

**„Stein statt Grün“**

**100 Jahre Groß-Berlin**

**Die Grünfrage**

Ingo Malter,  
Geschäftsführung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

---

Berlin, den 3. März 2018

## Die STADT UND LAND in Berlin



### STADT UND LAND **gesamt** (per 31.12.2017)

Wohnungen: 43.797 (davon 749 in Brandenburg)  
 Marktanteil (in Berlin) 2,2 %  
 Leerstand gesamt 3,5 %  
 (davon gepl. Mod/Inst 1,5 %)

### Marzahn-Hellersdorf

Wohnungen: 16.237  
 (davon 16.090 Wo in Marzahn-Hellersdorf, 147 Wo in Lichtenberg)  
 Marktanteil: 12,0 %  
 Leerstand: 2,7 %

### Treptow-Köpenick

Wohnungen: 11.324  
 Marktanteil: 8,2 %  
 Leerstand: 4,1 %

### Neukölln

Wohnungen: 8.355  
 Marktanteil: 5,1 %  
 Leerstand: 2,6 %

### Tempelhof-Schöneberg

Wohnungen: 7.132  
 (davon 6.234 Wo in Tempelhof-Schöneberg, 171 Wo in Charlottenburg-Wilmersdorf, 727 Wo in Steglitz-Zehlendorf)  
 Marktanteil: 3,9 %  
 Leerstand: 5,5 %



## Groß-Berlin, Historische Betrachtung

- Ende 1. Weltkrieg
- wahnwitzige Bodenpreise, weithin festgelegtes Straßenraster
- Erhebliche Mängel in der **Wohnraumversorgung**
- 1920 - Bildung des neuen Groß-Berlins
- **Eingemeindung** von Vororten zur Erweiterung des städtischen Raums  
Gestaltung einer Gesamtstadt aus **mehreren heterogenen Zentren**
  - Herausforderungen: Hauptstadtfunktion - Größe - Dominanz der Mietskaserne
- 1924 Gemeinnützigkeit, Wohnungsneubau
- Utopien bereiteten den Boden für eine Abkehr von bisherigen Städtebautraditionen
  - May (Licht, Luft, Sonne) in Frankfurt am Main / Trabantenstadt
  - **Wagner in Berlin**

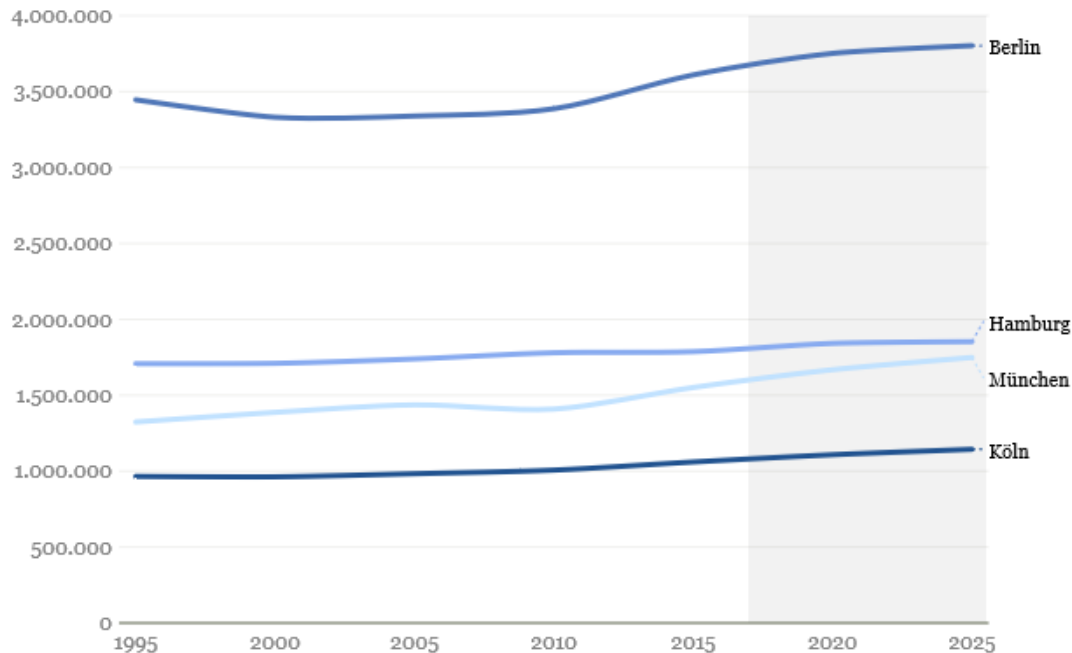


## Groß-Berlin, Historische Betrachtung

- Stadtbaurat Martin Wagner (1926-1933: Stadtbaurat von Groß-Berlin)
  - **Verbindung von Stadt und Land** zu einer übergemeindlichen Raumordnung
    - Lenkung des Bevölkerungswachstums
    - Verhinderung Zusammenballung im Zentrum
    - Abgestufte Bebauung von innen nach außen
  - Entwicklung von Typen in Bauform und Grundrissen
  - Entwicklung industrieller Montageteile und Fertigbauweise
  - **Gartenstadtbeeinflusstes „Neues Bauen“**
  - Grünflächen / Freizeitflächen / sanitäres Grün / Freiflächen in die Wohngebiete
  - Städtisch **angebundene Siedlungen** am Stadtrand (Hufeisensiedlung, Waldsiedlung Zehlendorf, Weiße Stadt Reinickendorf, Siemensstadt)

## Berlin Heute - Die Stadt wächst

### Absolutes Bevölkerungswachstum



Zuzug, natürliches Wachstum, Binnenwanderung, Landflucht

Quelle: [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung \(u. a.\)](#)

Berlin wird 2015 im Vergleich zu 2005 fast eine halbe Million Einwohner mehr haben.

## Warum Stadt?

- Bildung, Berufseinstieg, Arbeit
- Anonymität = Freiheit
- Flexibilität und Mobilität
- Infrastruktur
  - ÖPNV
  - Internet
  - Gesundheitsversorgung
  - Mehrwert an Unterhaltungs- und Freizeitangeboten
- Internationalität
- Optische Attraktivität
- Aufenthaltsqualität

## Wie grün ist Berlin?

Gebiet	ha	Prozent
Landwirtschaft	3.832	4,3%
Wasser	6.000	6,7%
Öffentliche Grünflächen	11.622	13,0%
Wald	16.364	18,4%
Siedlungs- und Verkehrsfläche*	51.311	57,6%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>89.129</b>	<b>100%</b>

- 59 Prozent Berlins ist Fläche mit Vegetation (öffentliche Erholungsgebiete plus bepflanzte Dächer, Privatgärten, Stadtbäume, oder begrünte Hinterhöfe)\*\*
- Grünflächen sind ungleich verteilt

\* Zusammenfassung der Nutzungsarten Wohn-, Gewerbe-, Industrie-, Betriebs- und Verkehrsfläche

\*\* <https://interaktiv.morgenpost.de/gruenste-staedte-deutschlands/>

## Grünes Berlin im Vergleich

Stadt	Fläche mit Vegetation*	Einwohner**	Städte-Ranking***
Hamburg	71,4%	1.810.438	8
Dortmund	70,7%	585.813	24
Stuttgart	69,9%	628.032	9
Essen	68,0%	583.084	23
Berlin	59,0%	3.574.830	4
Frankfurt/Main	58,2%	736.414	3
Köln	58,4%	1.075.935	6
Düsseldorf	56,7%	613.230	19
München	49,9%	1.464.301	1

\* <https://interaktiv.morgenpost.de/gruenste-staedte-deutschlands/>

\*\* <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1353/umfrage/einwohnerzahlen-der-grossstaedte-deutschlands/>

\*\*\* Städteranking 2017 Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) – bewertet wird Dynamik (Bevölkerungszahl, Erwerbstätigkeit, Produktivität), die Demografische Entwicklung, die Faktoren Bildung, Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit





## Folgen des Wachstums

### Zunehmender Druck auf

- Wohnungsmarkt
  - Behörden
  - Schul- und Kita-Versorgung
  - ÖPNV
  - Gesundheitsversorgung
  - Luftbelastung
  - Flächennutzung
- 
- „Alles wird zu klein“
  - „Alles wird zu eng“
  - „Die Stadt ist voll“
  - **Stein oder Grün?“**

### Positiv für

- Tourismus
- Arbeitsmarkt
- Internationalität
- Verjüngung der Stadt
- Steuereinnahmen



## Mit der Stadt **wachsen** die **Ansprüche**

- Autos werden mehr und größer
- Fahrradfahrer werden mehr und anspruchsvoller
- Zahl der Fußgänger nimmt zu
- Steigendes Bewusstsein für die Belange nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer und von Menschen mit eingeschränkter Mobilität
- Wohnungsneubau - Neubau auf freien Flächen, Verdichtung der Innenstadt
  - Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte erhöht sich – durch eine steigende Lebenserwartung, durch weniger Kinder und mehr Scheidungen
  - Zunehmender qm-Verbrauch pro Kopf
    - **Zunehmende Interessenkonflikte**
    - **Nutzungsdruck** auf die öffentlichen **Räume** nimmt zu
    - **Wo will Berlin hin?** → Berlin-Strategie



# Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 / BerlinStrategie 2.0 / Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung

- Entwicklung der äußeren Stadt
- Entwicklung von neuen Stadtquartieren
- Schaffung und Erhalt bezahlbaren Wohnraums
- Mehr Stadt in der Stadt (Verdichtung **ohne Vernachlässigung von Freiräumen**)
- Infrastruktur
- Internationalität/ Willkommensstadt
- Stärkung von Nachbarschaften
- Arbeit und Beschäftigung
- Wirtschaft stärken
- Nutzung neuer Produktions- und Arbeitsformen

## Stein **UND** Grün

- Nachverdichtung ist **unvermeidlich**
- Nachverdichtung führt zu **Rückgang an Grünflächen**

### Gegenmaßnahmen

- Optimale Flächenausnutzung
- Aufwertung des Wohnumfeldes als Ausgleichsraum
- Schaffung nutzbaren Außenraums - Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeit der Grünflächen durch die Bevölkerung
- Freiflächenplanung bei Neubauvorhaben
- Entwicklung der Randlagen
- Erhalt und Entwicklung bestehender Freiflächen
- Interessenabwägungen / Interessenausgleich
- Koordiniertes, gesamtplanerisches Handeln

## Grün und Neubau-Planung

- Zweistufige Planung nach BauGB
  - Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, Grundaussage zur allgemeinen baulichen Nutzung)
  - Bebauungsplan (rechtsverbindlicher Bauleitplan, regelt, auf welchen Grundstücken überhaupt und in welchem Art und Ausmaß gebaut werden darf und was wofür freizuhalten ist)
- Bauordnung
  - regelt die Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind
- Bundesnaturschutzgesetz
  - Eingriffs-Ausgleichs-Planung legt Vermeidungs- und Kompensationsleistungen fest
  - Macht Vorgaben zur Beplanung der Außenanlagen oder zu Nutzungen, z.B.
    - Art und Anzahl von Bäumen und sonstigen Gewächsen
    - Artenschutz (Krötenerersatzfläche Neubauvorhaben Späthstraße)
    - Öffentlich gewidmeter Spielplatz (Neubauvorhaben Ortofstraße)

## Nipkowstraße 54-56, Otto-Franke-Straße 56-66, 12489 Treptow-Köpenick



- Dachgeschossaufstockung:
  - Neubau von ca. 10 WE mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fassade/Fenster/Kellerdecken
- Instandsetzung des Treppenhauses
- Elektro
- Balkone
- Wohnungen
- Zentrale Warmwasseranlage und Heizungsanlage



- **Außenanlagenplanung**
  - Vorgärten neu
  - Hof hergerichtet
  - Rund 75% Freifläche im Vergleich zur versiegelten Fläche (Rasen, Spielplatz, Fahrradständer)
  - kann von Anwohnern genutzt werden

## Weißenhöher Straße 69-89 ung., Stawesdamm, Alt-Biesdorf 21, 12683 Berlin, Marzahn-Hellersdorf

- Neues Leben auf dem **Alten Gutshof**
- Rund 500 neue Wohnungen
- Bis 2015 Nutzung durch Kleingewerbe
- 2015–2016 Abriss des nicht denkmalgeschützten Gewerbeobjektbestandes
- 2017 Beginn des Wohnbauprojekts Gut Alt-Biesdorf
- ab 2019 geplanter Beginn der **Denkmalsanierungs-** und Ausbaurbeiten der verbliebenen Einzeldenkmäler auf dem Gutshof mit dem Ziel einer denkmalgerechten Gewerbenutzung (Physiotherapie)
- **2020 geplante Fertigstellung** und Vermietungsbeginn für die Wohn- und Gewerbebauten durch STADT UND LAND
- Einbindung des **vorhandenen Begegnungszentrums**
- Schaffung eines **Zentrums/Stadtplatzes** zur Begegnung/Nutzung
- Infrastruktur
- Nähe zu Schlosspark Biesdorf/ Grün/ Stadtrand gegeben



**Vielen Dank**

**für Ihre**

**Aufmerksamkeit.**

**Ingo Malter**

Geschäftsführer, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Berlin, den 3. März 2018