



Zusammenfassung der diskutierten Aktionspunkte anhand der Berliner Umbau Agenda

Abrissgenehmigungspflicht

Abriss von Gebäuden ist nicht mehr zeitgemäß, er verstärkt Ungleichheiten durch Verdrängung gewachsener sozialer Strukturen, verschwendet wertvolle Ressourcen und Emissionen und macht auch wirtschaftlich keinen Sinn, betrachtet man die Investitionskosten für den Neubau und die Kosten, die für zukünftige Generationen wegen Umweltfolgen hinzukommen. Ganzheitliche zeitgemäße Stadtentwicklung sieht in jeder Bestandsstruktur ein Potenzial, was vor Zerstörung geschützt werden muss !

konkrete Herausforderungen

Abriss unterliegt derzeit keinerlei genehmigungsrechtlicher Einschränkung. Das bedeutet, die Berliner Bezirke haben keine Möglichkeit, Abrisse zu verhindern. Bestehende Forderungen von Initiativen, wie Architects for Future, schlagen derzeit bundesweite Gesetzesänderungen in der Bauordnung vor, die bereits in Teilen in manchen Bundesländern eingesetzt wurden. In Berlin werden diese Veränderungen derzeit politisch blockiert. Statt öffentlicher Interessen stehen bei der Entscheidung über die Rahmenbedingungen für das Bauen Lobbyinteressen aus der Bauindustrie und profitorientierte Wohnungsbaugesellschaften noch immer im Vordergrund. Diese Unternehmen profitieren nach wie vor vom Neubau und Abriss. Diese spekulative und verwertungsorientierte Praxis widerspricht jedoch gesamtgesellschaftlichen Interessen.

Ideen + Forderungen

- Abrissmoratorium für alle öffentlichen Gebäude
- Einführung der Genehmigungspflicht für Abrisse auf Landesebene für alle Gebäude und mit hohen Auflagen (s. Vorschläge MVB, A4F)
- Die Themen Klima, Wohnen, Gemeinwohl und Kooperative Stadtentwicklung müssen übergreifend ein schlagkräftiges gesellschaftspolitisches Moment erzeugen. Dafür braucht es eine Massenbewegung für die soziale Bauwende.
- BEK (Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm) weiterentwickeln

Leerstandsverbot

Es gibt kein Recht auf Leerstand, auch nicht bei den landeseigenen Immobilienunternehmen ! Dennoch stehen sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Sektor viele nutzbare Flächen leer. Das betrifft vor allem Gewerbeflächen, die mietrechtlich zu wenig reguliert sind.

konkrete Herausforderungen

Aufgrund des aktuellen Mietrechts kann besonders der Leerstand von Gewerbe nicht verhindert werden. Nutzbare Flächen stehen deshalb häufig rein spekulativ leer. Infolge eines längeren Leerstands kommt es auch häufiger zu einem Abriss, da die Bausubstanz nicht in Stand gehalten wird.

Bisher kann nur der Leerstand von Wohnraum geahndet werden, wobei die Nachweispflicht zur Ahndung des Leerstands derzeit bei den Bezirken liegt. Die Bezirke haben häufig nicht genug Ressourcen, um Nachweise für Leerstand zu erbringen. Kommt es wegen Zweckentfremdung doch zu Gerichtsverfahren, sind diese so langwierig, dass in der Verfahrenszeit ein Graubereich entsteht, in dem weiterhin Leerstand bestehen bleibt.

Ideen + Forderungen

- Umkehr der Beweislast in der Zweckentfremdungsverbotsverordnung
- Einführung eines Leerstandsverbots für Gewerbe: Änderung Gewerbemietrecht - Ahndung von Leerstand, mit Nachweispflicht bei den Eigentümer:innen
- Entkriminalisierung von Besetzungen
- Eigentumsrecht überdenken, Kriminalisierung von Besetzung und Aneignungspraktiken im Sinne des Gemeinwohls aufheben
- Mehr Ressourcen für die Bezirke und Förderungen für Sanierungen im Bestand bereitstellen

Machbarkeitsstudien pro Erhalt

Neubau ist in der heutigen Zeit der Ressourcenverknappung und zunehmenden Privatisierung der Stadt nicht mehr zeitgemäß. Das Bauen muss sich grundlegend verändern, mit einem Fokus darauf, wie der vorhandene Bestand bedarfsgerecht und gemeinwohlorientiert transformiert werden kann. Auch mit Blick darauf, wie privatisierte Flächen und Gebäude wieder vergesellschaftet werden können, die durch schlechte Liegenschaftspolitik der Vergangenheit verloren gegangen sind. Durch neue Ansätze kann mit dem Bestand kreativ umgegangen werden und Möglichkeitsräume für Aneignung können geschaffen werden !

konkrete Herausforderungen

Der Senat lässt teilweise zwar Prüfungen einzelner öffentlicher Gebäude durchführen, doch diese Studien sind danach nicht öffentlich einsehbar. Dadurch entstehen zu viele Dead Ends bei bereits geprüfter Potenziale, und Wissen verschwindet in der Schublade.

Viele Verfahren setzen außerdem zu spät an, ohne den nutzbaren Bestand einzu-beziehen. Es werden Wettbewerbsverfahren ausgelobt, die direkt von einem Neu-bau ausgehen, anstatt Machbarkeitsstudien, die den Erhalt und die Transformation des Bestandes prüfen. So auch geschehen bei dem Gebäude An der Urania 4-10 in Berlin-Schöneberg oder im Falle des Berliner Landeslabors.

Ausschreibungen und Vergabeverfahren müssen den Bestandserhalt im Sinne der Ressourceneinsparung und Nutzungstransformationen für das Gemeinwohl in den Fokus nehmen.

Ideen + Forderungen

- Anpassung der Landesbauordnung auf bestandsspezifische Kriterien (s. Muster(Um)Bauordnung A4F)
- verpflichtende Machbarkeitsstudien für bedarfsgerechte Transformation, darin: vergleichende Prüfung/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Potenzialen, Nutzungsszenarien, Umbaustandards; Implementierte Ökobilanz und Bilanz von Umweltfolgekosten, Gutachten und Rückbaukonzepte mit der Prämisse des Bestandserhalts
- Ausschreibung und Vergabe an Planungsbüros, wie Wettbewerbsverfahren
- systematische Ausschreibung von Machbarkeitsstudien anhand öffentlicher Datenbank bzw. Bestandskataster, sowie öffentliche Archivierung und Einsehbarkeit bereits durchgeführter Studien
- mehr finanzielle Förderung für Bestandstransformation (Rechnungshofrelevant)

Öffentliches Bestandskataster

Das öffentliche Bauen soll transparent sein, nachvollziehbar für das Parlament und die Gesamtgesellschaft. Öffentliches Eigentum wird heute wie ein Staatsgeheimnis gehütet, obwohl es uns allen gehört. Das widerspricht jedem Transparenzanspruch. Es braucht eine öffentliche Datenbank, die Potenziale aufdeckt und Möglichkeitsräume schafft !

konkrete Herausforderungen

Über die Zahl und den Zustand der öffentlichen Grundstücksflächen und Gebäude gibt es keinen gesamtheitlichen Überblick und keine zentrale Datenbank. Zwar gab es in den letzten Jahrzehnten Bestandsaufnahmen (z.B. Portfolioausschuss zur neuen Liegenschaftspolitik 2014/15) zu Grundstücken und Gebäuden in öffentlicher Hand, diese sind jedoch nicht öffentlich einsehbar.

Viele soziale Träger oder kulturelle Nutzungen werden derzeit aus privaten Mietverhältnissen im Gewerbe verdrängt. Wenn die Verdrängung durch mietrechtliche Regulierung schon nicht verhindert werden kann, sollte für sie von öffentlicher Seite Ersatzraum zur Verfügung gestellt werden. Jedoch ist auf Seite der öffentlichen Hand nicht klar, welche Flächen überhaupt vorhanden wären, um die Bedarfe zu decken.

Auch bei den landeseigenen Unternehmen selbst scheint der Überblick zu fehlen, sie führen scheinbar keine systematisierte Listung ihrer Gebäudebestände.

Technisch wäre die Umsetzung einer öffentlichen Datenbank bzw. Katasters längst möglich, dafür müssten aber die nötigen Ressourcen zur Erstellung und Pflege bereitgestellt werden. Solche Ressourcen waren in der Vergangenheit bereits teilweise vorhanden, wurden aber wegen Haushaltseinsparungen weggekürzt. Durch diese Art der Sparpolitik ist es für Kommunen nun schwer, Raum für entstehende soziale Bedarfe im Bestand zu schaffen und zu halten.

Ideen + Forderungen

- Selbstverpflichtung der öffentlichen Hand zur Transparenz über öffentlicher Bestände
- bereits vorhandene Bestandslisten (siehe Portfolioausschuss) offenlegen
- transparentes Berliner Portfolio entwickeln: Aktualisierung bzw. Weiterführung bestehender Bestandslisten
- Listung aller landeseigenen Gebäude und Liegenschaften, Überführung in umfassendes öffentliches Kataster bzw. zentrale Datenbank, darin:
Hinterlegung Grundstückswert, Flächen- und Raumpotenziale, bereits erfolgte Bestandsprüfungen und Gutachten, Schätzung des Investitionsvolumens
- systematische Portfolio- Erweiterung: Studien zur Prüfung und Akquise von Flächen sowie konkreten Transformationspotenzialen in Bestandsgebäuden

Modellprojekte

Den gesellschaftlichen Herausforderungen können wir heute nicht mehr mit einer Top Down Mentalität, sondern nur mit lokalem Wissen und kooperativen Planungsansätzen begegnen. Modellprojekte sind ein wichtiges Mittel um eine umweltgerechte Stadtentwicklung zu betreiben und Identität zu stiften. Dafür müssen Menschen aktiv einbezogen werden. Außerdem müssen Modelle der Vergesellschaftung oder Selbstaneignungsmodelle inform von genossenschaftlichen Ansätzen stärker gefördert und aktiv in die Stadtentwicklung einbezogen werden.

konkrete Herausforderungen

Derzeit herrscht in Berlin ein Rollback von Errungenschaften der Vergangenheit (Beteiligungsverfahren, kooperative Bestandsentwicklung). Laufenden Modellprojekten, wie dem Haus der Statistik, drohen, dass Mittel entzogen werden weil sie nur bilanzpolitisch betrachtet werden. Nicht danach, welchen gesellschaftlichen Mehrwert sie haben und damit auch ihren langfristigen ökonomischen Vorteil.

Die bereits entwickelten Berliner Softskills zur kooperativen Stadtentwicklung dürfen nicht verloren gehen und müssen stattdessen zum festen Repertoire von Stadtentwicklung werden.

Ideen + Forderungen

- vermehrte Förderung gemeinwohlorientierter Projektträger (Genossenschaften) und Bestandsentwicklung
- kooperative Planungsverfahren: kreative Lösungen in Beständen entwickeln durch Einbezug lokalen Wissen und Beteiligungsformate
- kleinere Fördersummen für Modellprojekte im kleinen Maßstab (s.ungenutzte Dachräume)