) |
| Kita und Kita-Eigenbetriebe | Berliner Immobilienmanagement (BIM) |
| Sport | Bundesrepublik Deutschland (Bund und BIMA) |
| | Städtische Wohnungsbaugesellschaften WBM, HOWOGE, DEGEWO, GEWOBAG |

Kreuzberger Inventur: Seit Amtsantritt markiert die Abteilung von Florian Schmidt die Nutzung bezirkseigener Grundstücke und Flächen. Plan im Maßstab 1:20.000