

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Europacity Heidestraße sozial und nachhaltig gestalten!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, sich im Rahmen seiner bisherigen Zuständigkeit dafür einzusetzen, dass die städtebaulichen Verträge zur Europacity Heidestraße zwischen dem Bezirk und dem Eigentümer/Vorhabenträger folgende Anforderungen umfassen:

1. Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur:
 - Die Übernahme der gesamten Kosten durch den Investor für die soziale Infrastruktur des im vom städtebaulichen Vertrag erfassten Teilgebiets, die sich aus dem durch den Bezirk berechneten Bedarf an Kindertagesstätten, Grundschulen und Sportangeboten an Grundschulen ergibt.
2. Sicherung der sozialen Mischung und Eigentumsvielfalt:
 - mindestens 25 % der Wohnungen sind als sozialverträgliche Mietwohnungen mit gekappten Mieten maximal in Höhe der Durchschnittsmiete für Neubauten laut Wohnungsmarktbericht der IBB vorzusehen, davon mindestens die Hälfte bevorzugt für Inhaber/-innen eines Wohnberechtigungsscheines, deren Einkommen im Bereich der Bundeseinkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau liegt.
 - mindestens 40% der Flächen sollen vor der Bebauung kleinteilig parzelliert (jeweils max. 2000 m²) und veräußert werden, um eine größere Bauherrenvielfalt des Quartiers zu erreichen. Dabei sollen Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften an der Entwicklung des Wohnquartiers beteiligt werden.

3. Energetische Vorgaben

- die Gebäude müssen dem Passivhausstandard (www.passiv.de) genügen. Sollte dieser Standard nicht erreicht werden können, ist dies zu begründen. Als Mindeststandard muss eine dreißig Prozent bessere Energieeffizienz als die jeweils aktuelle EnEV erreicht werden.
- die Gebäude müssen zertifiziert werden: entweder nach den Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh)

4. Ökologisch vorbildlich:

- autoreduziertes Wohnen für die Quartiere nördlich und südlich des künftigen Stadthafens. Für diese Quartiere sind maximal für jede vierte Wohnung Stellplätze vorzusehen.
- Ökologische Maßnahmen – wie die Bewässerung aus Regenwasserrückhaltung, Brauchwassernutzung, Schilfkläranlage, Bäume zur Verschattung, Fassaden- und Dachgrün – sollen umfassend zum Einsatz kommen.
- Umweltverbände müssen an der Grünplanung verbindlich beteiligt werden

5. Gute Gestaltung und baukulturelle Qualität:

- Für die Planung der Bebauung sollen für alle Teilgebiete Realisierungswettbewerbe oder Gutachterverfahren durchgeführt werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 15.01.2012 zu berichten.

Begründung:

Das künftige Stadtquartier Heidestraße ist mit seiner Lage direkt nördlich des Hauptbahnhofs eines der letzten größeren unbebauten Filetstücke im Herzen Berlins. Das Projekt Europa-city/Heidestraße wird kooperativ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) und dem Bezirksamt Mitte geführt, die Gesamtprojektleitung liegt laut Auskunft des Senats bei der Senatsverwaltung. Daher ist der Senat auch in die inhaltliche Vertragsgestaltung der städtebaulichen Verträge eingebunden und muss seine Verantwortung dafür wahrnehmen. Damit hier keine monotone und anonyme Investorenstadt entsteht, sondern ein lebendiges, durchmischt und architektonisch anspruchsvolles Stadtquartier, muss der Senat die ihm zur Verfügung stehenden Mittel ergreifen. Bisher ist dies aber weder aus den B-Planentwürfen noch aus dem mit der CA Immo 2011 abgeschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrag ersichtlich. Bis Ende des Jahres sollen die städtebaulichen Verträge für die Entwicklung der Bereiche der B-Pläne 1-62a und 1-62b im Quartier Heidestraße/Europacity abgeschlossen werden. In der Kleinen Anfrage Drs. 17/11010 hat der Senat erkennen lassen, dass die Themen sozialverträgliches und sozial gemischtes Wohnen, Nachhaltigkeit und Klimaschutz auch in den Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen für die Entwicklung von Teilgebieten keinerlei Rolle spielen. Dem muss mit klaren Anforderungen begegnet werden.

Im städtebaulichen Rahmenvertrag von 2011 sind keine konkreten Regelungen für die Übernahme der Kosten für die soziale Infrastruktur der Europacity getroffen worden. Daher muss in den Einzelverträgen sichergestellt werden, dass die Investoren der einzelnen Teilbereiche den vom Bezirk für die künftigen Bewohner der Europacity berechneten Bedarf an Kita-

plätzen, Grundschulplätzen, Spielplätzen, Sportangeboten, Jugend- und Seniorenfreizeit insgesamt decken und anteilig übernehmen.

Angesichts der großen Priorität, die die rot-schwarze Koalition dem Thema soziale Mischung erschwingliches Wohnen zuschreibt, müssen Mindestanteile an Mietwohnungen zu moderaten Preisen in den städtebaulichen Verträgen sichergestellt werden. Für Projekte ohne Förderung kann eine niedrige Miete nur im Rahmen einer Mischkalkulation gelingen.

Selbst die Berliner Bauwirtschaft fordert, den Bau günstiger Wohnungen durch den Bau teurer Wohnungen querzufinanzieren. Die Heidestraße bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage, die auch für höherpreisigen Wohnungsbau attraktiv ist, dazu besonders gut an. Die Miethöhe sollte sich an einem Mittelwert mit breiter Basis orientieren. Eine Miethöhe nach Mietspiegel ist nicht praktikabel, da es für die Baujahre ab 2010 keine Werte gibt. Eine Alternative ist der Durchschnittswert für Neubauwohnungen, den die IBB jedes Jahr ausgibt. Dieser liegt aktuell bei 5,32 Euro.

Soziale Vielfalt braucht aber auch Bauherren- und Eigentümervielfalt. Darum sollten die zur Realisierung anstehenden Stadtquartiere nicht nur von wenigen anonymen Großinvestoren gebaut werden. Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwürfe sollten vor dem Bau angemessene Teile parzelliert werden und in Investorensuchverfahren interessierten Genossenschaften, Baugruppen und Einzeleigentümern angeboten werden.

Die Europacity ist über viele Jahre als Quartier der Nachhaltigkeit angepriesen worden. Aber weder im städtebaulichen Rahmenvertrag noch in den Entwürfen der B-Pläne sind nennenswerte Anforderungen an die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien festgeschrieben worden. Es fehlen auch Konzepte zur Reduktion des Autoverkehrs in den geplanten Quartieren. Daher sollen der Senat und der Bezirk Mitte hier die Chance ergreifen, in den städtebaulichen Verträgen ambitionierte Ziele für energetisch und ökologisch zukunftsfähiges Bauen festzuschreiben

Aufgrund der besonderen Nähe der Quartiere zum Hauptbahnhof und zu S-Bahn, künftiger Straßenbahn und Busverbindungen sollten die Quartiere soweit wie möglich auch autoarm gestaltet werden. Die Auto- und Stellplatzbelastungen sollten auf die stark verlärzte Heidestraße begrenzt werden.

Die bisherigen städtebaulichen Entwürfe sind noch von großer Monotonie geprägt, weil ein Leitbild für die soziale Mischung und die Eigentümervielfalt fehlt. So bald dies konkretisiert ist, sollen für einzelne Parzellen und Investitionsbereiche in Realisierungswettbewerben oder Gutachterverfahren mit begrenzter Teilnehmerzahl alternative Entwürfe für die bauliche Realisierung erarbeitet werden, um auch gestalterische Vielfalt und Qualität zu erreichen.

Berlin, den 14.11.2012

Pop Kapek Otto Schmidberger Schäfer
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen