

# Abgeordnetenhaus BERLIN

19. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

## Wortprotokoll

## Öffentliche Sitzung

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

6. Sitzung

25. April 2022

Beginn: 09.07 Uhr

Schluss: 12.24 Uhr

Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

### Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

### Punkt 1 der Tagesordnung

#### **Aktuelle Viertelstunde**

Siehe Inhaltsprotokoll.

### Punkt 2 der Tagesordnung

#### **Bericht aus der Senatsverwaltung**

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Drucksache 19/0153

**Dreizehntes Gesetz zur Änderung des Allgemeinen  
Zuständigkeitsgesetzes**

0040

StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Wir kommen jetzt zu

Punkt 4 der Tagesordnung

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

**Urban Tech Republic & Schumacher-Quartier – wie  
geht's weiter bei den Zukunftsquartieren?**

(auf Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis  
90/Die Grünen und der Fraktion Die Linke)

0028

StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Ich begrüße Frau Sack und Herrn Prof. Roswag-Klinge hier im Saal. Weitere Anzuhörende sind zugeschaltet. Das ist einmal Herr Jörg Franzen. Er ist Vorstandsvorsitzender der GESO-BAU. – Schönen guten Morgen, Herr Franzen! – Dann begrüße ich Herrn Daniel Luchterhandt. – Herzlich willkommen, Herr Luchterhandt! – Und wir haben Herrn Dr. Christian Müller von der Baukammer. – Schönen guten Morgen, Herr Dr. Müller! – Ich denke, dass wir erst einmal die Begründung machen. Danach beginnen wir mit dem Senat, und dann folgen die Anzuhörenden. Das scheint sinnvoll, weil der Senat über die Bebauungspläne Grundsätzliches sagen kann. Dazu gibt es auch eine Präsentation. Danach folgen Frau Sack als Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH und Herr Prof. Roswag-Klinge. Dann machen wir mit den Zugeschalteten weiter. Falls jemand unser Verfahren hier noch nicht miterlebt hat: Danach machen wir eine Fragerunde der Abgeordneten. Sie als Anzuhörende müssten sich die Fragen merken oder notieren. Es können sehr viele sein, weswegen ich das Notieren empfehle. Dann haben wir eine zweite Runde, in der die Anzuhörenden die Fragen beantworten können, und in aller Regel neigt sich die Veranstaltung mit dieser zweiten Runde dem Ende entgegen. Das ist der grundsätzliche Ablauf. Wir beginnen mit der Begründung, und für die drei beantragten Fraktionen übernimmt das die Kollegin Kühnemann-Grunow. – Bitte schön!

**Melanie Kühnemann-Grunow (SPD):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Guten Morgen! Wir haben uns entschieden, diese Besprechung mit Anhörung auf die Tagesordnung zu setzen, weil nach der Schließung des Flughafens Tegel am Kurt-Schumacher-Platz ein komplett neues Wohnquartier entsteht. Wir sind uns alle einig darüber, dass Berlin wächst und dringend bezahlbaren Wohnraum braucht. Mehr als 10 000 Menschen sollen dort in über 5 000 Wohnungen ein Zuhause finden. Gleichzeitig geht es aber auch darum, mit der Urban Tech Republic neue Standards zu kreieren, was digitales Leben, grünes Leben, was Partizipation angeht. Deshalb haben wir uns entschlossen, diesen Punkt auf die Tagesordnung zu set-

zen. Wir wollen hören, wie der aktuelle Stand ist. – Ich begrüße im Namen der Koalition die Anzuhörenden und freue mich auf die Diskussion.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank für die Begründung! Ich vergaß noch festzustellen, dass wir ein Wortprotokoll machen, in dem das, was gesagt worden ist, nachgelesen werden kann. Es gibt aber auch einen Stream dieser Veranstaltung, der im Nachhinein auf YouTube angeschaut werden kann. – Wir legen los mit dem Senat. – Bitte, Herr Senator Geisel!

**Senator Andreas Geisel (SenSBW):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich bedanke mich ganz ausdrücklich bei den Mitgliedern des Ausschusses für das Interesse an diesem Projekt. Es ist eins der großen Zukunftsprojekte Berlins. Es ist die Verbindung von Wohnen, Gewerbe und neuen Freiräumen für die Stadt im Nordwesten Berlins. Es ist ein Zukunftsprojekt, das man auch im Zusammenhang mit der Insel Gartenfeld und der Siemensstadt sehen kann. Insofern ist es völlig richtig, darauf das Augenmerk zu lenken. Heute sind Frau Mach und Herr Lippmann von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zugeschaltet, die eine Präsentation vorbereitet haben. Mit dieser würden wir Sie gerne auf den Stand der Dinge bringen. – Ich würde jetzt Frau Mach bitten, das Wort zu ergreifen.

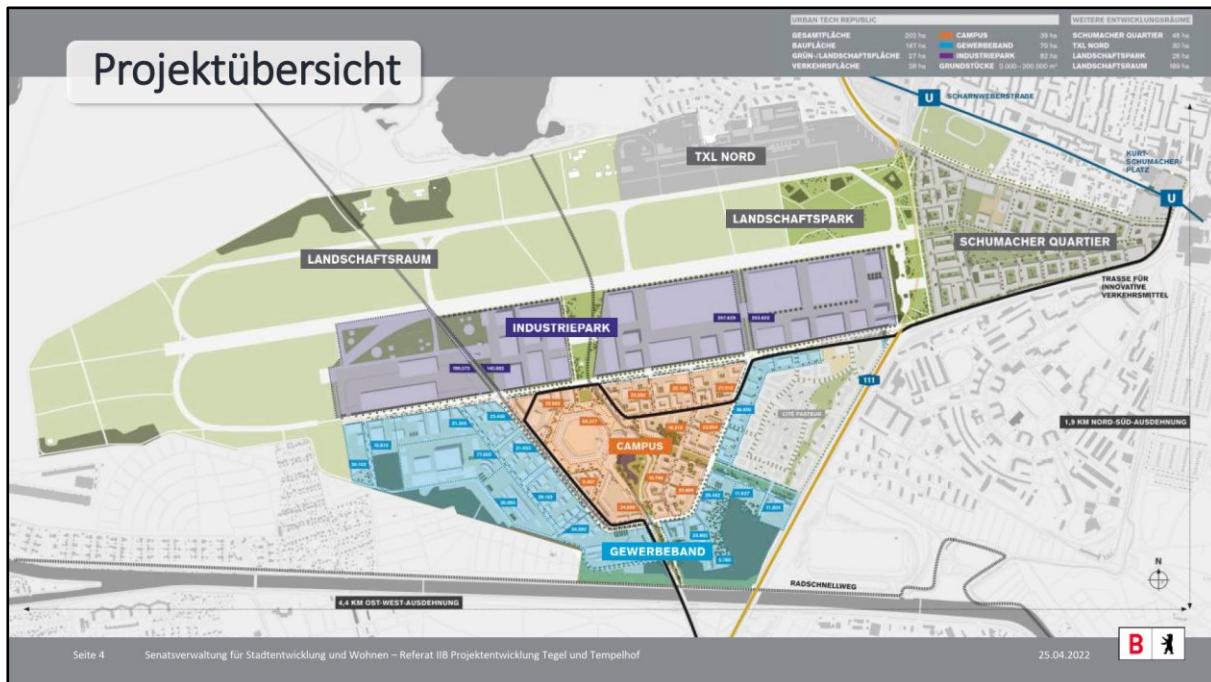
**Katharina Mach (SenSBW) [zugeschaltet]:** Vielen Dank! – Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Senator! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich freue mich, Ihnen etwas zur Entwicklung der Nachnutzungsplanung für den Flughafen TXL sagen zu dürfen.



Das Gelände ist seit dem 5. Mai 2021 offiziell kein Flughafen mehr und seit August des letzten Jahres an die Tegel Projekt GmbH und an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übergeben worden, um die Nachnutzungsplanung voranzutreiben und vorzubereiten.



Auf dem Gelände sind unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Ich will hier nur die wichtigsten Zahlen nennen. An drei verschiedenen Standorten wird es Wohnungsneubau mit insgesamt bis zu 9 000 Wohnungen geben. Hinzu kommen Gewerbe- und Industriestandorte, die bis zu 20 000 neue Arbeitsplätze schaffen sollen. Der dritte große Baustein ist der Erhalt von Naturschutzflächen im Umfang von ungefähr 245 Hektar.



Zur Nutzungsaufteilung: Ganz im Osten soll das Schumacher Quartier mit bis zu 5 000 Wohneinheiten angedockt an den Kurt-Schumacher-Platz entstehen. Das ist eine Art Stadtreparatur und eine Einbindung in die umgebenden Quartiere. In Lila dargestellt sehen

Sie das große Industrieband, eine Neuversiegelung auf dem Flugfeld, wo Industrie geschaffen werden sollen. In blau sind gewerbliche Flächen dargestellt. Orange ist das Herzstück der Urban Tech Republic, nämlich der Campusbereich. Im Terminal A soll die Hochschule für Technik ihren neuen Standort finden. In grün sehen Sie den großen Bereich der freigehaltenen Flächen. Weite Teile des Flugfelds bleiben unbebaut. In der Schnittstelle zwischen der Urban Tech Republic, rund um die bebaute Fläche des damaligen Flughafens, und dem Schumacher Quartier entsteht der Landschaftspark als eine neue Erholungsfläche und öffentliche Grünanlage.

Noch nicht näher definiert ist der Bereich Tegel-Nord, der im Norden an das Flughafengelände anschließt. Das ist einer der hinteren Bauabschnitte, der zurzeit noch von der Flugbereitschaft des Bundes belegt ist und daher noch nicht konkreter in die Planungen einbezogen wurde.

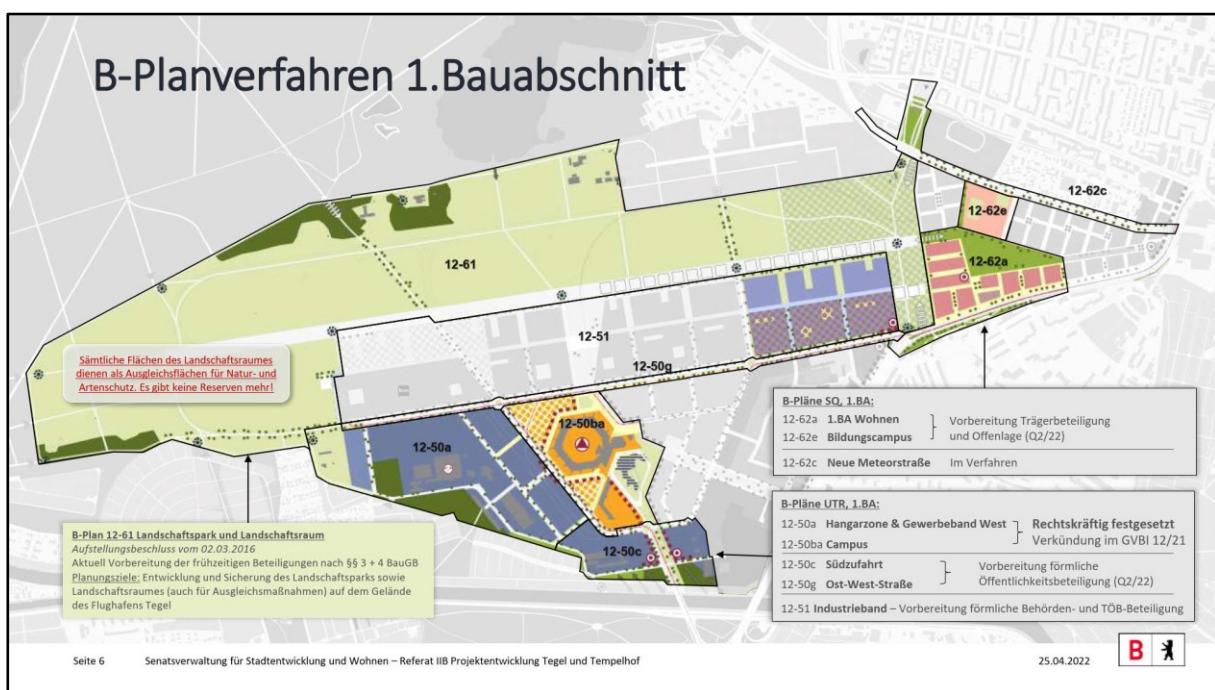


Um die Nachnutzungsplanung umzusetzen, wurden insgesamt 18 Bebauungspläne aufgestellt. Alle Bebauungspläne haben die frühzeitigen Verfahrensschritte durchlaufen. Parallel hat es Änderungen des Flächennutzungsplans gegeben. Zwei Bebauungspläne konnten im letzten Jahr bereits festgesetzt werden. Das sind die beiden grün dargestellten Punkte. Das betrifft den westlichen Bereich des Campusgeländes und die Hangarzone. Das sind im Wesentlichen die ersten Bauabschnitte der Urban Tech Republic.

Vier weitere Bebauungspläne stehen kurz vor der Offenlage. Sie sollen im Juni in die Offenlage gehen. Das sind zwei weitere Bebauungspläne der Urban Tech Republic, die die Erschließung von Süden sichern, und die ersten beiden Bebauungspläne des Schumacher Quartiers. Das sind der 12-62e, der Schulstandort, und 12-62a, der erste Bauabschnitt für das Wohnen im Süden des Schumacher Quartiers.

Es wird noch eine FNP-Änderung für den Bebauungsplan 12-62g erforderlich sein. Der umfasst die Flächen des heutigen Sportplatzes am Uranusweg. Der wurde damals zurückgestellt. Ab ca. 2024 soll es eine Entscheidung mit dem Bezirk geben, ob dieser hintere Bauabschnitt des Schumacher Quartiers umgesetzt werden kann oder die Sportflächen erhalten werden sollen. Deswegen hat es jetzt noch keine FNP-Änderung gegeben. Ansonsten ist von der Flächennutzungsplanseite her alles im Sinne der Nachnutzungsplanung vorbereitet, sodass die Bebauungspläne das jetzt nachziehen können.

Die Bebauungspläne sind entsprechend der Bauabschnitte gestaffelt. Deswegen auch die große Vielfalt der Bebauungspläne. Nach den vier, die jetzt in die Offenlage gehen, haben wir ein Paket von fünf Bebauungsplänen, die dann die nächste Tranche bilden und im Wesentlichen in die detailliertere Bearbeitung gehen. Dann verbleiben weitere sieben, die die hinteren Bauabschnitte abbilden. Sie werden dann zeitlich nachgeordnet bearbeitet und rechtskräftig ins Baurecht gesetzt.



Hier sind in Farbe die bereits festgesetzten Bebauungspläne dargestellt, die jetzt in die Offenlage gehen. Der Landschaftsraum und das Industrieband bilden die dritte Tranche, die dann für die Realisierung ansteht.

Ich will im Folgenden auf die Urban Tech Republic näher eingehen und Ihnen kurz etwas zu dem Profil und dem Stand der Bauprojekte sagen. Im Anschluss komme ich zum Schumacher Quartier.



Die Urban Tech Republic ist ein Gewerbe- und Industriestandorte, dem ein besonderes Profil unterlegt ist. Hier geht es darum, die Schwerpunkte Wissenschaft, Forschung und Entwicklung an einem Standort zusammenzubringen.



Die Profilbildung ist auf die urbanen Technologien gestützt. Sie bilden den Schwerpunkt der Urban Tech Republic. Diese sechs urbanen Technologien sollen auch die Schwerpunkte der anzusiedelnden Unternehmen bilden. Es handelt sich um Energie, Mobilität, Wasser, Recycling, Werkstoffe, und IKT.

The image shows an aerial view of the TXL site in Berlin, featuring several large industrial buildings and green spaces. Three pink circles highlight specific areas: 'FORSCHUNG' (top left), 'WISSENSCHAFT' (bottom left), and 'WIRTSCHAFT' (top right). A central text box states: 'Die URBAN TECH REPUBLIC basiert auf dem Grundprinzip der Kollaboration'. Below it, another box reads: 'DAS PRINZIP DER URBAN TECH REPUBLIC: DER DREIKLANG AUS WIRTSCHAFT, WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG'. A list of projects follows:

- Die Berliner Hochschule für Technik zieht in Terminal A auf dem Campus im Herzen der Urban Tech Republic ein.
- Im Terminal B entsteht ein Gründungs- und Kongresszentrum mit Offices, Labs, CoWorking Spaces, Showrooms und Konferenzräumen.
- Der FUTR HUB ist das Kompetenzzentrum für urbane Daten, in dem mit Partnern die digitale Infrastruktur für Berlin TXL entwickelt wird.
- Ein hochinnovatives Low-Energie-Netz versorgt den Standort mit Wärme und Kälte und bildet die Grundlage für einen dezentralen Energie-Marktplatz für Nutzer.
- Mit dem FUTR HUT entsteht ein Innovations- und Produktionsstandort für eine digitalisierte Wertschöpfungskette „Wald zu Stadt“.

Seite 9 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat IIB Projektentwicklung Tegel und Tempelhof 25.04.2022 B

In der Urban Tech Republic soll der Dreiklang von Forschung, Wissenschaft und Wirtschaft umgesetzt werden. Das heißt, es wird nicht nur auf produzierende Gewerbetreibende fokussiert, sondern auch auf Forschungs- und Hochschulbetriebe. So ist auch die Ansiedlung der Hochschule für Technik ein großer, wichtiger Anker für die Profilierung der Urban Tech Republic.

The map shows the spatial distribution of four major public projects within the Urban Tech Republic area:

- BVG Straßenbahnbetriebshof (highlighted with a yellow circle)
- Hangars Berliner Feuerwehr- und Rettungssakademie (highlighted with a red circle)
- Terminal A/A2 Berliner Hochschule für Technik (highlighted with a blue circle)
- Terminal B Gründungszentrum (highlighted with a red circle)

Seite 10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat IIB Projektentwicklung Tegel und Tempelhof 25.04.2022 B

Hier sind die vier großen öffentlichen Bauvorhaben im Bereich der Urban Tech Republic hervorgehoben. Das ist neben der schon angesprochenen Hochschule für Technik auch das

Gründungszentrum Terminal B. Dann haben wir im Hangarbereich den Umbau für die Berliner Feuerwehr- und Rettungsakademie und nördlich davon einen neuen BVG-Straßenbahnbetriebshof.



Diese Abbildung zeigt den Umbau des Terminals A für die Berliner Hochschule für Technik. Das ist ein Hochbauverfahren, das durch die Abteilung V unseres Hauses für die Hochschule umgesetzt wird. Es kann voraussichtlich im dritten Quartal 2027 an die Hochschule übergeben werden. Die Planungen laufen derzeit.



Das Terminal B soll ein Gründungs- und Innovationszentrum werden. Es wird durch die Tegel Projekt GmbH realisiert und soll im vierten Quartal 2028 fertig werden. Auch hier sind die Planungen bereits angeschoben und befinden sich in der Entwurfsphase.



So kann es im Hangarbereich für die Feuerwehr- und Rettungssakademie aussehen. Auch hier baut die Abteilung V das Gebäude um. Zurzeit wird das Bedarfsprogramm erstellt. Auch dieses Projekt befindet sich bereits in der Bearbeitung.



Hier sehen wir sehr schön, wie das Schumacher Quartier an den Kurt-Schumacher-Platz anschließt und aus der bestehenden Baustuktur entwickelt wird. Es bildet sozusagen das letzte Tortenstück um den Kurt-Schumacher-Platz. Das dient im Wesentlichen der Stadtreparatur. Es handelt sich um 46 Hektaren und ist mit bis zu 5 000 Wohneinheiten eins der größten neuen Stadtquartiere.



2019 wurde die Charta für das Schumacher Quartier gemeinsam mit dem Bezirk, den Wohnungsbauakteuren und den Fachverwaltungen entwickelt. Diese legt die planerischen Leitlinien für die Quartiersentwicklung fest. Hierin sind auch soziale und ökologische Schwerpunkte definiert.



Ein wesentlicher Schwerpunkt ist die Entscheidung, das Quartier in Holzbauweise zu errichten und die Wohnungsbauakteur zur Umsetzung der Holzbauweise zu verpflichten.



Die wichtigsten Konzeptbausteine, die den ökologischen Modellcharakter ausmachen, sind die Entscheidung und Festlegung, das Quartier autofrei zu entwickeln und den mobilisierten Individualverkehr an den Quartiersrändern, den Hauptverkehrsstraßen abzufangen und nicht ins Quartier zu leiten, und das Quartier als Schwammstadt zu entwickeln, also das Regenwasser entsprechend des natürlichen Gebietsabflusses im Quartier zu belassen, dort zu verdunsten und zu versickern und möglichst für die Bewässerung der öffentlichen Grünanlagen aufzubereiten. Den Holzbau habe ich schon erwähnt. Außerdem wurde darauf geachtet, dass bei der Gestaltung der sowohl privaten als auch öffentlichen Grünanlagen Habitate für neue Tierarten im Sinn eines Animal-Aided-Design-Konzepts geschaffen wurden.

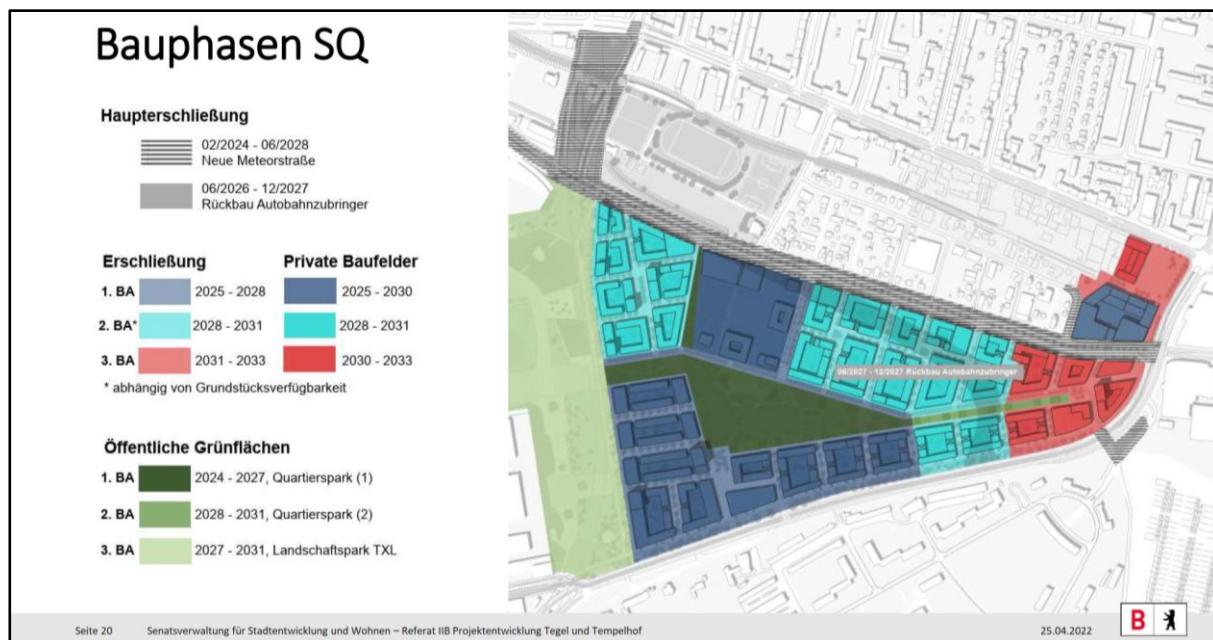


Im Schumacher Quartier sind unterschiedliche Eigentumsformen vorgesehen. Ungefähr die Hälfte der Baukörper sollen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt werden. Es wurden drei Wohnungsbaugesellschaften vorausgewählt. Diese bekommen die Grundstücke eingebracht. Und die andere Hälfte der Baukörper und Grundstücke werden im Erbbaurecht im Zuge des Konzeptverfahrens an gemeinwohlorientierte Bauherren, also Baugenossenschaften und Baugruppen, vergeben.

Die Verpflichtung zur Umsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelten im Schumacher Quartier entsprechend den Vorgaben des Berliner Modells, also 30 Prozent für die gemeinwohlorientierten Bauherren. Die Wohnungsbaugesellschaften sind auch hier an die Kooperationsvereinbarung gebunden und werden 50 Prozent der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden umsetzen.

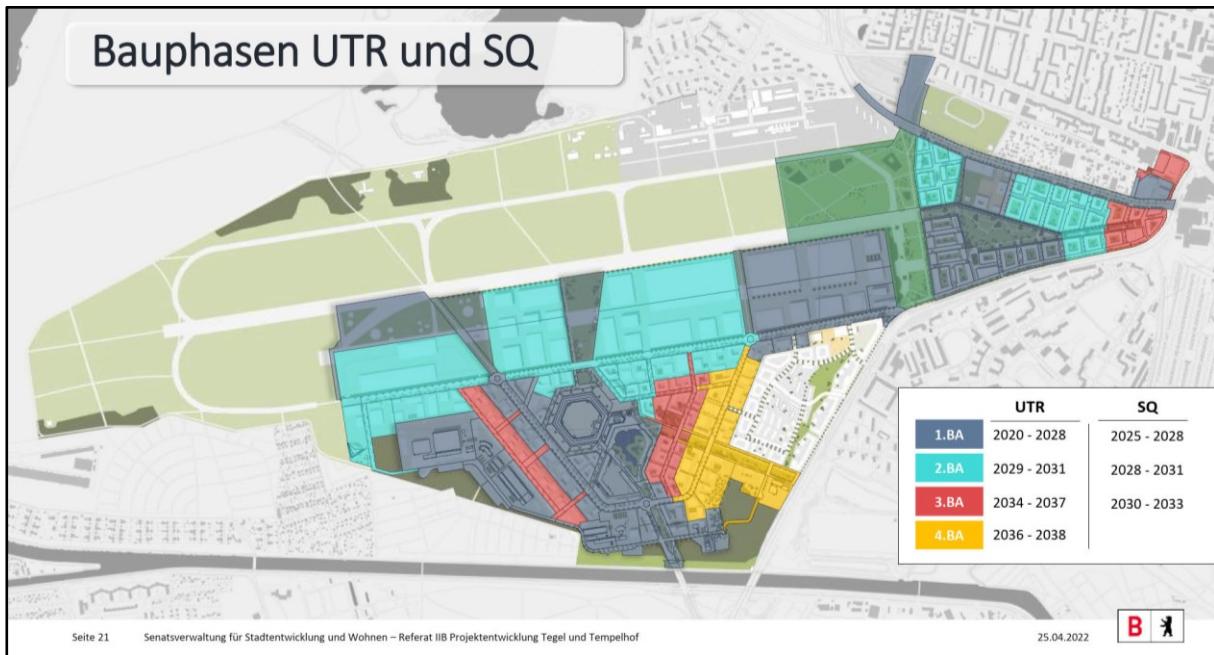


Hier sehen Sie noch einmal die Verteilung auf die unterschiedlichen Wohnungsbauakteure bzw. Grundstücksarten. Im Sinne der Nachhaltigkeit des Quartiers, nämlich eine gewisse Stabilität durch überwiegend kleinteilige Strukturen, ist ein sehr armes Regelwerk entwickelt worden, das die vielfältige Verteilung der unterschiedlichen Akteure hervorgebracht hat. Das soll dazu führen, dass das Quartier in sich sehr lebendig und individuell wirkt und dennoch nachhaltig und stabil bleibt.



Hier sind die Bauphasen des Schumacher Quartiers zusammengestellt. Dunkelblau sehen Sie die beiden wesentlichen ersten Bauabschnitte, also den südlichen Teil mit dem ersten Bauabschnitt des Wohnens, und die Schule ist als quadratisches Grundstück gut erkennbar. Der zweite Bauabschnitt ist hellblau gekennzeichnet und der dritte rot.

Der erste Bauabschnitt soll nach der derzeitigen Zeitplanung bis 2030 im Hochbau fertig sein und der dritte Bauabschnitt bis 2033.



Hier ein Überblick über die Bauphasen im gesamten Nutzungsgelände. Das sieht sehr nach einem Flickenteppich aus, bedeutet aber auch, dass wir in jedem Bauabschnitt immer alle Nutzungen anbieten können. Es gehen also immer Gewerbegrundstücke, Industriegrundstücke und Wohnbaugrundstücke auf den Markt. Wir versuchen, sukzessive mit den Bauabschnitten diese Nutzungsmischung aufrechtzuerhalten und das Gelände entsprechend seiner Sinnhaftigkeit zu entwickeln.

Ich möchte Ihr Augenmerk noch auf zwei besondere Herausforderungen lenken.

**Flüchtlings-Ankunfts-zentrum**

Insgesamt wurden dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten mehr als **30.000 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche in den Gebäuden sowie über **100.000 m<sup>2</sup>** an Frei- und Verkehrsflächen übergeben

Lageplan Mietobjekte Ankunftszentrum Tegel

Loop E0 Loop E1 Vorfeldbereich E1

Mietobjekt	Fläche in m <sup>2</sup>
Vorfeld BHT	11.000
Vorfeld BHT CDB-Areal	1.000
Vorfeld C Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld D Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld E Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld F Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld G Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld H Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld I Land Berlin (ZB400m)	1.000
Durchgangsfläche (ZB400m)	1.000
TP	1.000

Mietobjekt	Fläche in m <sup>2</sup>
Vorfeld BHT	40.000
Vorfeld I	3.000
Vorfeld C Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld D Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld E Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld F Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld G Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld H Land Berlin (ZB400m)	1.000
Vorfeld I Land Berlin (ZB400m)	1.000
TP	1.000

**Zeichenerklärung**

- Linienarten:
  - Solid black line: Technische & Planerische Zeichnung
  - Dashed black line: Erweiterung
- Flächenarten:
  - Black: Mietfläche TP
  - Grey: Mietfläche BHT
  - Green: Durchgangsfläche
  - Red: Metaphasefläche BHT
  - Light green: Metaphasefläche TP
  - Dark green: Metaphasefläche BHT
  - Red: Metaphasefläche TP

Wie Sie wissen, ist das Ankunftscentrum für die Flüchtlinge aus der Ukraine in Tegel eingerichtet worden. Hier sehen Sie in rot die Flächen, die für das Ankunftscentrum gebraucht werden. Das hat natürlich auch Auswirkungen auf die Nachnutzungsplanung. Die Bauvorberichtigungsmaßnahmen für den Umbau des Terminals A für die Hochschule für Technik konnten jetzt nicht wie geplant durchgeführt werden, sondern verzögern sich etwas. Und auch die baulichen Vorbereigungsmaßnahmen, die die Tegel Projekt GmbH für die Erschließungssicherung in der Südzuflucht vorgesehen hat, sind davon betroffen.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Der Rückbau des Autobahnzubringers ist entscheidend für die Errichtung des Schumacher Quartiers
- Erstschätzung seitens BMVI, dass ein Rückbau des Autobahnzubringers erst nach der Sanierung A111 erfolgen kann
- Seit 2021 erstmals direkter Austausch zwischen Tegel Projekt und der DEGES
- Erstes Vorergebnis der Plausibilitätsprüfung zur Mikrosimulation von der Autobahn GmbH/Deges ist am 21.09.2021 bei TP eingegangen
- Autobahn GmbH ist auf den Vorschlag der Tegel Projekt eingegangen, dass ein Fachdialog zur vorliegenden Mikrosimulation zwischen den beiden Gutachtern stattfinden soll.

Seite 24

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Referat IIIB Projektentwicklung Tegel und Tempelhof

25.04.2022

Voraussetzung für das Schumacher Quartier ist, dass der heute noch bestehende Autobahnzubringer, der die A 111 an den Kurt-Schumacher-Damm anbindet, aus dem Bundesautobahnrecht entlassen wird und wir eine Grundstücksübertragung an das Land Berlin erreichen, um diesen Zubringer zurückbauen zu können. Dann ist das Schumacher Quartier in seiner Größe sinnhaft realisierbar, weil ansonsten kein Anschluss an die bestehenden Quartiere der Reinkendorfer Kieze gegeben ist. Das wird die wesentliche Voraussetzung für dieses Jahr sein, die wir planerisch zu bewältigen haben. Es sind noch verbindliche Vereinbarungen mit dem Bund zu treffen, um das umsetzen zu können. – Das war der Grobüberblick über die Nachnutzungsplanung für den Flughafen Tegel. – Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herzlichen Dank auch Ihnen! – Das war erst einmal der Eingangsvortrag. Er war etwas länger als erwartet, aber sehr informativ. Wir machen jetzt weiter mit Frau Sack von der Tegel Projekt GmbH. – Sie müssen das, was an Aufgaben auf uns zu kommt, abarbeiten. – Bitte schön!

**Gudrun Sack** (Tegel Projekt GmbH): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrter Herr Senator Geisel! Sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Einladung! Ich stelle Ihnen vor, was wir in der nächsten Legislaturperiode vorhaben. Ich war das letzte Mal vor zwei Jahren hier im Ausschuss, damals noch in anderer Funktion. Damals war ich im Vorstand der Architektenkammer und zuständige Expertin für nachhaltiges Planen und Bauen. Ich bin jetzt seit genau einem Jahr als Geschäftsführerin der Tegel Projekt GmbH tätig. Auch vor zwei Jahren ging es hier darum, wie ich klimagerecht, kostengünstig und auch schnell baue. Es ist seitdem nicht einfacher geworden. Sie wissen, dass wir durch den Ukrainekrieg im Baubereich noch eins obendrauf bekommen haben. Es ist sehr schwierig, all das, was Sie jetzt gehört haben, in die Umsetzung zu bringen. Nichtsdestotrotz bin ich sehr froh, dass wir in den letzten zwölf Monaten in Tegel sehr viel erreicht haben. Ich denke, dass wir in Tegel auf einem sehr guten Weg sind.

Was haben wir als erstes gemacht? – Sie haben es gehört. Am 5. Mai 2021 wurde der Flughafen entwidmet, und seitdem sind wir mit der Kampfmittelberäumung beschäftigt.



Das machen wir mit Hochtouren. Es sind viel mehr Kampfmittel gefunden worden, als man sich hätte vorstellen können, und zwar nicht nur aus dem Ersten und Zweiten Weltkrieg, sondern auch aus der Zeit davor. Das Ganze war ein Truppenübungsplatz, und wir haben bis jetzt sehr viel Munition gefunden. Wir werden das noch bis Ende 2025 fortsetzen.



Wir haben mit den Gebieten angefangen, wie Frau Mach gesagt hat, mit den ersten Bauabschnitten, mit den Gebieten, die jetzt in den Bau gehen sollen. Da sind die Kampfmittelberäumungen mehr oder weniger abgeschlossen. Die Rollwegbrücke, die gesprengt werden soll, haben wir derzeit aufgrund der Geflüchteten zurückgestellt, aber bis Ende 2025 werden wir das angehen. Das letzte Gebiet ist südlich von Tegel-Nord.





Ich komme selbst aus dem Holzbau, und das ist mein zweites großes Thema. Sie haben es gehört: Das Schumacher Quartier soll komplett in Holzbauweise errichtet werden, vier- bis sechsgeschossiger Holzbau. Das ist kein Hexenwerk, das kann man bauen. Das kann man auch mit der Berliner Bauordnung sehr gut bauen. Das kann man einfach durchbauen.

Es gibt ein paar Hochpunkte. Die sind ein bisschen schwieriger, aber ich bin zuversichtlich, dass wir auch das hinbekommen.

UMDENKEN  
ZUM KLIMANEUTRALEN  
BAUEN

- ENERGIEEFFIZIENT BAUEN
- EINSATZ VON ENDLICHEN ROHSTOFFEN VERMEIDEN
- NACHWACHSENDE ROHSTOFFE
- RESSOURCENSCHONENDER VERBRAUCH
- GEBÄUDE ALS ROHSTOFFLAGER NUTZEN
- WIEDERVERWENDUNG VON BAUSTOFFEN

TEGEL PROJEKT GMBH

Was entsteht dort? 7

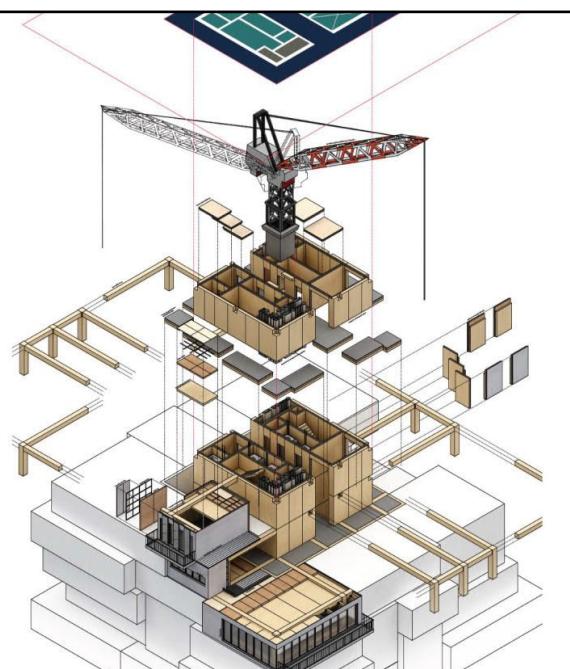
**DAS ZIEL:**

*Ein ganzes Stadtquartier mit mehr als 5.000 Wohneinheiten in Holz!*

**Doppelter Klimanutzen:**

- CO<sub>2</sub>-Reduktion durch den Einsatz von Holz und NawaRo
- Temporäre CO<sub>2</sub>-Speicherung über die Lebensdauer der Gebäude

TEGEL PROJEKT GMBH

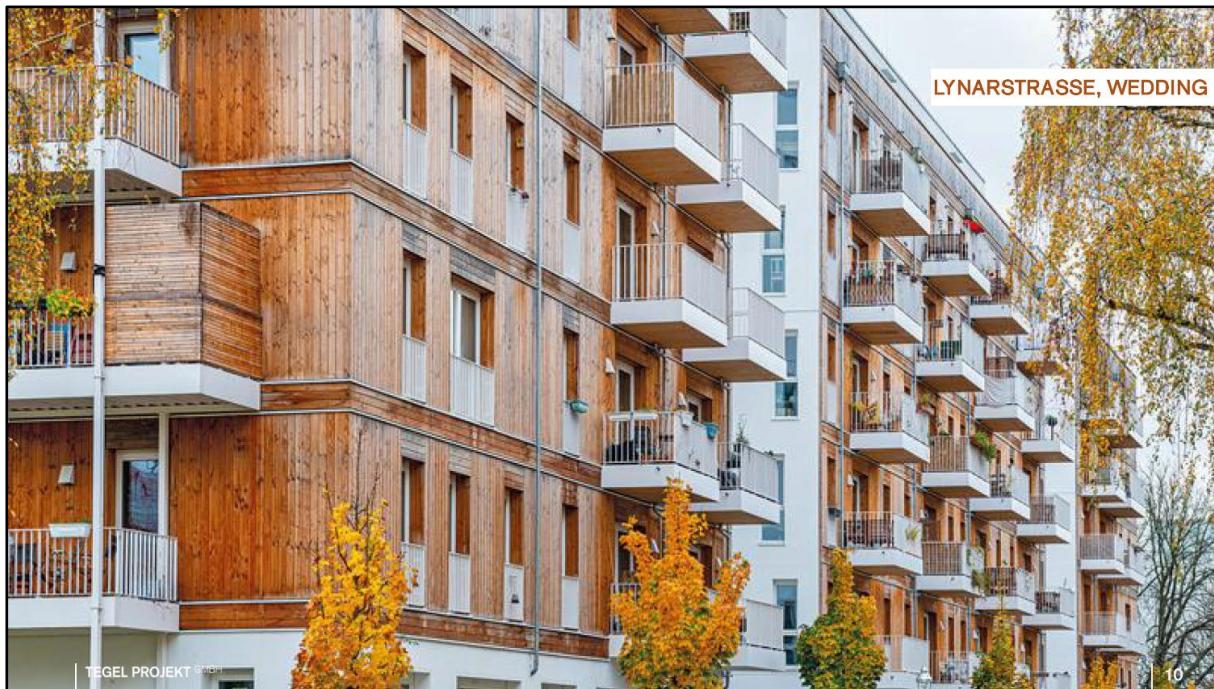


Max Rudolph, MA Thesis project, TU Berlin

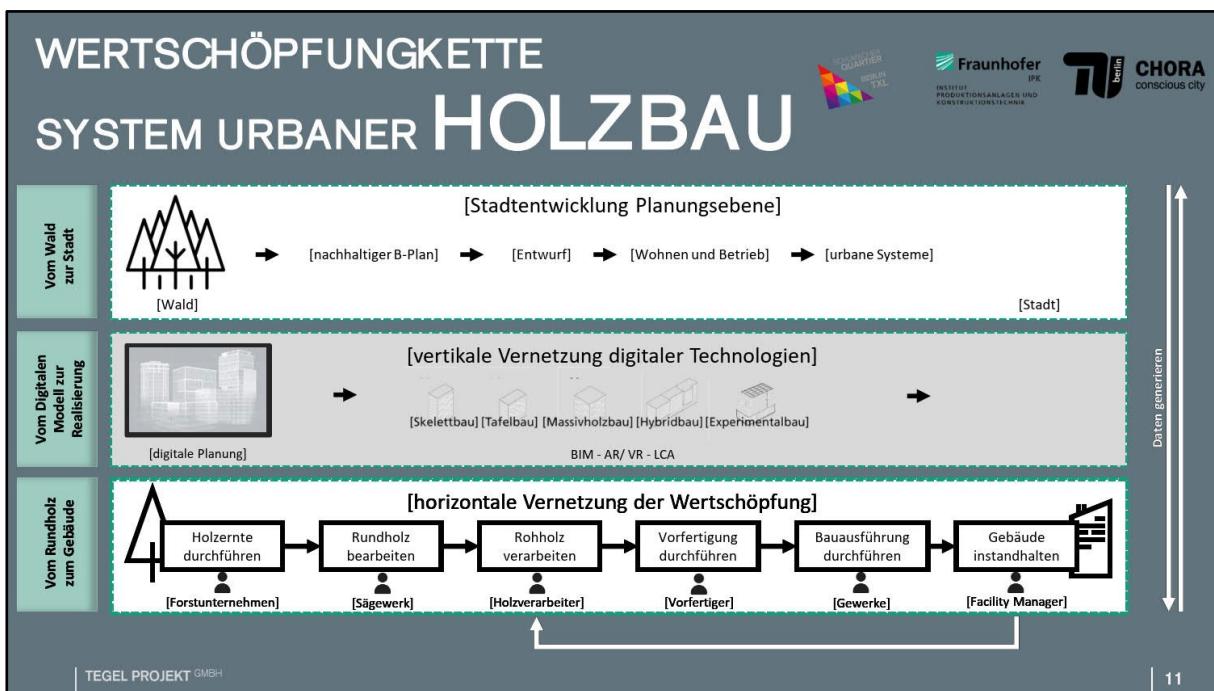
Was macht das Holz so klimapositiv? – Weil es eigentlich das einzige Material ist, das nachwachsend ist und CO<sub>2</sub> speichert, und das kann natürlich so kein anderes Baumaterial.



Hier sehen Sie Beispiele, wie sechsgeschossige Holzbauten aussehen können. Das kennen Sie sicher.



Hier ist ein Beispiel aus der Lyanstraße hier in Berlin. Auch in Berlin gibt es mittlerweile viele Beispiele, wie sechsgeschossiger Holzbau gehen kann.



Was haben wir gemacht? – Mit den Berliner Forsten zusammen haben wir die Wertschöpfungskette untersucht, wie wir kostengünstig für die Wohnungsbaugesellschaften vor allem schnell mit Holz bauen können.

Wenn wir in Berlin mit Holz bauen, müssen wir auf die Kiefer setzen. Das ist das Holz aus der Region Berlin-Brandenburg. Wir werden aus den Berliner Forsten so viele Kiefern rausholen können, und zwar über zehn Jahre, jedes Jahr 25 000 bis 30 000 Festmeter, dass wir das gesamte Schumacher Quartier und auch die Urban Tech Republic damit bauen können. Bitte, keine Angst haben! Wir werden nicht den ganzen Wald abholzen, sondern wir holen die Kiefern raus und werden mit Laubbäumen nachforsten. Das ist wirklich eine Win-Win-Situation. Der Wald wird resilenter. Sie wissen: Wenn Sie Monokulturen im Wald haben, ist der Wald anfällig. Die Forsten sind sehr froh, wenn wir ihnen das Holz abnehmen. Wir sollten es nicht woandershin verschiffen, sondern wir sollten es hier in der Region verwenden. Damit sind wir unabhängig vom internationalen Holzmarkt. Ich will Ihnen jetzt nicht alle Details auftischen, aber wir haben über Inhouse-Vergaben nachgedacht usw., sodass es wirklich ein kostengünstiges, nachhaltiges Modell werden kann, den Holzbau hier in Berlin umzusetzen.

## VORTEILE DES **HOLZBAUS** FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- HOHER VORFERTIGUNGSGRAD
- ENTGEGENWIRKEN DES FACHKRÄFTEMANGELS
- AUTOMATISIERTE FERTIGUNGSANLAGEN
- KURZE BAUSTELLENZEITEN

TEGEL PROJEKT GMBH

Was wir noch gemacht haben: Wir haben eine Holzbauinitiative Berlin-Brandenburg gegründet. Wir haben alle Betriebe kartiert, die es im Umkreis von 300 Kilometern gibt, um alle einzubeziehen und den Holzbau hier auf den Weg zu bringen.

Was machen wir derzeit? – Wir haben eine Erkundungsphase für alle Firmen gemacht, und wir schreiben derzeit ein Verfahren aus, wo wir die Firma oder den Firmenverbund suchen, die sich in Tegel ansiedeln und die dann diese Kette, die ich Ihnen eben gezeigt habe, umsetzen. Dieses Verfahren schreiben wir als Tegel Projekt GmbH selbst aus. Es geht demnächst auf den Markt, sodass wir – jetzt komme ich auf die Zeitschiene – hoffen, dass wir 2022 eine Firma gefunden haben, die die Segmente – im Segmentbau, nicht im Modulbau, also nicht dreidimensional, sondern zweidimensional fertigen –, diesen Modulbau umsetzen kann.

# VORTEILE DES HOLZBAUS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- ELEMENTIERUNG TREIBT SERIELLEN PROZESS VORAN
- WENIGER ABFÄLLE AUF BAUSTELLEN
- HOHER VORFERTIGUNGSGRAD MINIMIERT FEHLERRISIKO UND BAUSCHÄDEN
- WEITERER VORTEIL:  
DIE KIEFER STEHT DIREKT VOR DEN TOREN BERLINS

| TEGL PROJEKT GMBH



13

2023/2024 gibt es Zeit, diese Fabrik umzusetzen, und wir wollen 2025 mit Punktlandung an den Start gehen, um 2025 – Sie haben es von Frau Mach gehört, die ersten B-Pläne sind fertig – an den Start zu gehen, die ersten Spatenstiche zu liefern und in den Bau zu kommen. Dazu auch die Holzbauinitiative Berlin-Brandenburg, die das noch mal unterstützt.

# GESUNDER WOHNRAUM FÜR DIE MIETER

- HOLZ ALS WOHNGESUNDER BAUSTOFF
- NATÜRLICHE BAUSTOFFE WIRKEN SICH POSITIV AUF DEN MENSCHLICHEN ORGANISMUS AUS
- FEUCHTE UND WÄRMEREGULIEREND IN INNENRÄUMEN

| TEGL PROJEKT GMBH



14

Das dritte Element des Holzbaus ist der Innenraum. Wir müssen alle in den Köpfen ein bisschen umdenken, wenn wir über Holz sprechen. Es wird auch im Innenraum etwas holzig wer-

den. Früher, in den Siebzigerjahren, war es schick, sich Holz an die Wände zu kleben. Jetzt bekommen Sie die gleich mitgeliefert.

## BESTIMMENDE FAKTOREN DER VORFERTIGUNG



The slide features five white boxes on the left side, each containing a text pair connected by a double-headed arrow:

- [Konstruktionsmethoden] --> [Produktportfolio]
- [Vorfertigungsgrad] --> [Prozessspektrum]
- [Dauer Vorfertigung] --> [Stückzahlen]
- [Fertigungstechnologien] --> [Maschinen/Anlagen]
- [Belegungsschema] --> [Flächen- und Personalbedarf]

Logos for Schlosser Quartier Berlin TXL, Fraunhofer IPK, and TU Berlin CHORA conscious city are in the top right corner. The bottom left corner has "TEGEL PROJEKT GMBH" and the bottom right corner has "Bildquelle: <https://www.homag.com/news-events/news/artikel/smartprefab-hoehster-vorfertigungsgrad-im-holzbau>" followed by the number 15.

Der Holzbau ist hochdigitalisiert, das wurde heute schon angesprochen. Das kommt dem Arbeitsmarkt, dem Fachkräftemangel, den wir haben, entgegen. Wir sind sehr glücklich, dass Holz sehr angesehen ist, und ich bin zuversichtlich, dass wir genug Personal finden.



Hier sehen Sie, wo wir die Holzindustrie ansiedeln wollen: im Industrieband. Dieses Industrieband ist für Tegel sehr wichtig, dass wir wirklich Industrie in Tegel ansiedeln. Sie sehen

die kurzen Wege, und das ist Nachhaltigkeit, wenn wir mit der Kiefer hier auf dem Feld produzieren und dann direkt rüber ins Quartier gehen.



Es gibt noch ein paar Schwierigkeiten, und da bitte ich Sie als Abgeordnete, uns zu unterstützen, damit wir die Industrie schnell angesiedelt bekommen und die genannten Ketten wirklich auch hinbekommen.

**LAB FÜR INNOVATIVE BAUSTOFFE – FUTR HUT**

- Der Antrag zur Umnutzung nach der Schließung des Impfzentrums im ehemaligen Terminal C und der Entwurf für die öffentlichen Bereiche werden 2022 vorgelegt.
- Zahlreiche Gespräche mit Interessenten wurden geführt.
- Die Entscheidung zum Erhalt und der Weiternutzung von Terminal C.2 für Betonrecycling wurde getroffen.
- Erste MA konnten gewonnen werden.
- Die Eröffnung erfolgt Ende 2022.

TEGEL PROJEKT GMBH

18

Unser drittes Element, das den Holzbau betrifft, ist das Terminal C. Das wollen wir noch ungefähr sieben Jahre stehen lassen, oder zehn Jahre, abhängig davon, wie es dann kommt. So lange kann man heutzutage nicht voraussehen. Hier wollen wir ein Lab für die Baustoffe der Zukunft machen. Wir werden als Tegel Projekt GmbH einen öffentlichen Bereich betreiben, wo wir Fachkräfte schulen, wo wir Seminare machen, wo wir die Öffentlichkeit zusammenbringen, um zu überlegen, wie wir gemeinsam in der Zukunft bauen können.



In Tegel ist fast alles unter Denkmalschutz gestellt. Wir werden alles Material vor Ort lassen. Wir werden den Beton, den wir abbrechen, vor Ort upcyceln. Das sind Orte, wo wir hierzu experimentieren können. Das geht schon Januar 2023 an den Start. In unserem Lab für innovative Baumaterialien – wie gesagt, Upcycling, Holzbau, Lehm, alles, was man sich vorstellen kann – werden wir forschen, und wir haben auch schon die ersten Mieter. Darauf sind wir sehr stolz. – Das ist unser FUTR HUT, wie es heißt.

## FUTRHUT – BEITRAG ZUM EU-GREEN-DEAL

URSULA VON DER LEYEN

Wir brauchen ein neues Europäisches Bauhaus

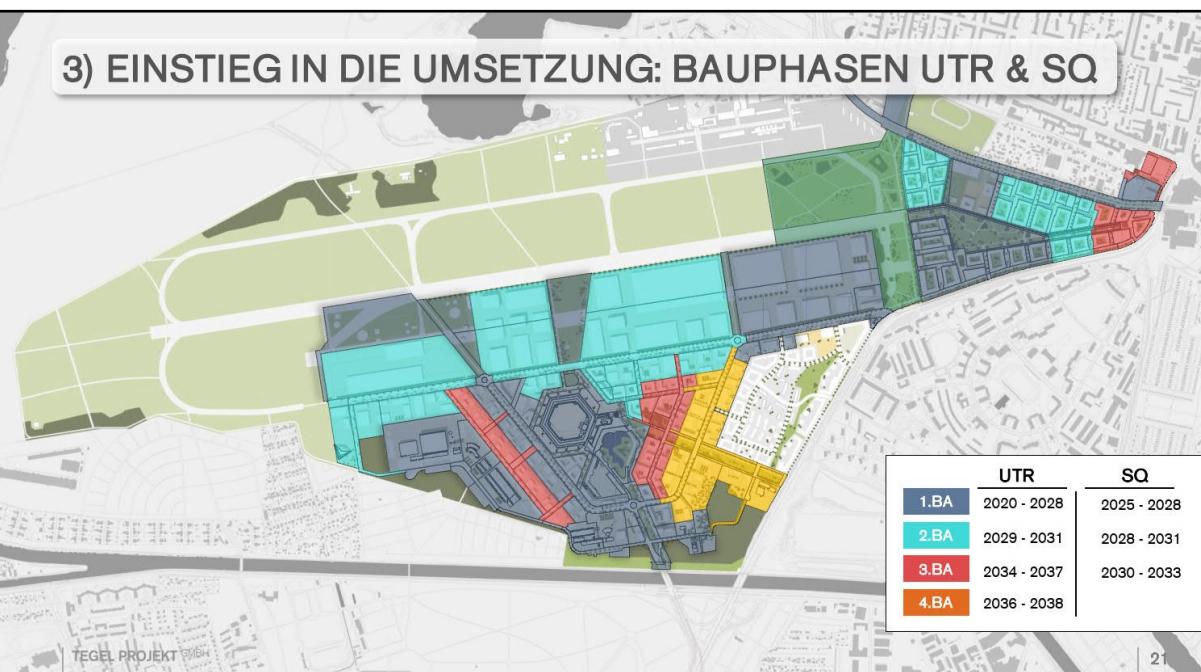


- „Für mindestens 40 Prozent aller Treibhausgasemissionen sind Gebäude und Infrastrukturen verantwortlich.“
- „Das neue Europäische Bauhaus macht den European Green Deal anschaulich und erfahrbar. Etwa als Bauwirtschaft im Einklang mit der Natur, die auf natürliche Materialien wie Holz oder Bambus setzt.“
- „Die Digitalisierung verändert zunehmend unser Denken und Handeln. Häuser, Siedlungen und Städte arbeiten und funktionieren künftig mit ihrem „digitalen Zwilling.“
- „Fünf Projekte in zwei Jahren: (...) Sie sollen ein kreatives Experimentalabor und Andockstelle für europäische Industrien sein und Ausgangspunkt für ein europa- und weltweites Netzwerk, das die wirtschaftliche, ökologische und soziale Bedeutung über das individuelle Bauhaus hinaus erweitert.“

| 20

Mit diesem Projekt haben wir uns zusammen mit Cottbus und Weimar im Verbund für das „Bauhaus der Erde“ beworben. Die Entscheidung steht im September an, ob wir ausgewählt werden.

### 3) EINSTIEG IN DIE UMSETZUNG: BAUPHASEN UTR & SQ



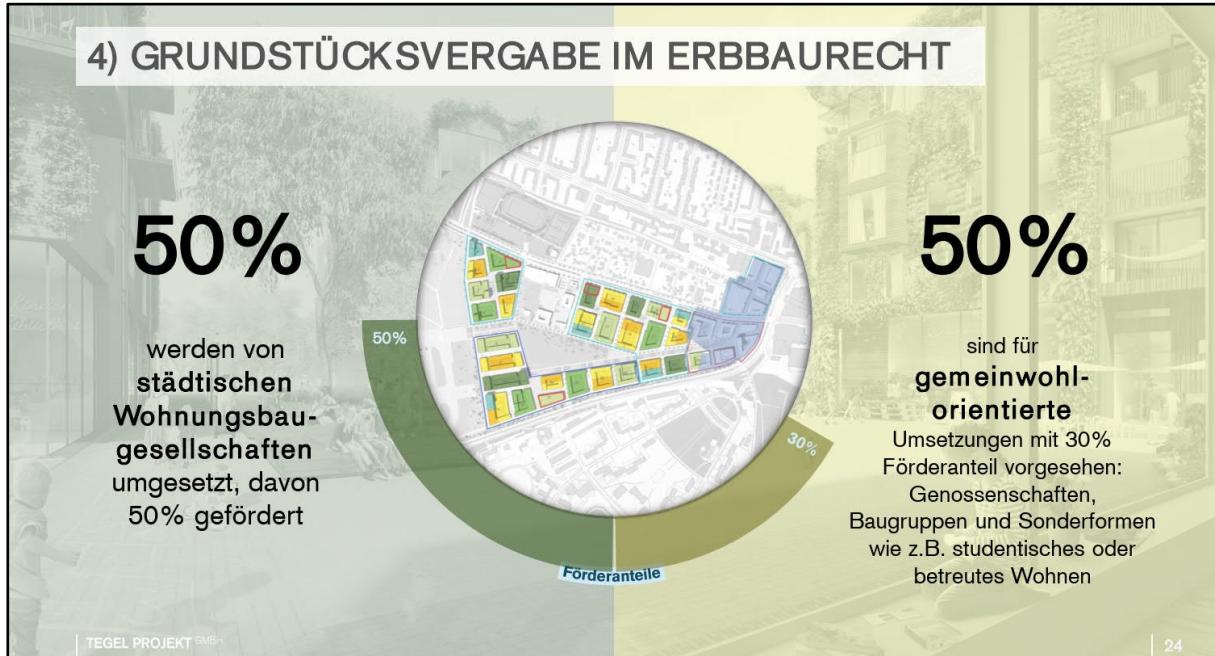
| 21

Die ersten B-Pläne, Frau Mach hatte es schon angerissen, sind da. Wir sind besonders stolz: Es gibt hier eine Zwischennutzung. Uns ist es wichtig, dass wir die Bestandsgebäude zwischennutzen. Da haben wir jetzt im Januar die ersten 500 Arbeitsplätze angesiedelt. Das ist alles im Bereich des autonomen Fahrens, und da hat Tegel ein Alleinstellungsmerkmal. Wir sind noch umschlossen, und man kann sich vorstellen, dass das Gelände prädestiniert ist, hier autonomes Fahren auszuprobieren. Wir haben EasyMile, das ist ein französisches Unterneh-

men, wir haben Vay und noch ein Berliner Unternehmen, die hier das autonome Fahren für Deutschland voranbringen. Ich weiß, es gibt viel Skepsis bei diesem Thema, aber wir müssen international mithalten. Da sind andere Länder auf anderen Kontinenten sehr viel weiter. Ich finde es wichtig, dass wir als Maschinenbauunternehmen hier vorankommen. Wir haben aber auch schon sonst viele innovative kleine Unternehmen, die hier in der Zwischennutzung in den Bestandsgebäuden sind.



Das sind vor allem die Gebiete um die Hochschule für Technik, die 2027 fertiggestellt sein sollen, und der erste Bauabschnitt des Schumacher Quartiers. Das ist die Gegend, wo wir konkret schon in die Umsetzung und in die Vermietung gehen.



Dann komme ich zum vierten Punkt. Das ist die Akteursverteilung. Sie haben es gehört: Die Hälfte ist schon an die Wohnungsbau- gesellschaften verteilt, und die andere Hälfte geht an die Genossen und Baugruppen. Hier haben wir uns mit Staatssekretär Gaebler zusammengetan, um zu sagen: Im ersten Bauabschnitt muss es wirklich schnell gehen. Hier werden wir alles tun, um die Verfahren zu beschleunigen, vor allem zu vereinfachen, um schnell an den Start

gehen zu können und so, wie Herr Geisel es gefordert hat, hier auch schnell die ersten Wohnungen liefern zu können.

Der erste Bauabschnitt ist noch in drei Unterbauabschnitte geteilt. Wie gesagt, 2025 wollen wir hier mit dem Bauen beginnen.



Es wird im Konzeptverfahren vergeben, aber, wie gesagt, wir wollen dieses sehr vereinfachen.

Einen kurzen Punkt möchte ich noch nennen: Wir haben eine Matrix entwickelt. Wenn Sie sich bisherige Vergabeverfahren angeguckt haben, dann ist oft der Holzbau rausgeflogen, weil zu teuer.

Kriterium	Unterkriterium	Beschreibung	Klassifizierung	Be-punk-tung	Gewich-tungs-faktor	Gewich-tete Punkte	
Konstruktion	Primärkonstruktion / Tragwerk	T1: Tragwerk Horizontal: Decke Regelgeschoss	Mineralisch	0	7		
			Hybrid / Mischkonstruktion	1			
			Holz	3			
		T2: Tragwerk Vertikal: Wände bzw. Stützen	Mineralisch	0	4		
			Hybrid / Mischkonstruktion	1			
			Holz / Lehm	3			
	T3: Tragwerk Dach		Mineralisch	0	2		
			Hybrid / Mischkonstruktion	1			
			Holz	3			
		T4: Sockelgeschoss	Mineralisch	0	2		
			Hybrid / Mischkonstruktion	1			
			Holz / Lehm	3			
	T5: Erschließungsbauteil		Mineralisch	0	1		
			Hybrid / Mischkonstruktion	1			
			Holz / Lehm	3			
		T6: Treppen und Podeste	Mineralisch	0			
			Hybrid / Mischkonstruktion	1	1		
			Holz	3			

Kriterium	Unterkriterium	Beschreibung	Klassifizierung	Bepunktung	Gewichtungsfaktor	Gewichtete Punkte
Konstruktion	Hülkonstruktion	H1: Außenwand	Primär- und Unterkonstruktion der Wandkonstruktion (exkl. notwendiger Brandschutzbekleidung)	Mineralisch	0	
				Hybrid / Mischkonstruktion	1	5
				Holz / Lehm	3	
	H2: Fassadenbekleidung	Äußerste Bekleidungsebene (exkl. Unterkonstruktion, Lattung) der Außenwände (ohne Dachbekleidung)	Sonstige	0	2	
			Holz / NawaRo	1		
	Ausbau	A1: Äußere Trennwände der Miet- bzw. Wohneinheiten	Primär- und Unterkonstruktion der Wandkonstruktion (exkl. notwendiger Brandschutzbekleidung)	Sonstige	0	2
				Holz / NawaRo / Lehm	1	
		A2: Interne Wände der Miet- bzw. Wohneinheiten	Primär- und Unterkonstruktion der Wandkonstruktion (exkl. notwendiger Brandschutzbekleidung)	Sonstige	0	2
				Holz / NawaRo / Lehm	1	
	A3: Bodenbelag ab OK Estrich	Bodenbelag der Miet-, Wohn- und Aufenthaltsräume (ohne Berücksichtigung der Nassräume, Abstellräume sowie Küchen)	Sonstige	0	3	
			Holz / NawaRo	1		
	A4: Fenster	Rahmenkonstruktion Fenster	Kunststoff / Aluminium	0	5	
			Holzkonstruktion	1		
Zusatzkriterien	Kohlenstoffspeicher	B1: Berechnung Kohlenstoffspeicher [kg C/m² BGF]	Verpflichtung zur projektbegleitenden Bilanzierung (kein Nachweis Referenzwert)		5	1
	Treibhauspotenzial	B2: Berechnung GWP [kgCO2e/m² BGF]	Verpflichtung zur projektbegleitenden Bilanzierung (kein Nachweis Referenzwert)		5	1
	NawaRo	Z1: Besonderer sonstiger Einsatz nachwachsender Rohstoffe (Dämmung, Ausbau, etc.)	Freie Bepunktung (bis maximal 5 Punkte)		Max. 5	1
	Konzept / Innovation	Z2: Besonderer sonstiger Beitrag / Innovation im Bereich nachhaltiger Konstruktion	Freie Bepunktung (bis maximal 5 Punkte)		Max. 5	1
	<b>Mindestanforderung</b> Im Ergebnis einer Bewertung gemäß „Bewertungsmatrix Holzbau/Schumacher Quartier“ ist eine <b>Gesamtpunktzahl i. H. v. mindestens 38 Punkten</b> für das geplante Gebäude zu erzielen.				Punkte Konstruktion	0 / 80
					Punkte Bilanzierung	0 / 10
					Zusatzpunkte	0 / 10
					Gesamtpunkte	0 / 100
						30

Ich habe Ihnen dargestellt, wie wir versuchen, den Holzbau zu optimieren, und wir haben eine Matrix entwickelt, dass Projekte in den Vergabeverfahren positiv bepunktet werden, je mehr Holz sie verwenden, um dem entgegenzuwirken und zu sagen: Holz ist hier gewünscht, und zwar maximal viel Holz. Holz heißt vor allem immer im Konstruktiven, also ganz wichtig ist, dass die Decken und die konstruktiven Wände aus Holz sind. Das heißt nicht, dass das Haus von außen unbedingt wie ein Holzhaus aussehen muss, aber konstruktiv, um ökologisch zu sein, muss es aus Holz gebaut werden und daher haben wir diese Matrix entwickelt.

## 5) BILDUNGS-CAMPUS

*Entwicklung (außer Kita) durch HOWOGE, Bedarfsträger:  
Bezirksamt Reinickendorf*

- ca. 3,5 Hektar Grundstück
- **Grundschule:**  
4 Züge mit 576 Plätzen
- **Integrierte Sekundarschule:**  
Sek I 6 Züge, Sek II 2 Züge mit insg. 750 Plätzen
- **Jugendfreizeiteinrichtung**
- **Kita** mit 160 Plätzen
- **Turnhallen und Sport- und Außenanlagen**

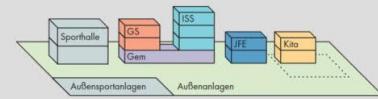
TEGEL PROJEKT GMBH

### PHASE 0 – PARTIZIPATIONSVERFAHREN BILDUNGSCAMPUS (MAI BIS SEPTEMBER 2020, GRUBER + POPP ARCHITEKTN)

- **Zusammenführung aller** wesentlichen Akteure von Senats- und Bezirksseite (Politik, Bürger\*innen, Eltern-, Lehrer\*innenvertretung u.a.)
- 2 große Workshopveranstaltungen und 5 Steuerungsgruppen
- Erstellung Raumprogramm und Einpassplanung:
  - Offener, vernetzter Campus
  - Gemeinschaftsbereich als verbindendes Erdgeschoss von Grundschule und ISS
  - Naturnahe und kindgerechte Gestaltung der Außenanlagen

#### Zeitschiene

- Raum- und Funktionsprogramm ist durch den Bezirk bestätigt
- Aktuell Bedarfsprogrammerstellung durch HOWOGE (bis 09/22)
- 10/22 - 09/23 Bieterverfahren
- 07/23 geplante B-Plan-Festsetzung (12-62e)
- 01/23 - 04/23 Kampfmittelräumung
- 2025 – 2028 Erschließung 1.BA (12-62 a & e)
- 2025 – 2030 Bau



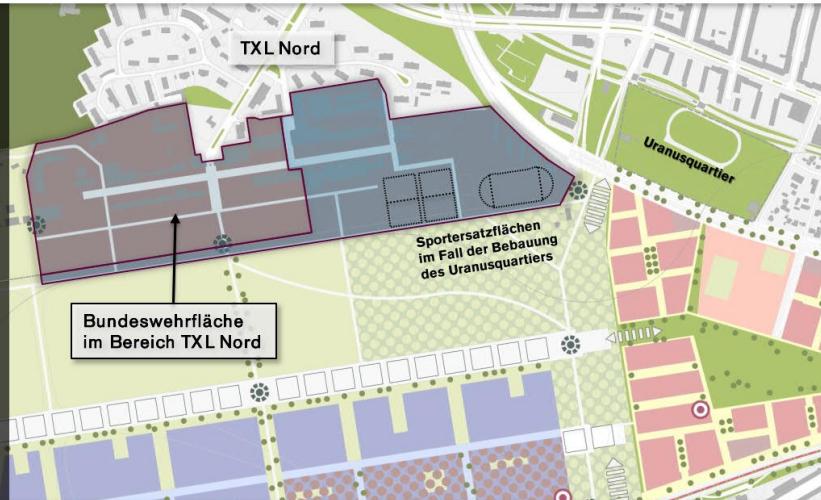
31

Der fünfte Punkt ist der Bildungscampus. Der liegt die Entwicklung bei der HOWOGE in enger Abstimmung mit der Tegel Projekt GmbH. Hier wird in diesem Jahr noch das Wettbewerbsverfahren losgehen, das die HOWOGE betreut und auch hier ist 2022 Start, denn der Bildungscampus ist natürlich für den ersten Bauabschnitt zentral wichtig.

## 6) POTENZIALSTUDIE TXL NORD / URANUSQUARTIER

- Vollständig im Eigentum der BImA
- Gegenwärtige Nutzung: Bundeswehrstützpunkt (Flugbereitschaft)
- Auszug nicht vor 2029/2030 (Info Bundesministerium für Verteidigung, Stand 2021)
- 65 meist eingeschossige Bestandsgebäude (Hauptbauphase zwischen 1948 – 1965)
- 29 ha, FNP: Gemische Baufläche
- Für Fall der Überbauung der Sportflächen nahe U-Bahnhof Scharnweberstraße: („Uranusquartier“, optionaler 4. BA SQ)
- Südöstlicher Teil (ca. 6 ha) reserviert für erforderliche Sportersatzflächen

TEGEL PROJEKT GMBH



32

Mein letzter Punkt ist Tegel-Nord. Das ist der älteste Teil des Flughafens, wurde 2019 in weiten Teilen unter Denkmalschutz gestellt und wird bis 2029 noch militärisch genutzt, vor allem von der Bundeswehr als Hubschrauberstart- und -landeplatz.

## DENKMALSCHUTZSTELLUNG SCHRÄNKT WOHNUNGSBAU-POTENZIALE ERHEBLICH EIN

**Schätzung Wohnungsbaupotenziale:**

- Ca. 17 ha verdichtet bebaubar (ohne bebauten Denkmalbereich und Sportersatzflächen)
- Ca. 200.000 m<sup>2</sup> BGF:
  - Als Mischgebiet: ca. 1.110 WE\*
  - Als „reines“ Wohnquartier: ca. 2.000 WE\*
- Aber: Konflikt mit Lärmimmissionen Industrieband UTR!
  - [Schätzung ohne Bedarfsberücksichtigung für Wohnfolgeeinrichtungen, Infrastruktur, Grün- und Kompensationsflächen]
- Kein Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt über Bebauung des Vorfeldes. Ohne Zustimmung weitere Reduzierung der Wohnungsbaupotenziale!

**Kernbereich (ca. 12 ha): Eintragung in Denkmalliste am 29.03.2019:**

- 13 Einzeldenkmale und 6 ha versiegeltes Flughafenvorfeld
- Unterschutzstellung beeinflusst Wohnungsbaupotenzial erheblich!

TEGEL PROJEKT GMBH

33

## PROJEKTSTAND

**Flächenverfügbarkeit:**  
Grundstücksaufgabe durch Bundeswehr vorauss. frühestens 2029/2030

**Vorzeitiger Ankauf der östlichen Teilstücke in Verhandlung durch SenFin (Zeitpunkt noch unklar)**

**Fachthemen zur Klärung u.a.:**

- Auswirkungen der Unterschutzstellung mit dem LDA
- Rechtliche und bauliche Sicherung der äußerer Erschließung
- Höhe Abbruch-/Entrümmerungskosten und Altlastensanierung
- ÖPNV-Anbindung
- Sportflächenbedarfsplanung
- heranrückende Wohnbebauung an Industrieflächen UTR (Lärmimmissionen)
- Anwohnerbeteiligung

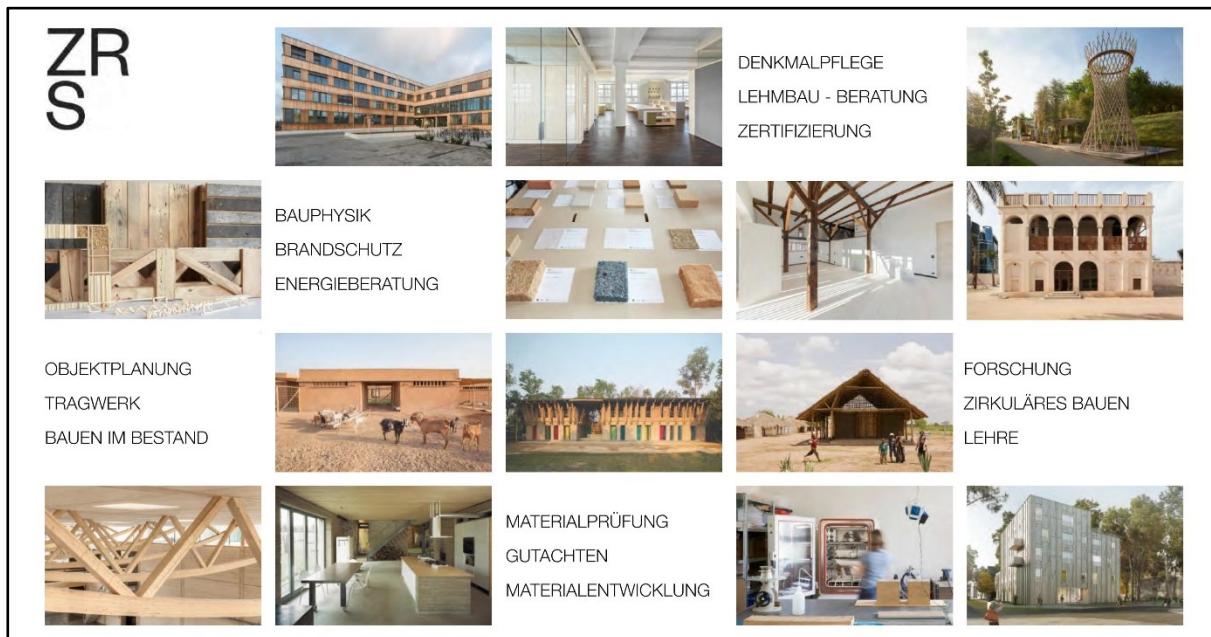
TEGEL PROJEKT GMBH

34

Hier sehen Sie die rot markierten, unter Denkmalschutz gestellten Gebäude. Da müssen wir dann gemeinsam noch diskutieren, ob wir jetzt schon mit Tegel-Nord in die Planung gehen sollen und wie es hier konkret weitergehen kann. – Soweit die aktuellen Daten aus dem Tegel-Projekt. Damit bin ich am Ende.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Sack! Das war höchst informativ, allerdings auch ein kleines bisschen zu lang. Ich muss jetzt die nächsten Vortragenden darauf aufmerksam machen, dass ich mit der Zeit ein bisschen knapsen werde. Nichtsdestotrotz machen wir jetzt erst mal weiter mit Prof. Roswag-Klinge von der TU Berlin. – Bitte schön!

**Dr. Eike Roswag-Klinge** (Technische Universität Berlin): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Abgeordnete! Herr Senator Geisel! Ich freue mich, aus Sicht der Wissenschaft unseren Beitrag im Diskurs bringen zu können.



Kurz zu meiner Person: Ich habe 20 Jahre lang das Büro ZRS Architekten Ingenieure mit aufgebaut, wo wir zu Naturbaustoffen forschen und auf allen Kontinenten kleine Prototypen bauen, heute mit 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am Standort Berlin vorrangig für Berlin arbeiten.



Seit fünf Jahren bin ich an die TU Berlin berufen, wo ich das Natural Building Lab aufbaue. Das ist ein Entwurfsfachgebiet im Institut für Architektur. Wir sind ein sehr angewandtes

Fachgebiet. Das heißt, wir arbeiten, wir nennen das transdisziplinär, mit Akteuren der Zivilgesellschaft, bauen Prototypen und versuchen, den Wandel ganz weit in Sprunginnovationen in die Gesellschaft zu tragen.

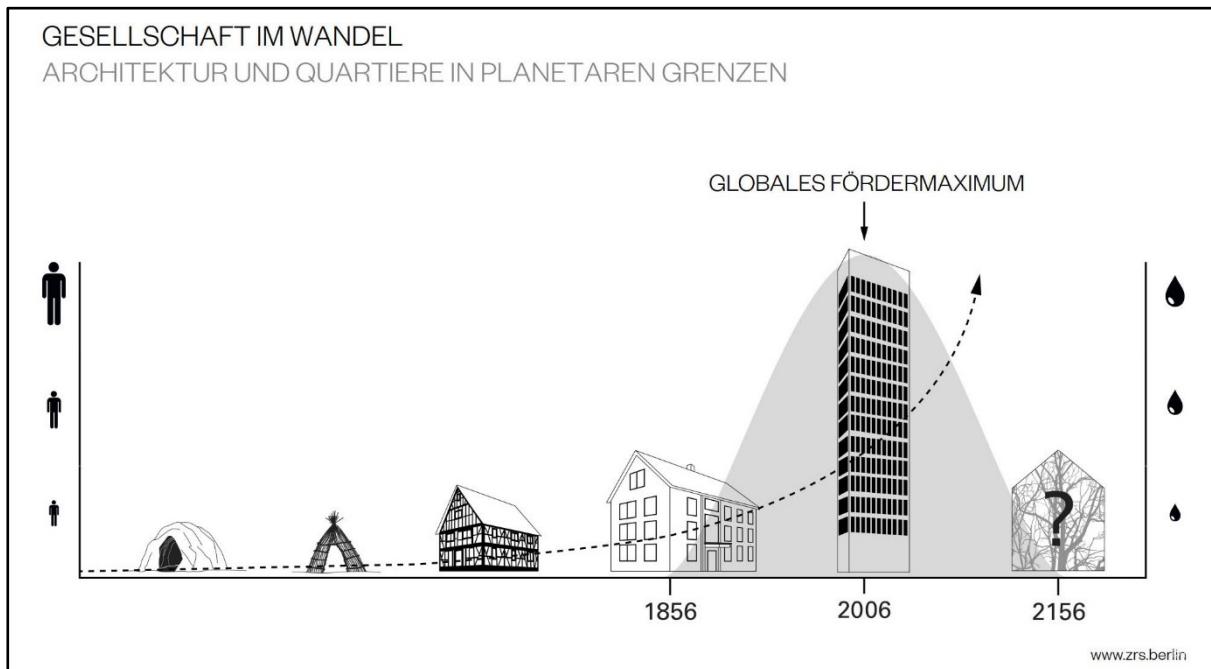


Unter anderem haben wir mit der Umweltverwaltung zusammen diesen Holzbauatlas entwickelt. Wer mal am Wochenende eine kleine Fahrradtour machen will, kann all diese tollen Berlin-Brandenburger Errungenschaften in diesem Atlas finden.

Aber zum Thema: Das große Problem, das große Desaster beim Bauen ist das Klima. Herr Schellnhuber spricht vom Elefanten im Klimaraum. Hier sieht man das in Zahlen:



Dieses Bild bietet sich uns allenthalben draußen in der Stadt. Wir zerstören bestehende Infrastrukturen, bestehende tolle Gebäude, machen Müll daraus. 55 Prozent des Abfallaufkommens mit den entsprechend dahinterliegenden Ressourcen entstehen durch das Bauen. 92 Prozent aller entnommenen mineralischen Ressourcen gehen im Wesentlichen in den Beton, also ins Bauen. Die CO<sub>2</sub>-Emission sind uns bekannt. Das ist der Betrieb, der, glaube ich, Allgemeingut ist, der auch noch reduziert werden muss, aber das ist das ganz große Problem unserer Zeit, an dem wir massiv arbeiten wollen. Frau Geywitz fordert wie Schellnhuber den massiven Einstieg in den Holzbau und andere Parameter.



Wir sind auf der Suche nach einem planetaren Bauen, das der wachsenden Weltbevölkerung auf der linken Seite und den schwindenden Ressourcen auf der rechten Seite, hier mal dargestellt an dem Peak Oil, also an dem Vorkommen von Öl, in diese Passung reingeht, also etwas ganz anderes, etwas ganz Neues ist, was der Gesellschaft das Überleben auf dem Planeten ermöglicht.

## GESELLSCHAFT IM WANDEL

### WAS KANN ARCHITEKTUR ZUM WANDEL BEITRAGEN?

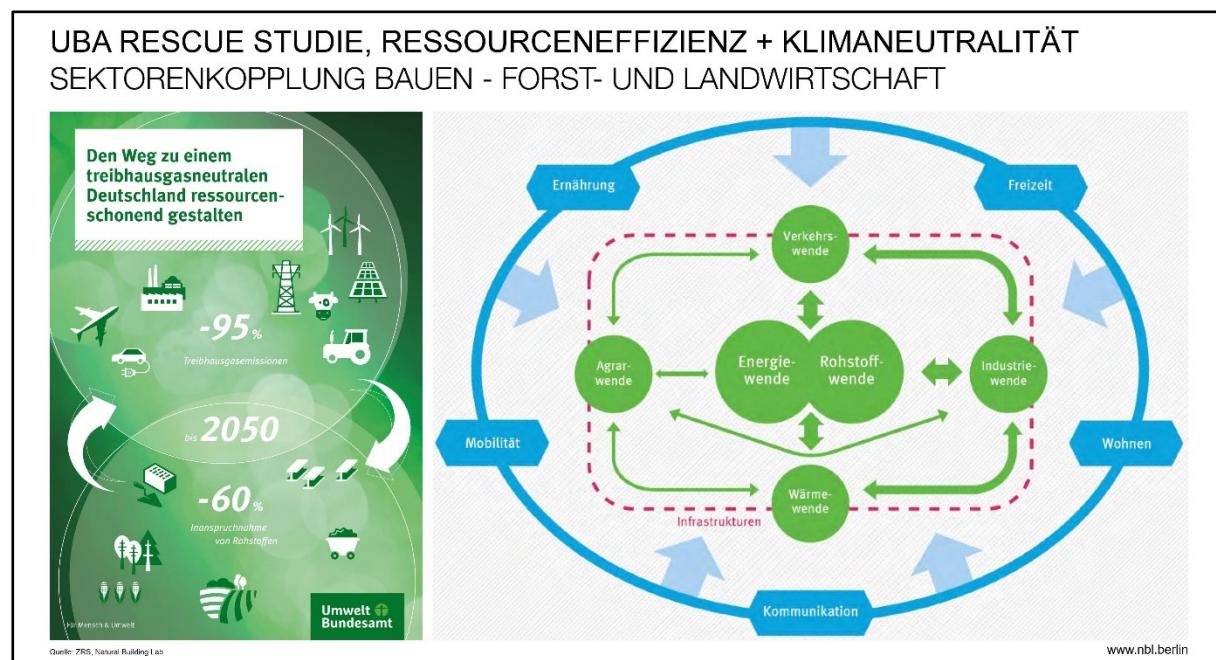
Weniger als 20% der Menschheit konsumieren zur Zeit mehr als 80% der natürlichen Ressourcen. Die wohlhabenden Länder müssen ihre technische Grundlage des Wohlstandes entstofflichen oder ihre Ressourceneffizienz im Durchschnitt um mindestens den Faktor 10 erhöhen.

Definition des FAKTORS 10 um Nachhaltigkeit zu erreichen (Schmidt-Bleek, 2003, dt. Chemiker und Umweltforscher)

Grüne Lügen: Nichts für die Umwelt, alles fürs Geschäft – wie Politik und Wirtschaft die Welt zugrunde richten - Friedrich Schmidt Bleek

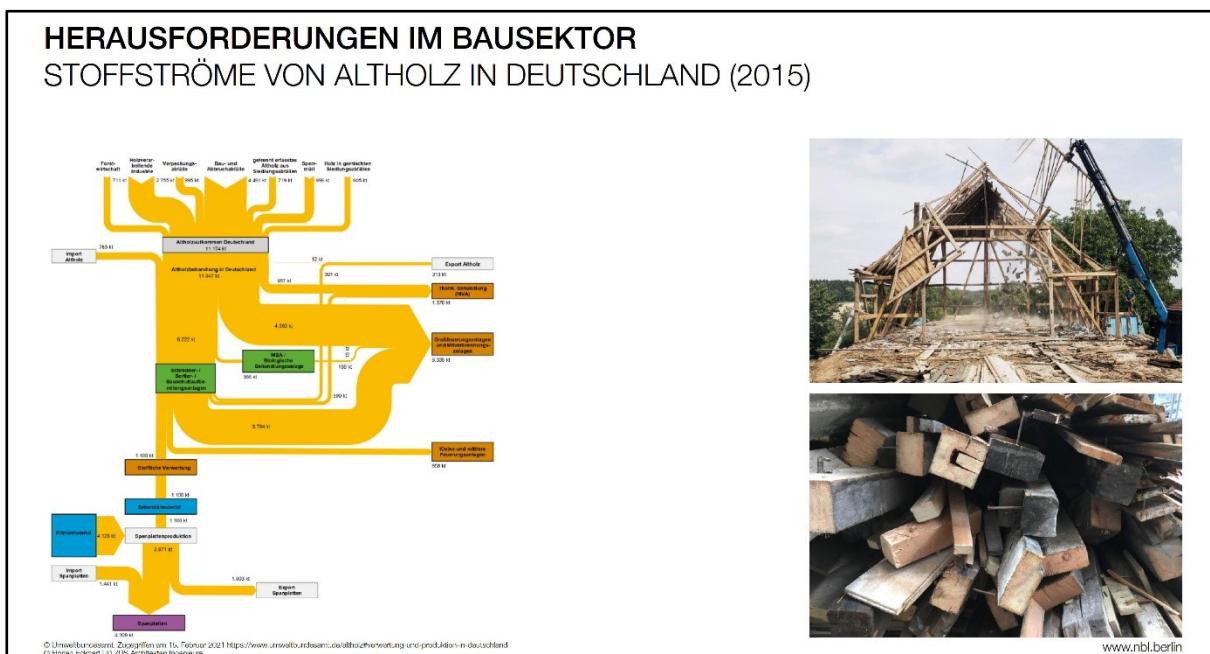
[www.zrs.berlin](http://www.zrs.berlin)

Das Umweltbundesamt hat wunderbar CO<sub>2</sub> als Kennwert identifiziert und den Fußabdruck des Menschen entwickelt. Das sind aktuell 11 Tonnen. Wir wollen und müssen, wenn wir die planetaren Grenzen erreichen wollen, auf 1 Tonne herunter, also Faktor zehn runter. Das hat Schmidt-Bleek schon 2003 auch für andere Parameter besprochen. Das ist das Bild, in das wir reinmüssen. Wir müssen wirklich massiv reduzieren, um in die Passung zu kommen.

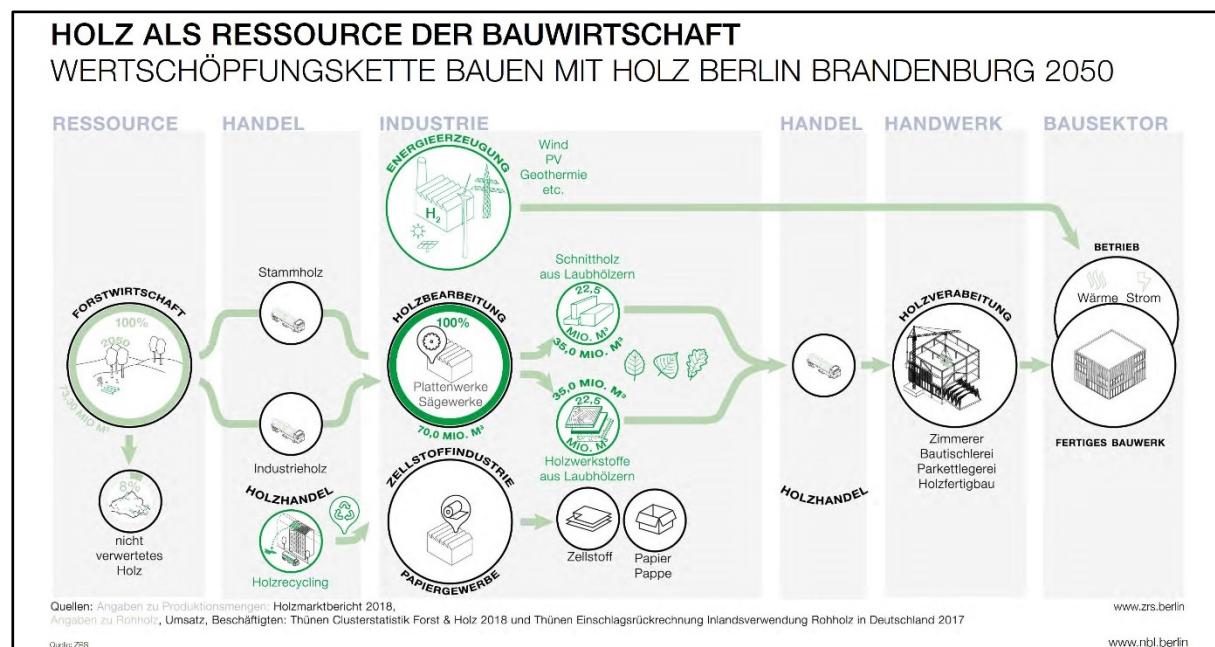


Das Umweltbundesamt hat weiterhin diese RESCUE-Studie gemacht und hat eine ressourceneffiziente Klimaneutralität beschrieben. Es sagt: Um die Erreichung der Klimaziele zu gewährleisten, dürfen wir nicht nur das CO<sub>2</sub>, nicht nur das Klimagas, anschauen, sondern wir müssen auch die stofflichen Entnahmen reduzieren. Das ist hier auf dem linken Bild zu sehen.

Oben sind die 95 Prozent Klimagas in der Reduktion dargestellt. Unten sagen sie: Wir brauchen bis 2050 eine 60-prozentige Reduzierung der stofflichen Entnahmen. – Wir haben faktisch kein Material mehr, das wir dem Boden entnehmen und für das Bauen verwenden dürfen. Das ist auch sehr gut in dieser Studie dargestellt: Wir brauchen eine Kopplung der Sektoren. Wir brauchen, das hat Frau Sack gerade schon schön dargestellt, wie es in Tegel praktiziert werden soll, eine Kombination der Forst- und Agrarwende mit der Bauwende. Wir müssen die Bauwirtschaft zu einer Kreislaufbauwirtschaft umbauen und andere Ressourcen verwenden.



Wir müssen Stoffströme umlenken. Hier sind es die 10 Millionen Kubikmeter Altholz, die in Deutschland jedes Jahr anfallen. Ich finde diese Darstellung so bildhaft. Alles, was hier rechts rauschiebt, geht in die Müllkraftwerke, die sich natürlich über diesen kostenlosen Brennstoff sehr freuen, aber wir setzen das CO<sub>2</sub> frei. Wir zerstören die Ressourcen. Wir müssen diesen Pfad nach unten umlenken. Ungefähr 4 Prozent der stofflichen Abfälle an Holz gehen heute in eine stoffliche Verwertung, sehr minderwertig. Wir müssen diese Stoffströme umlenken. Wir müssen neue Wirtschaftsketten denken. Wir müssen die Wertschöpfungskette vor allen Dingen für Holz in der Region Berlin-Brandenburg stärken.



Hier sehen wir das: Wir müssen das Holz nicht mehr verheizen. Das sind aktuell noch 30 Prozent. Wir haben unten die Zellstoffindustrie, die noch 20 Prozent nutzt. Wir müssen das alles umlenken in dauerhafte CO<sub>2</sub>-Speicher, also in das Bauen. Berlin-Brandenburg ist eine ganz ausgezeichnete Region, wo wir diese Faktoren kombinieren können.

Ich will auch sagen, dass Holz nicht die einzige Lösung ist. Das ist vielleicht ein bisschen überbewertet. Es ist aber der Einstieg in den großen Wandel der Bauwirtschaft, und es ist relativ schnell ein Ziel erreichbar.



Wir haben mal die CO<sub>2</sub>-Wirkungen von Gebäuden auf Quartiere anhand von Quartieren bewertet, die sich dem Holzbau verschrieben haben. Das ist hier in der Mitte ein Neubaugebiet

in Berlin-Pankow, wo wir mit einem privaten Investor Reihenhäuser bauen, ein großes Stadtquartier in Bremen, der Ellener Hof, und das Schumacher Quartier, die wir hier verglichen haben.



### ELLENER HOF, WOHNEN UND KITA, BREMEN KLIMAKONZEPT WOHNEN



- 1. Gebäudehülle diffusionsoffen, klimasteuern**
- 1.1 Bodenplatte aus Wärmedämmung; U-Wert ca. 0,065 W/m²K  
Brettschichtholz-Beton-Verbunddecke (HBV-Decke)
- 1.2 Außenwände, Holzbau hochlämmand; U-Wert ca. 0,12- 0,15 W / m²K
- 1.3 Holz-Fenster, Dreifachverglasung; U-Wert ca 0,85 W / m²K
- 1.4 Dreh-kipp Fenster mit aussenliegendem Sonnenschutz
- 1.5 Dach, Brettsperlholt hochgedämmt, U-Wert ca. 0,12 W / m²K
- 1.6 Rerentons-Gründach: Verbesserung Mikroklima und Wärmeschutz, Regenwasserabfuhrkaltung

- 2. Klimasteuerung passiv**
- 2.1 Passive Sonnenenergiegewinnung im Winter  
Kita : Außenluftdurchlass und Lüftungselement für die Nachauskühlung (Sommerlicher Wärmeschutz)
- 2.2 Wohnungen : Außenluftdurchlass

- 3. Klimasteuerung aktiv**
- 3.1 Fußbodenheizung
- 3.2 Abluft innenliegender Bäder
- 3.3 Zu- und Abluft Vollküche Kita  
Wärmerückgewinnung

- 4. Energiequellen**
- 4.1 Nahwärmenetz
- 4.2 Kompakt Wärmetation (Kita)
- 4.4 Wohnungstion

[www.zrs.berlin](http://www.zrs.berlin)

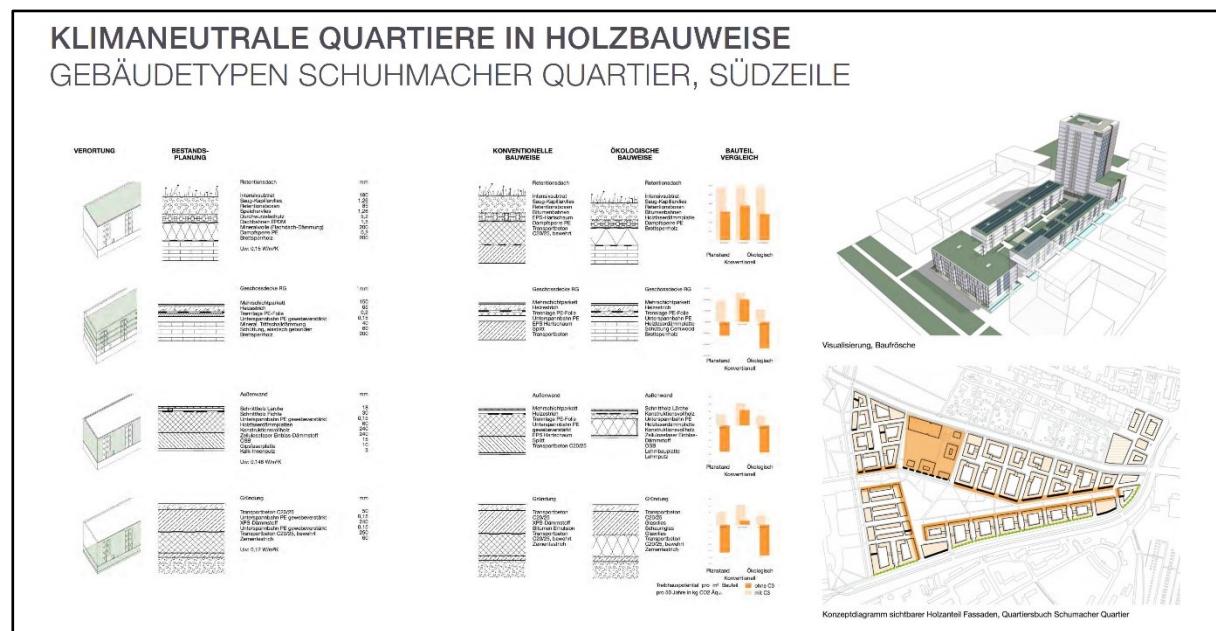
Die Speerspitze sind solche Gebäude, hybridgenutzte Gebäude. Es handelt sich hier um eine Kita und ein Wohnhaus in einem Gebäude. Das ist vielleicht bei so einem kleinen Haus noch ein bisschen kompakt, aber ich denke, die Zukunft liegt in solchen hybridgenutzten Infrastrukturen. Das ist in Tegel sehr gut angelegt. Wir können im Prinzip alles, was nicht erdbevölkert ist – das ist hier die Bodenplatte, die wir in Beton bauen müssen –, heute in einfache

chen, sichtbaren, robusten Holzkonstruktionen bauen. Das müssen wir in Zukunft genauso tätigen.

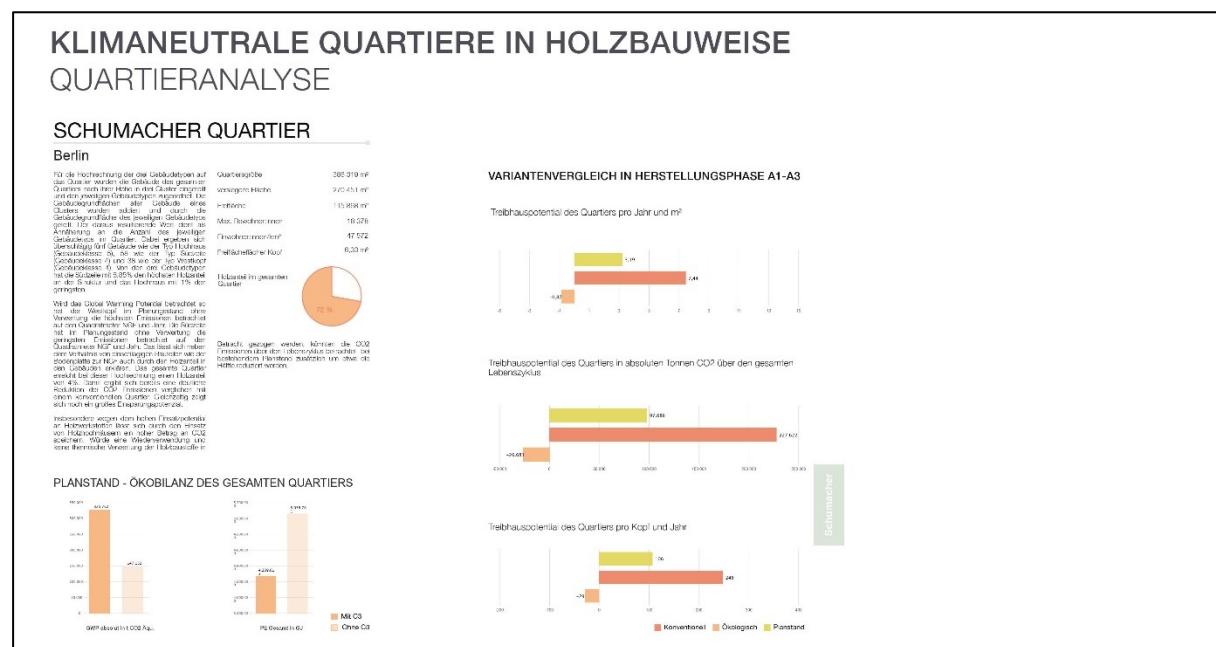
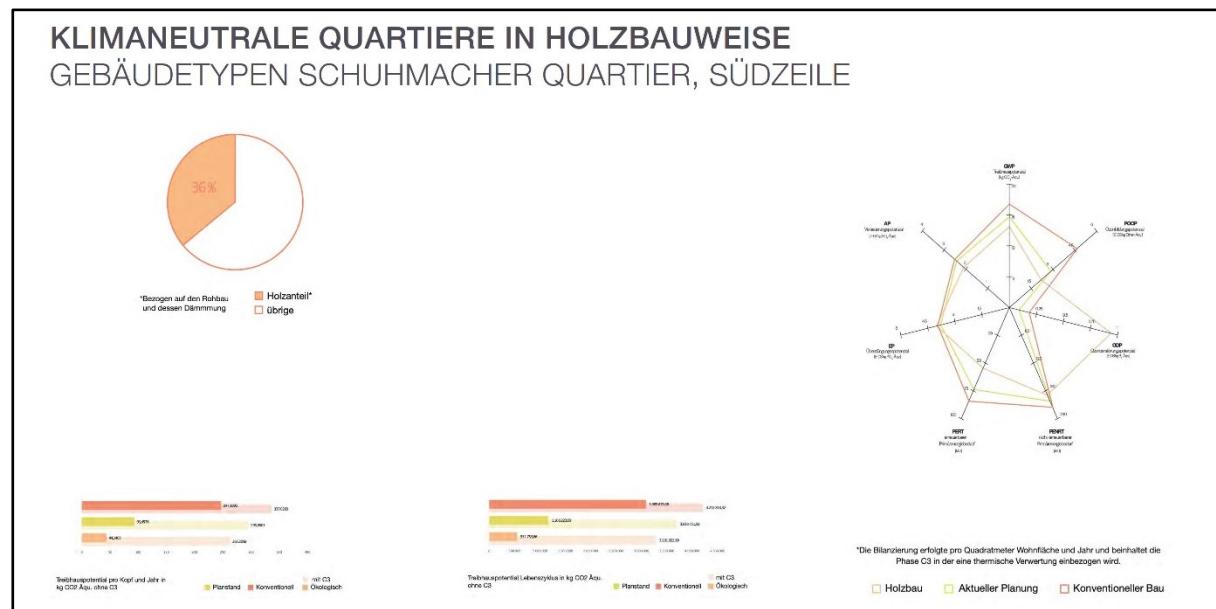
Hier wird es mit Fünfgeschossern in der Gebäudeklasse 4 praktisch umgesetzt, aber wir können eindeutig dieses Phänomenen auch übersetzen auf die Gebäudeklasse 5, also das geht bis zu sieben Geschossen durchaus in solchen sichtbaren Holzkonstruktionen.



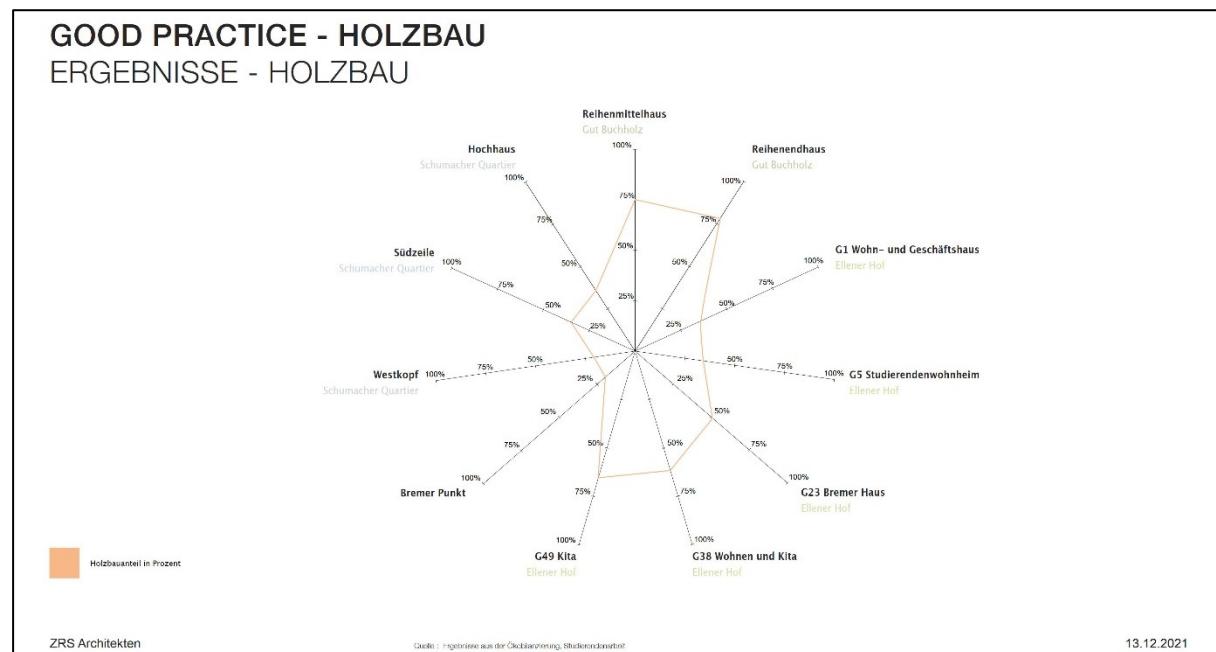
Hier sehen wir den Aufzugs- und Treppenhauskern des Gebäudes, der in Brettspernhholz errichtet ist, die Decke in Brettspernhholz, und so muss das Bauen der Zukunft sich entwickeln, um Gebäude zu CO<sub>2</sub>-Senken zu machen.



Wir haben für die GESOBAU als Büro eine Studie zur Machbarkeit des Holzbau gemacht. Da sind die Parameter sehr eng gezogen, die Wirtschaftlichkeit sehr knapp gegriffen. Das heißt, wir haben hybride Gebäude analysiert, das Schumacher Quartier.

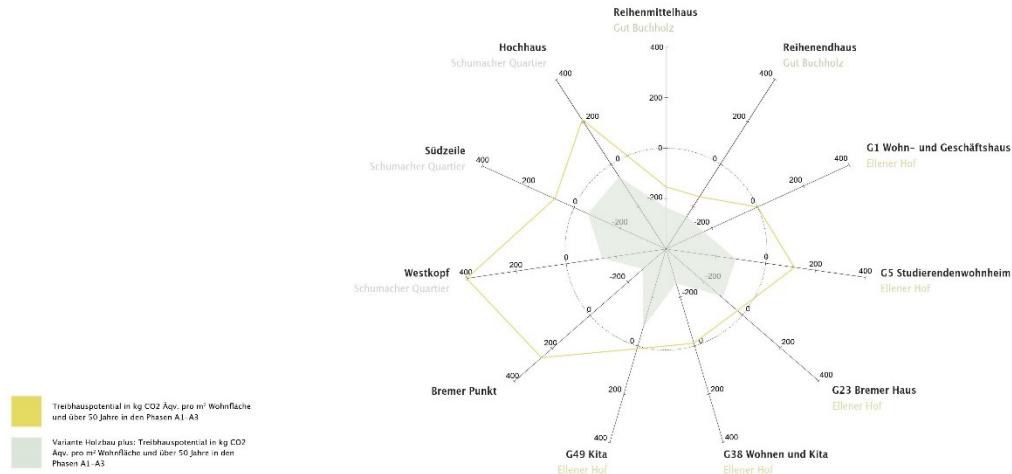


Wir haben es vom Grunde her in drei Varianten analysiert, die aktuelle Planung, die hypothetische Planung für Tegel in dem Fall, eine konventionelle Bauweise damit verglichen: Was hieße das, mit Beton, Kalksandstein und vor allen Dingen auch Mineralwolle zu bauen? –, und dann eine Öko-plus-Variante, wenn wir das als reinen Holzbau realisieren und dann diese drei Varianten immer pro Gebäude und Quartier hochgerechnet, da dann entsprechende Bilanzierungen vorgenommen bis auf die Quartiersebene und kommen dann in die Auswertung. Das ist im Prinzip die Essenz meines Vortrags heute.



Wir sehen in diesem Diagramm in dem Sternformat unterschiedlichste Gebäude. Das sind oben in der Spitze beginnend die zwei Reihenhaustypen des Gutes Buchholz in Pankow, rechtsherum dreht sich das bis unten zu den G49. Das sind verschiedene Gebäude des Quartiers Ellener Hof in Bremen und links davon drei Typen in Tegel. In Tegel haben wir das Problem, dass wir durch die intensive Nutzung des Stadtquartiers, durch die Kompaktheit, oftmals für Fahrradstellplätze und andere Funktionen, die wir im Freiraum nicht unterbringen können, auch Keller bauen müssen. Das treibt den Beton ein wenig in die Höhe, und da wird die Klimaneutralität etwas schwieriger erreichbar. Hier ist es, das ist dem Bauen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften geschuldet, ein relativ geringer Holzanteil in dieser Studie und Prognose. Wir sehen aber, dass wir bis zu 75 Prozent Holzanteil, wenn man das Gebäude als Systemgrenze sieht, also die Bodenplatte und den Keller mitrechnet, erreichen können.

## GOOD PRACTICE - HOLZBAU ERGEBNISSE - HOLZBAU



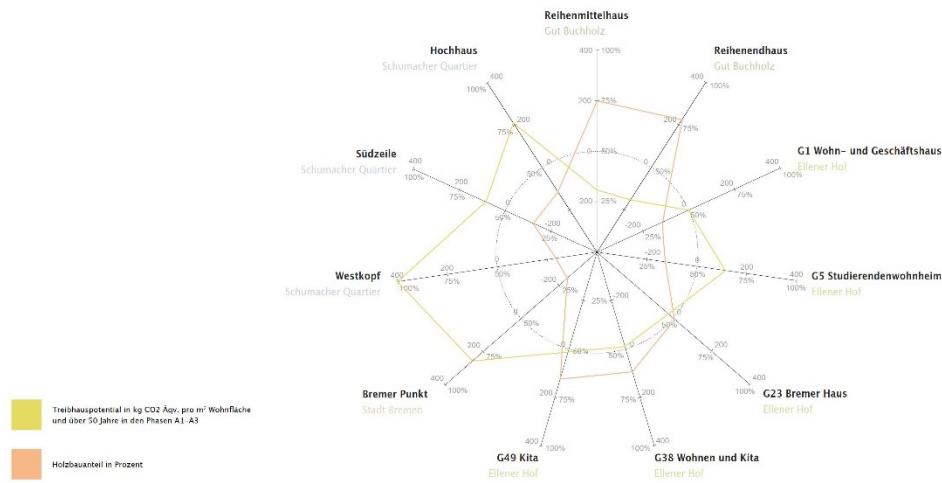
ZRS Architekten

Quelle: Ergebnisse aus der Ökoabschätzung, Studierendenhof

13.12.2021

Hier dann der entsprechende CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Der Stern dreht sich dann natürlich um. Wir sehen diesen Ring in der Mitte, in dem ersten Drittel. Das ist quasi die Null. Da wären wir klimaneutral, und alles, was nach innen reinrutscht, bildet eine CO<sub>2</sub>-Senke, und alles, was nach außen raussteht, sind CO<sub>2</sub>-emittierende Gebäude. Wir sehen, dass Gebäude mit einem ganz geringen Holzanteil jenseits der 400 Kilogramm pro Quadratmeter und Wohnfläche liegen, und wenn wir einen sehr hohen Holzanteil haben, können wir Senken bis zu 200 Kilogramm schaffen.

## GOOD PRACTICE - HOLZBAU ERGEBNISSE - HOLZBAU



ZRS Architekten

Quelle: Ergebnisse aus der Ökoabschätzung, Studierendenhof

13.12.2021

Das ist die knappe Zusammenfassung dieser Gebäudetypen. Wenn wir dann die Öko-plus-Variante angucken – das ist die gute Nachricht –, dann können wir alle Gebäude in die Senke

treiben. Das ist der innere Stern, den wir farbig angelegt haben. Dann rutschen alle Gebäude in Tegel trotz Keller zumindest in eine positive Klimaneutralität, und, je größer der Holzanteil ist, zu einer echten Senke im CO<sub>2</sub>.

## BERLIN TXL - STADTQUARTIER IN PLANETAREN GRENZEN ZIELE FÜR EIN KLIMANEUTRALES HOLZBAUQUARTIER

- Berlin seit den Nullerjahren die **Hauptstadt des urbanen Holzbau**s
- Schub für den Holzbau in den letzten Jahren durch Holzbauoffensive, z.B. im Schul- und Kitabau
- Einstieg in den Wohnungsbau als notwendiger nächster Schritt
- Schumacher Quartier – **Leuchtturmprojekt und Innovationstreiber der Bauwende**
- Holzanteil im Rahmen der Vergaben hoch halten, möglichst größer 70%
- Reines **Holzhochhaus als Leuchtturmprojekt** und Beitrag zum internationalen Diskurs
- Holzbau-Cluster Berlin Brandenburg aufbauen – Sektorenkopplung Wald & Bauwesen
- Regionale **Wertschöpfungskette Holzbau** und Kreislaufbauwirtschaft aufbauen
- Private Investoren zum Holzbau motivieren

Stadt

[www.nbl.berlin](http://www.nbl.berlin)

Wenn ich das zusammenfasse: Berlin ist durch die Bauten von Kaden und dem Institut für urbanen Holzbau und weiteren Büros seit den Nullerjahren ein Treiber im urbanen Holzbau. Hier in Berlin sind die frühen Geschossbauten entstanden. Das Land Berlin hat sich zum Holzbau bekannt. Die Schulbau- und Kitabauoffensive kennen Sie alle. Das hat einen Riesenschub gebracht. Es gibt einen Rieseninvest. Ganz große Holzbauer wandern in die Region Berlin-Brandenburg, denn sie glauben an diesen Trend. Das Land Brandenburg hat sich auch dem Holzbau verschrieben. Der nächste ganz wichtige Schritt, und das soll im Schumacher Quartier passieren, muss aber breiter in der Stadt passieren, ist der Einstieg in den Wohnungsbau in Holzbauweise. Das Schumacher Quartier muss und soll Leuchtturm und Innovationstreiber der Bauwende werden. Wir müssen den Holzanteil signifikant oben halten, sonst sind diese Gebäude im Jahr 2030 nicht mehr konkurrenzfähig zu anderen Quartieren, die gerade in Deutschland entstehen. Ich glaube, ein großes Potenzial liegt im Hochhaus. Wir sprechen in Tegel von Hochhäusern bis zur 60-Meter-Grenze. Wenn wir dort eines dieser Hochhäuser mal in echter reiner Holzbauweise bauen könnten – Das ist hypothetisch entwickelt, in Wettbewerben dargestellt, noch nicht gebaut. Da wäre sicherlich noch einiges an Innovationen zu tätigen. Das wäre ein wirklicher Leuchtturm, der weit über die Stadt hinaus strahlen würde.

Der Holzbaucluster ist auch ein Senatsthema, und offensichtlich sind da die Kontakte nach Brandenburg besser geworden. Wir brauchen die Kopplung der Sektoren entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Wir müssen natürlich in der Wissenschaft mitarbeiten, um die Sprunginnovationen im Bauwesen zu stützen. Wir müssen die Industrie, die jetzt kommt, fördern und fordern, um den Bauwandel voranzutreiben. Ein ganz wichtiger Schritt ist auch, die privaten Investoren mitzunehmen und in den Bezirksamtern immer mal bei den Genehmigungen

gen zu fragen, was die Gebäude von den Investoren für den Klimaschutz leisten. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz ist heute zumindest als Kennwert gefordert, auch wenn das noch nicht verpreist wird, dass wir eindeutig die privaten Investoren mitnehmen, um die Wende herbeizuführen.



Das ist Ernst Ulrich von Weizsäcker, mein Schlussbild: 50 Jahre Club of Rome. – Er müsste einer der frustrierten Menschen der Welt sein. Er hat diese, finde ich, positive These, dass wir jetzt in das Zeitalter eintreten, wo wir es tun werden, aber auch tun müssen. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Wir machen gleich weiter mit Herrn Franzen von der GESOBAU, der das alles umsetzen soll.

**Jörg Franzen** (GESOBAU; Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Herr Senator! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Danke für die Gelegenheit als, soweit ich das überblickte, einziger Bauherrenvertreter, der im Kurt-Schumacher-Quartier als GESOBAU knapp 900 Wohnungen realisieren darf, neben den Kolleginnen und Kollegen von den anderen beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften DEGEWO und GEWOBAG und den anderen schon genannten vorgesehenen gemeinwohlorientierten Bauherren, Genossenschaften und Baugruppen.

Ich habe jetzt die blöde Aufgabe, Sie ein bisschen auf den Boden der Realität zu holen, nachdem Sie diese ganzen schönen Vorstellungen gesehen haben, die mit Sicherheit richtig sind. Es ist sicher richtig, so ein neues großes Modellquartier mit einer Strahlkraft in der jetzigen

Situation mit Energieknappheit, Energiekostensteigerungen, mit Klimanotständen zu realisieren. Allerdings, nach jetzigem Stand muss ich Ihnen sagen, und der wird jeden Tag dramatischer, könnte wirtschaftlich keine einzige Wohnung gebaut werden mit dem, was da geplant ist, unter den Voraussetzungen, die wir derzeit haben.

Ich sage Ihnen das als konkretes Thema für die Städtischen. Sie kennen unsere Mieteinnahmemöglichkeiten, 50 Prozent gefördert im Neubau. Laut Kooperationsvertrag sind wir im Moment bei 6,70 Euro für die geförderten Wohnungen. Die neue Förderung soll Mitte dieses Jahres kommen, wie wir von Senator Geisel gehört haben, was gut ist. Die wird eine Verbesserung bringen, aber auch das wird eine Miete unter 7 Euro beinhalten. Die freifinanzierten Anteile sind die restlichen 50 Prozent bei uns. Da liegen wir im Moment bei 11 Euro, sprechen gerade über eine leichte Anpassung nach oben aufgrund massiv steigender Baukosten im konventionellen Bereich schon vor der Kriegssituation. Durch die Kriegssituation wird das noch mal deutlich dramatisch verschärft. Wir kriegen gerade keine Angebote mehr von Generalunternehmern und -übernehmern, aber auch von Einzelgewerkeanbietern, weil sie Probleme haben, ihre Materialien zu kriegen, Lieferschwierigkeiten haben, keine Zusicherungen von Lieferanten und damit auch nur ganz schwer akzeptable Preise anbieten können.

Wir liegen im konventionellen Bau derzeit bei unseren Ausschreibungen bei großen Projekten bei 3 500 Euro pro Quadratmeter, 200er bis 700er Kostengruppen, Tendenz massiv steigend. Wir bewegen uns bei aktuellen Ausschreibungen auch aufgrund der genannten Themen langsam Richtung 4 000 Euro pro Quadratmeter. Wir haben uns an den großen Themen versucht, im Bereich Kurt-Schumacher-Quartier Preisschilder dranzuhängen, was die Sonderthemen angeht, die richtig sind vor der Situation ökologischer Entwicklungen und sonstigen Themen, bei so einem Modellquartier umzusetzen, was die mehr kosten würden als die Zahl, die ich Ihnen eben für normalen, konventionellen Wohnungsbau genannt habe. Das Thema Holzbau, auch wenn Sie gerade einen etwas anderen Eindruck bekommen haben, wird nicht so schnell gehen, dass wir mit großen Holzbaustrukturen in den nächsten zwei Jahren das vom Preis her auf einem Niveau von einem konventionellen Bau haben werden, denn so schnell geht es auf gar keinen Fall, bis es auf dem gleichen Niveau ist.

Das Thema Schwammstadt wird mehr Geld kosten. Das Thema doppelte Erdgeschosszonen, insbesondere in den Hochhäusern, wo Sie keine vermietbare Fläche vorgesehen haben, was aber natürlich im Erstellen Geld kostet, wird teurer werden.

Das Thema Hochhaus ist sowieso teurer als das konventionelle Bauen. Wir bewegen uns da im Moment nach vorsichtigen Schätzungen vor Kriegssituation bei über 900 Euro pro Quadratmeter an Mehrkosten gegenüber dem konventionellen Bauen.

Wenn Sie das zu dem addieren, was ich eben gesagt habe, sind wir bei 4 500 bis 5 000 Euro den Quadratmeter, und wenn Sie die Mieteinnahmemöglichkeiten der Städtischen dagegensetzen, dann können Sie sich vorstellen, dass das schwer bezahlbar ist. Wir wollen das so bauen, genauso wie wahrscheinlich auch die Genossenschaften daran interessiert sind. Die haben aber auch als gemeinwohlorientierte Player Miethöhen, die teilweise sogar noch unter denen der Städtischen sind. Auch die Baugruppen, die bauen sollen, sind als gemeinwohlorientierte Bauherren mit niedrigeren Mietansätzen als Private unterwegs. Alle diese Gruppen werden massive Schwierigkeiten haben, vor dem Hintergrund dessen, was ich Ihnen genannt

habe, dort etwas zu realisieren zu können, wenn – wir wollen das alle, wir freuen uns auf das Projekt – das dann nicht anders abgefangen wird mit Förderungen, mit Zuschüssen, mit irgendwelchen Möglichkeiten, dass auch für diese gemeinwohlorientierten Player ein solches Modellvorhaben dann auch in der jetzigen Situation irgendwie wirtschaftlich umsetzbar ist, weil wir alle auch nur das Geld von Banken bekommen, auch wenn es die IBB ist, mit entsprechenden Wirtschaftlichkeitspfaden, die halbwegs einen Ansatz für eine Mindestwirtschaftlichkeit zeigen.

Wenn Sie das zu dem addieren, was ich eben gesagt habe, sind wir bei 4 500 bis 5 000 Euro den Quadratmeter, und wenn Sie die Mieteinnahmemöglichkeiten der Städtischen dagegen setzen, dann können Sie sich vorstellen, dass das schwer bezahlbar ist. Wir wollen das so bauen, genauso wie wahrscheinlich auch die Genossenschaften daran interessiert sind. Die haben aber auch als gemeinwohlorientierte Player Miethöhen, die teilweise sogar noch unter denen der Städtischen sind. Auch die Baugruppen, die bauen sollen, sind als gemeinwohlorientierte Bauherren mit niedrigeren Mietansätzen als Private unterwegs. Alle diese Gruppen werden massive Schwierigkeiten haben, vor dem Hintergrund dessen, was ich Ihnen genannt habe, dort etwas zu realisieren zu können, wenn – wir wollen das alle, wir freuen uns auf das Projekt – das dann nicht anders abgefangen wird mit Förderungen, mit Zuschüssen, mit irgendwelchen Möglichkeiten, dass auch für diese gemeinwohlorientierten Player ein solches Modellvorhaben dann auch in der jetzigen Situation irgendwie wirtschaftlich umsetzbar ist, weil wir alle auch nur das Geld von Banken bekommen, auch wenn es die IBB ist, mit entsprechenden Wirtschaftlichkeitspfaden, die halbwegs einen Ansatz für eine Mindestwirtschaftlichkeit zeigen.

Wir würden das gerne so umsetzen, es muss aber bezahlbar sein, und da ist unsere Bitte, noch daran zu arbeiten, damit wir möglichst schnell ins Bauen kommen. Geschwindigkeit ist nämlich auch ein riesiger Kostenfaktor neben der Notwendigkeit, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu realisieren, der jetzt noch dringender gebraucht wird als vor dem Krieg. Mit jedem Jahr steigen auch die Baukosten, vor dem Krieg schon um 10 Prozent in den einzelnen Gewerken, jetzt noch mal mit einem Turbo von 25 bis 30 Prozent nach einer vorsichtigen Schätzung. Aber auch das kann noch keiner abschließend sagen. Möglichst schnell sollte auch die Grundlage einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit geklärt werden.

Auch auf die Gefahr hin, mich noch unbeliebter zu machen: Es wäre natürlich eine Möglichkeit einer wirtschaftlichen Querfinanzierung, wenn man sagen würde, auch bei den Städtischen könnte man sich vorstellen, 20 bis 30 Prozent als Wohnungseigentum zu errichten, die wir dann zu vertretbaren Preisen an Selbstnutzer auf den Markt bringen, um die anderen Projekte querzufinanzieren aufgrund der dramatischen Kostensteigerung. Gemischte Quartiere auch mit einem Wohnungseigentumsanteil – ich glaube, das steht sogar im Koalitionsvertrag – sind natürlich auch sozial sehr stabile Quartiere, und gerade bei einem solchen Projekt wie dem Kurt-Schumacher-Quartier dann wahrscheinlich für den Modellcharakter keine schlechte Alternative. Das vielleicht noch mal als Denkanstoß neben Förderung und Zuschüssen, eine solche Möglichkeit mit ins Kalkül zu ziehen. – Vielen Dank!

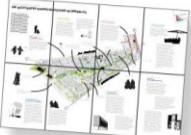
**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Franzen! – Es geht gar nicht darum, ob man hier beliebt oder unbeliebt ist. Wir hören alle gerne an, und alle haben etwas beizutragen. Der Nächste ist Herr Lucherhandt. – Bitte schön, Sie haben das Wort!

**Daniel Luchterhandt** (Büro Luchterhand & Partner) [zugeschaltet]: Guten Morgen! Meine Damen und Herren! Ich danke für die Gelegenheit, das Schumacher Quartier auch aus der ästhetischen Perspektive kurz vorstellen zu können. Ich werde dazu einige Situation beleuchten und Ihnen darlegen, wie das Thema Holz und Nachhaltigkeit in dem Quartier erlebbar werden wird. Für uns als Planer ist es natürlich eine enorme Herausforderung, wenn zehn Jahre Prozess vor einem liegen, mit einer Haltung heranzugehen, die auf der einen Seite ein hohes Maß an Verlässlichkeit zeitigt und gleichzeitig mit dem Thema Dynamik eines Lernzuwachses umgeht. Das haben wir versucht, in den Produkten zu diesem Quartiersbuch, das wir entwickelt haben, herauszuarbeiten.



### Produkte

„in die Hand nehmen“

				
<b>Quartiersbuch – Teil A</b>	<b>Quartiersbuch – Teil B</b>	<b>Regieanweisung</b>	<b>Schriftensammlung</b>	<b>Website</b>
Vision, Profile und Konzepte	Räume und Gestaltung	Faltplan	Steckbriefe	Bereitstellung sämtlicher Inhalte für die Website
Nachschlagwerk zum Schumacher Quartier mit sämtlichen Informationen	Katalog detaillierter Gestaltungsregeln und Umsetzungshinweise	prägnante Kurzfassung als Plakat oder für die „Westentasche“	Projektsteckbrief der wichtigsten Gestaltungsentscheidungen für ein Projekt	
Darstellung der unveränderlichen Inhalte	Aktualisierung und Weiterentwicklung möglich	Aktualisierung und Weiterentwicklung möglich	Darstellung des Entwicklungsstandes - dynamisches Produkt	

Schumacher**Quartiersbuch** • büro luchterhandt, Hamburg

2

Uns ist es wichtig, ein gutes Maß zwischen Regelmäßigkeit, Verlässlichkeit und einer Prozessorientierung, diesen Zugewinn an Lernen herauszuarbeiten. Das haben wir in diesem Quartiersbuch getan.

The diagram illustrates the relationship between three main components:

- Atmosphäre** (Atmosphere) is at the top, represented by a small orange dot.
- Städtebau** (Urban Planning) is in the middle, containing three horizontal lines with dots at their ends:
  - Gebäudestruktur (Building Structure)
  - Raumstruktur (Space Structure) (öffentliche, gemeinschaftliche, private)
  - Prozesse/Verfahren (Processes/Procedures)
- Architektur und Freiraum** (Architecture and Open Space) is at the bottom, containing several horizontal lines with dots at their ends:
  - Ökologie & Grün (Ecology & Green)
  - Form, Material/Oberflächen, Schmuck (Form, Material/Surfaces, Ornament)
  - Werbeanlagen & Beschilderungen (Billboards & Signs)
  - Objekte/Mobiliar, Licht (Objects/Furniture, Light)

Handwritten text "Prozess" is written to the left of the Städtebau section, and "Regel." is written to its right, connected by a double-headed arrow indicating a relationship or flow between them.

Schumacher**Quartiersbuch** • büro luchterhandt, Hamburg

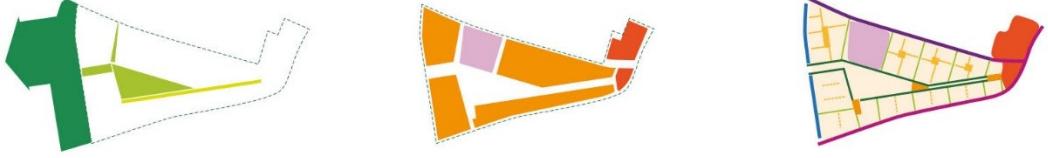
3

Uns ist da zunächst eine Leitfrage wichtig. Wenn wir auf den Städtebau gucken, dann sehen wir, dass der sehr rigide oder sehr streng erst mal organisiert ist. Wir wollen vermeiden, dass auch im ästhetischen Sinne ein Quartier entsteht, das vielleicht zu gleichförmig ist oder was man schon oft gesehen hat. Das Thema Holzbau spielt eine wesentliche Rolle und kann einen ganz wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass etwas entsteht, was wir in der Republik so noch nicht gesehen haben.



Wir fragen uns: Was hält die Gesellschaft zusammen? Was verbindet die künftigen Nutzer, Bewohner in diesem Quartier? – Wir sind der Auffassung, um es mit Christopher Alexander zu sagen, Menschen brauchen eine identifizierbare räumliche Einheit, zu der sie gehören.

**Ein solides Grundgerüst...**  
für ein vielfältiges Stadtquartier!



**Ein grünes Herz!**

Das Schumacher Quartier wird grün und lebendig. Der **Freiraum nimmt eine zentrale Rolle ein** - mit dem Quartierspark im Herzen des neuen Stadtviertels.

Auch **Straßen und Plätze** sind „grün-blaue“ Aufenthaltsräume.

**Eine gemeinsame Erzählung!**

Dem Schumacher Quartier liegt ein stabiles städtebauliches Gerüst zugrunde, das unterschiedliche Stadträume herausbildet.

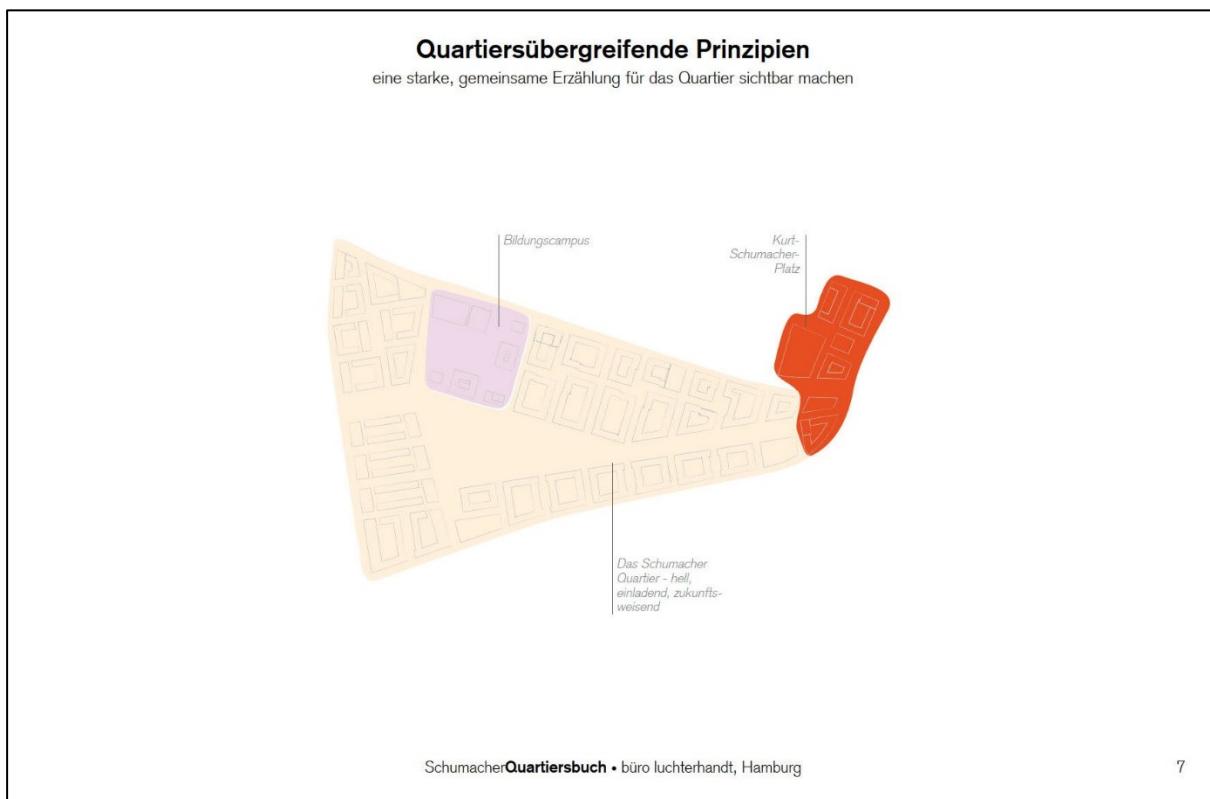
Gleichzeitig sind alle Teilquartiere ganz klar Teil des Schumacher Quartiers und sind Bausteine einer „**gemeinsamen Erzählung**“ - von nachhaltiger, klimagepasster Architektur- und Freiraumplanung, in der sich die Bewohner wiederfinden und auch selbst „einschreiben“ können.

**Die Besonderheiten herausarbeiten!**

Es ist das Ziel der Gestaltungsvorgaben, die unterschiedlichen „Raumsituationen“ prägnant herauszuarbeiten. So kann innerhalb des soliden Grundgerüsts das **Spezifische und Unverwechselbare** entstehen!

Schumacher**Quartiersbuch** • büro luchterhandt, Hamburg

Da sagen wir: Der öffentliche Raum ist der wesentliche Bezugspunkt. Das grüne Herz, das hier entwickelt worden ist in der städtebaulichen Anlage, muss der zentrale Anker für das Quartier bleiben, wo auch die Gebäude in besonderer Weise in Erscheinung treten. Wir bilden nicht einzelne Teilquartiere heraus, rot, gelb, grün, und jedes hat seine eigene Anmutung, man soll sich sozusagen dem Teilquartier zugehörig fühlen. Nein, wir sagen, wir möchten gerne eine gemeinsame Erzählung für das ganze Schumacher Quartier herausarbeiten, und man soll sich innerhalb dieses Ganzen dann auch verewigen können. Es geht natürlich darum, die baulich räumlichen, die städtebaulichen, freiraumplanerischen Besonderheiten herauszuarbeiten, im öffentlichen Raum insbesondere, was Freiraum, Plätze und Passagen angeht. Dazu jetzt einiges in Bezug auf dieses vielfältige Stadtquartier, das entstehen kann.



### Ein helles und einladendes Quartier!

Grundrauschen - „Hell-Holz-Grün“!



#### Ziele

- helle, einladende und freundliche Atmosphäre
- Bezug zu den umliegenden Stadtquartieren
- möglichst geringe Aufheizung des Quartiers (hoher Albedowert der Fassaden)

#### Vorgaben

Ausführung der Fassaden in neutralen, hellen Oberflächenfarben mit möglichst hohem Albedo- bzw. Solar Reflectance Index (SRI)-Wert. Materialien wie Holz, Metall und Stein werden möglichst in der Ursprungsfarbe verwendet.

Blinde Außenwandflächen ab 5 m Länge oder mehr als 40 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft zu begrünen, mit Photovoltaikpaneelen oder mit quartiersbezogenem Schmuck (Kunst am Bau) zu versehen.

Wir sind der Auffassung und haben das so miteinander herausgearbeitet, mit vielen Akteuren, dass wir eine gemeinsame Erzählung haben wollen. Wir sagen, es gibt ein helles einladendes Quartier. Wir haben das mal als Grundrauschen bezeichnet. Die Anmutung soll grundsätzlich hell sein, soll Holz und Grün in den Vordergrund bringen. Mit diesem Atmosphärischen, mit diesem Materialbezogenen, mit den Farben, mit Licht wollen wir hier ganz stark arbeiten über das gesamte Quartier. Der Kurt-Schumacher-Platz fällt so ein bisschen aus der Reihe, auch weil er zeitlich nachgelagert ist und eine andere Dichte haben wird. Aber das Hellgrün und Holzfarbige ist uns hier besonders wichtig.



Wenn wir genauer ins Quartier hineinschauen, dann sehen wir, dass uns die lange Achse um diesen zentralen Park herum ein besonderes Anliegen ist. Hier soll die Holzsichtigkeit wie ein Rückgrat für alle erlebbar werden. Also die Ränder des Parks und die dahinführenden Wege in Ost-West-Richtung sind holzsichtig. Alles andere hat Holzbau in der Materialität, was die Konstruktion angeht. Auch da ist es möglich, Holz unterzubringen, aber nicht zwingend dort holzsichtig zu werden.

Wir haben darüber hinaus das Thema der Photovoltaik, gerade auf der Südseite. An der Nordkante des Parks sollen gleichzeitig noch PV-Elemente in diese Fassade aufgenommen werden. Wir haben auch in den sogenannten Mobility-Hubs in diese grau unterlegten Feldern noch das Thema PV. Die energiegewinnende Stadt ist hier das besondere Thema.

An der Südseite zum Kurt-Schumacher-Damm hin soll das Quartier als Grünfassade sichtbar werden, als durchlaufendes Prinzip. Wir haben also die äußere Hülle, den Rahmen des Quartiers gerade am Kurt-Schumacher-Damm in grün und im Herzen des Quartiers Holz in der Sichtbarkeit.

**Ein Quartier mit nutzungsflexiblen Erdgeschossen!**  
Erdgeschoss-Typologien

Das Diagramm zeigt zwei Varianten von Erdgeschossen in einem Mehrstöckigen Gebäude. Links: 'Loft-Erdgeschoss'. Es besteht aus einem unteren Bereich (ZG) in Orange und einem darüberliegenden Bereich (EG) in Grau. Die EG ist als offener Raum dargestellt, der direkt auf die Straße (mit Fußgängern) und einen kleinen Gartenbereich (mit Pflanzen) zugänglich ist. Rechts: 'Flex-Erdgeschoss'. Es besteht aus einem unteren Bereich (EG) in Grau und einem darüberliegenden Bereich (1. OG) in Rosa. Der EG-Bereich ist ebenfalls als offener Raum dargestellt, der auf die Straße und einen kleinen Gartenbereich zugänglich ist. Beide Varianten haben darüberliegende Stockwerke (1. OG bis 4. OG) in hellen Farben (Rosa, Gelb, Grün, Blau).

**Flex-Erdgeschoss: Quartiersstandard**

Die Mindestgeschossshöhe (liche Höhe) beträgt grundsätzlich mind. 3,0 m.

**Loft-Erdgeschoss: Besondere Flexibilität in besonderen Lagen**

Überhöhtes Erdgeschoss: Die Mindestgeschossshöhe (liche Höhe) beträgt mindestens 6,15 m. Die Realisierung eines Zwischengeschosses auf maximal 2/3 der Grundfläche ist möglich, wobei der Abstand zur Gebäudevorderseite mindestens 4,5 m betragen muss.

Jede Nutzungseinheit verfügt über einen eigenen Eingangsbereich zum öffentlichen Straßenraum (bzw. zu Durchgängen).

Fassadenkonstruktion im EG, die die Umnutz-/Umbaubarkeit des EG langfristig sichert.

SchumacherQuartiersbuch • büro luchterhandt, Hamburg

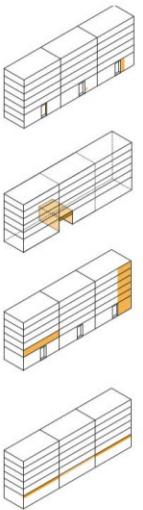
10

Was bringt die Menschen zusammen? Was macht es über die vielen Jahre und Jahrzehnte, die es dann später gelebt werden wird, zu einer stabilen Nachbarschaft, die sich entwickeln kann im Prozess? Wir wissen, wie schwierig es ist, Erdgeschosszonen gerade am Anfang zu beleben. Wir müssen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass in 10, 20, 30 Jahren dort auch ein Wandel stattfinden kann. Deshalb gibt es Flex-Erdgeschosszonen und Loft-Erdgeschosse. Es gibt eine Mindesthöhe für die Erdgeschosszone mit mindestens drei Metern in der Flex-Erdgeschossshöhe, sodass dort auch andere Nutzungen reingehen können. Bei den Loft-Erdgeschossen an den besonders öffentlichkeitswirksamen Orten haben wir eine Geschossgröße von 6,15 Metern, sodass man dort ein Zwischengeschoss einschieben könnte, sodass sich auch gewerbliche und andere nicht publikumsbezogene Nutzungen niederlassen können. Das ist uns besonders wichtig. In manchen Bereichen ist dann Wohnen ausgeschlossen, aber es muss sich verändern können, je nachdem, wie sich die Bedarfe entwickeln. Die baulichen und konstruktiven Voraussetzungen wollen wir dafür schaffen.



In diesem Plan ist das dargelegt. Die blauen Gebäude bilden im Erdgeschoss diese überhöhte Erdgeschosszone ab. Davor befinden sich immer Platzanlagen, sodass dort ein hohes Maß an Öffentlichkeit entstehen kann. Auch eine hohe Außenwirkung, ein enges Verweben von Erdgeschoss und dem angrenzenden Platz oder dem öffentlichen Bereich kann sich dort entfalten und öffentliches Leben unterstützen helfen.

**Ein Quartier mit vielen verschiedenen Handschriften!**  
Schmuck und Werbung



**Eingangsbereiche**  
In den außenliegenden Eingangsbereichen (z.B. Tür, Laibung, Wand) der Wohngebäude ist ein identitätsstiftendes Element anzubringen.

**Durchgänge**  
Alle Durchgänge sind (z. B. durch Murals, Begrünung, Nutzungen wie Kletterwände oder Sitzgelegenheiten) als attraktive Gemeinschaftsflächen und zur Steigerung der Identifikation zu gestalten und zu beleben.

**Kunst am Bau**  
Eine Auseinandersetzung mit dem Thema identitätsstiftende Gestaltung bzw. Kunst am Bau (z.B. in Synergie mit den Themen Holzbau, Begrünung und Animal-Aided Design) ist gewünscht.

**Werbung**  
Auch Werbung an den Fassaden kann die Erzählung um Handschriften der EG-Nutzer bereichern. Je Ladeneinheiten ist eine, in Ecklagen max. zwei, Werbeanlage(n) bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig (Positionierung: Flex-EG oberhalb von 2,5 m bis zur Brüstung des 1. OG; Loft-EG oberhalb von 2,8 m bis zur Unterkante der massiven Fassade).

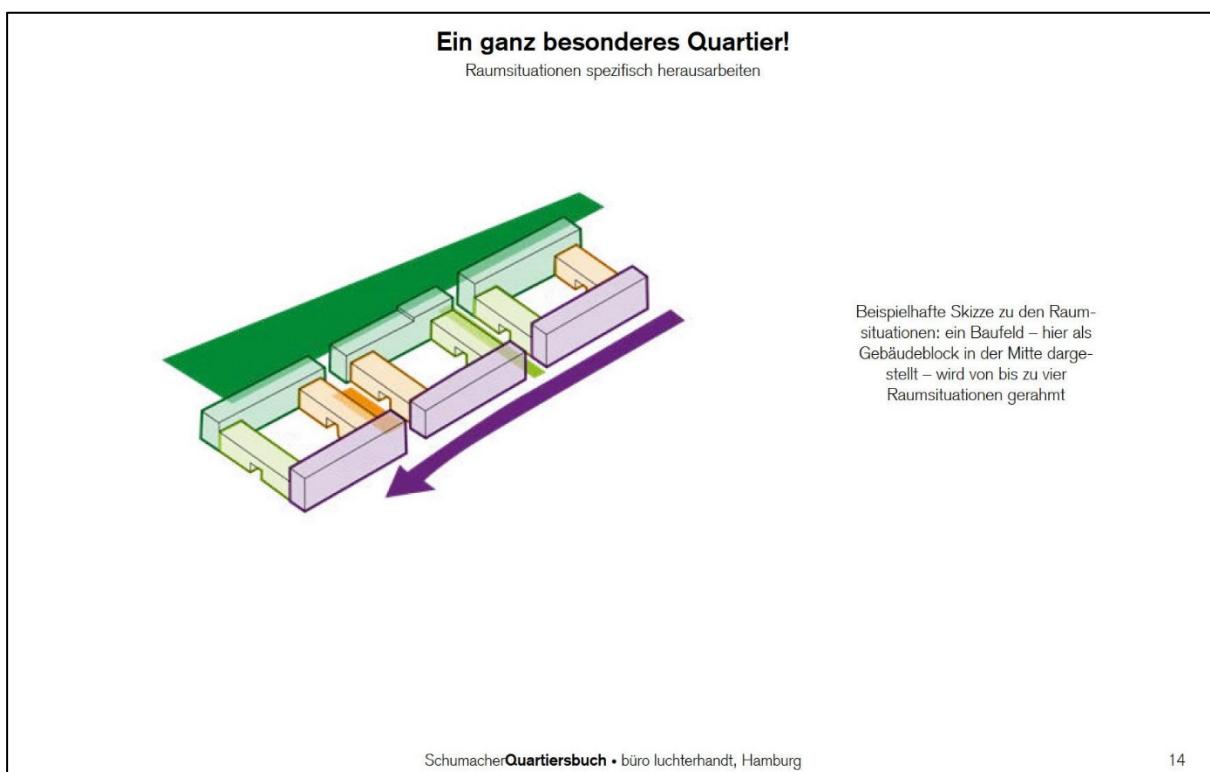
SchumacherQuartiersbuch • büro luchterhandt, Hamburg

12

Uns ist gleichzeitig wichtig, wenn wir sagen, wir haben dieses Grundrauschen in der Farbigkeit und Materialität, dass wir das nicht alles gleich machen, sondern wir möchten, dass sich jeder in die Stadt einschreiben kann, dass jeder seine Geschichte erzählen kann, in jedem Gebäude, und das geschieht dann über Kunst am Bau. Das geschieht vielleicht über eine interessante Botschaft oder ein Partizipationsprojekt, wo sich künftige BewohnerInnen, Baugruppen zum Beispiel in die Fassade einschreiben. Das muss nichts Großes sein, aber auf die Art und Weise entsteht eine eigene Erzählung, die wir jetzt nicht kennen, aber in dem Moment, wo wir sagen: Bitte, schreibt euch ins Quartier ein, entsteht etwas, was man in 50 Jahren auch noch als verbindendes, identitätsstiftende Element wiederfindet.



Dann haben wir auf besondere Räume hingewiesen, Raumsituationen, die wir herausgearbeitet haben.



Ich will Ihnen exemplarisch zwei zeigen: Diese drei Blöcke machen ganz formal deutlich, dass jeder Block zum Beispiel zu allen Seiten unterschiedliche räumliche Anforderungen zu bewältigen hat, sodass auf die Art und Weise sehr spezifische Orte entstehen.

**Grüne Familie**

The sketch shows a residential complex with several buildings. A prominent feature is a long, low-profile building with a flat roof, which is highlighted in green. This building is situated next to a larger, more traditional-looking building with a gabled roof. The area between them is labeled 'Am Quartierspark'. The background consists of a grid of smaller buildings, suggesting a dense urban environment. The overall style is architectural and technical.

Der Quartierspark ist die gute Stube des Quartiers. Hier weitet sich der Raum und zeigt sich mit unterschiedlichen Landschaftsbildern offen gegenüber vielfältigen Aktivitäten: Erholung, Sport und Austausch, Flanieren, Feiern und gemeinschaftliches Gärtnern. Große, weite Rasenflächen charakterisieren den dreieckigen Park. Ein Platz markiert in seiner ebenso städtischen wie landschaftlichen Prägung an der östlichen Spitze des Quartiersparks den Übergang zu den urbanen Stadträumen. Hier öffnet sich nach Westen hin die Promenade, die entlang der nördlichen Parkkante verlaufend als überregionaler Fahrradschnellweg den Kurt-Schumacher-Platz mit dem Landschaftsraum im Westen des Quartiers verbindet.

Schumacher**Quartiersbuch** • büro luchterhandt, Hamburg

15

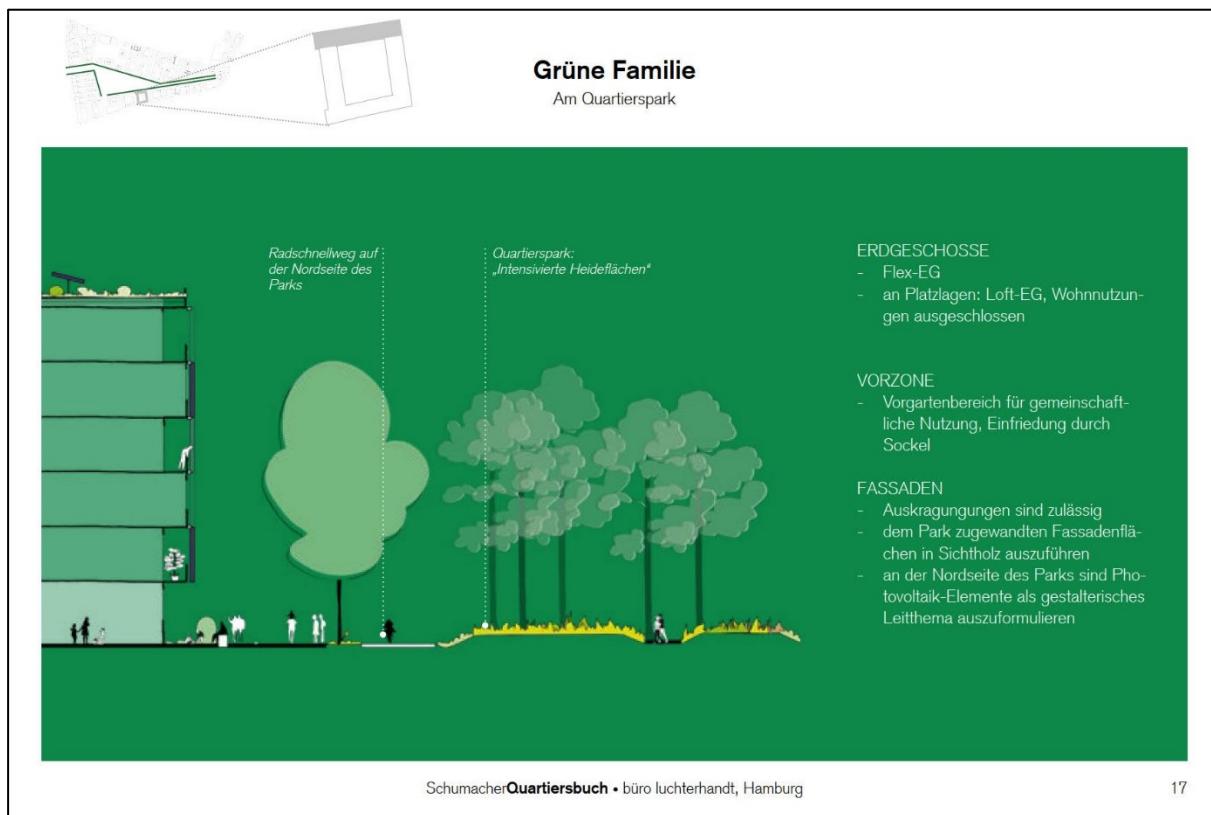
**Grüne Familie**  
Am Quartierspark

This rendering provides a more detailed view of the 'Grüne Familie' complex. It features modern residential buildings with large windows and balconies. In the foreground, there is a paved plaza with people walking and a dog. To the left, a building has a balcony with a person sitting on it. Several speech bubbles contain text: 'Holzfassaden rahmen den Park – das Wohnzimmer des Quartiers.', 'Satteldächer spenden an heißen Tagen Schatten!', 'Erkenntbar unterschiedliche Häuser schaffen Orientierung und prägen die Räume.', and 'Vorsprünge ermöglichen ein vielseitiges Raumerlebnis – außen wie innen.' The background shows more of the residential area and some greenery. The overall style is a colorful architectural illustration.

Schumacher**Quartiersbuch** • büro luchterhandt, Hamburg

16

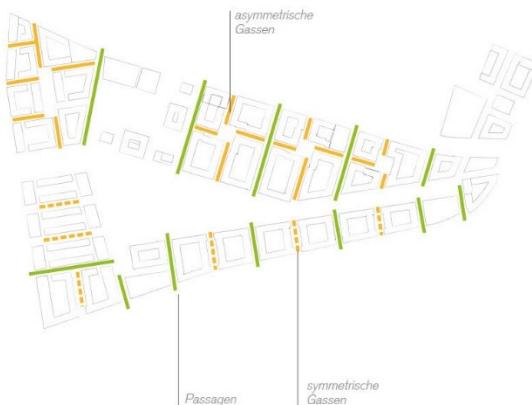
Gucken wir uns den Quartierspark an, die Ränder, von denen ich eben erzählte. Hier entsteht ein lebendiges Bild. Die Fassaden auf der linken Seite zeigen die Nordkante, die Orientierung nach Süden mit den Photovoltaikelementen, die in die holzsichtige Fassade eingelassen sind. Wir haben auch gesagt, es soll ein lebendiges Bild in den Fassaden entstehen über Balkone, auch mal über eine Laubengangerschließung, sodass die Fassaden nicht glatt wirken, sondern auch eine Art von Interaktion stattfindet. Hier Grün, Holzsichtigkeit, ein hohes Maß an Lebendigkeit. Sie sehen auch hier die Erdgeschosszonen, die das Öffentliche besonders betonen.



Ich springe jetzt hier im Schnitt. Wichtig ist aber auch, dann an diesem Park die Privatheit dieser Vorzonen, dort wo gewohnt wird, herzustellen.

## Gassen und Passagen

Raumsituationen spezifisch herausarbeiten



Das Diagramm zeigt einen städtischen Block mit verschiedenen Straßenzügen. Die obere Reihe ist als 'asymmetrische Gassen' gekennzeichnet, während die untere Reihe als 'symmetrische Gassen' markiert ist. Zwischen diesen Zonen befindet sich eine Reihe von grünen Linien, die als 'Passagen' bezeichnet werden.

Im Schumacher Quartier stellen die symmetrisch geformten Ensembles besondere Stadträume dar, die mit einer maßgeschneiderter Gestaltung klar herausgearbeitet werden. Als Eckrisalite ausgebildete Kopfbauten rahmen den Straßenraum der Nachbarschaftsgassen schützend ein, wodurch der aufgeweitete Raum einen platzähnlichen Charakter annimmt. Die Bauten zeichnen diese strenge Form nach: Die Fassaden sind glatt und gänzlich ohne Auskragungen (Erker/Balkone) oder Rücksprünge ausgebildet, auch schließen die Gebäude mit identischer Geschosszahl mit einer einheitlichen Traufkante ab.

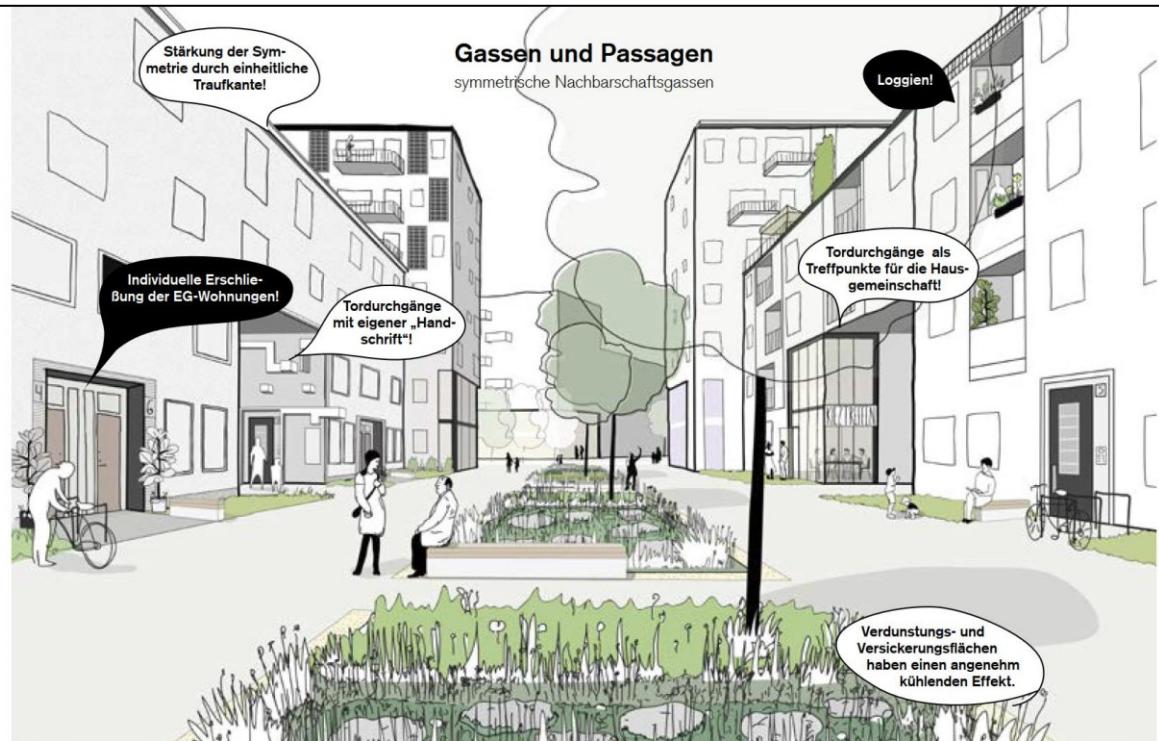
SchumacherQuartiersbuch • büro luchterhandt, Hamburg

18

Gucken wir auf die Gassen, die im südlichen Bereich vom Kurt-Schumacher-Damm, das sind diese orange gestrichelten, die eine besondere städtebauliche Form zeigen.

## Gassen und Passagen

symmetrische Nachbarschaftsgassen

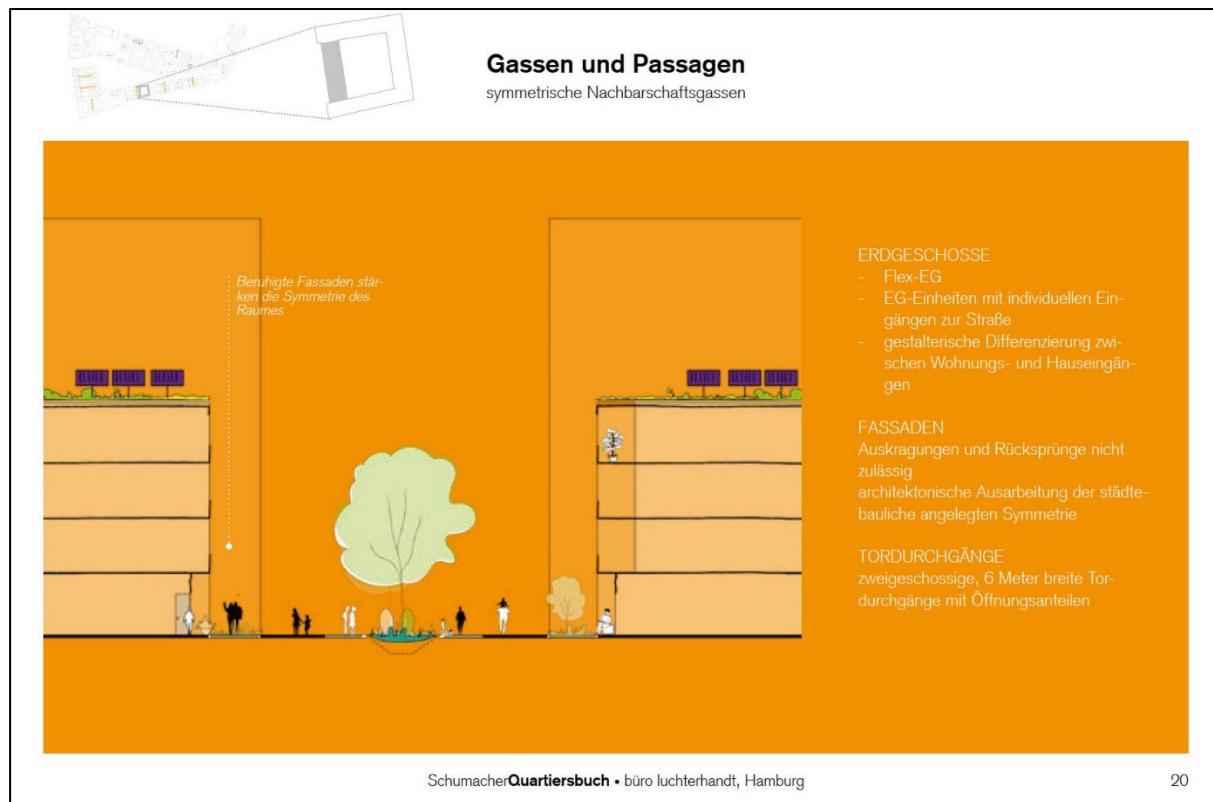


Die Illustration zeigt einen urbanen Block mit zwei Hauptstraßen, die durch Grünanlagen und Fußgängerzonen verbunden sind. Verschiedene Gebäude sind detailliert dargestellt, einschließlich Balkone und Fenster. Verschiedene Sprechblasen enthalten folgende Texte:

- Stärkung der Symmetrie durch einheitliche Traufkante!
- Individuelle Erschließung der EG-Wohnungen!
- Tordurchgänge mit eigener „Hand-schrift“!
- Loggien!
- Tordurchgänge als Treffpunkte für die Hausgemeinschaft!
- Verdunstungs- und Versickerungsflächen haben einen angenehm kühlenden Effekt.

SchumacherQuartiersbuch • büro luchterhandt, Hamburg

19



Hier haben wir bewusst auf Balkone verzichtet, sondern mit Loggien gearbeitet und gesagt: Es ist eine so strenge städtebauliche Form, die muss total klar und ablesbar sein. Wir rücken dann lieber mit den Loggien rein und akzentuieren die Erdgeschosszonen. Wir haben die grüne Mittelzone im Sinne dieser Schwammstadtidee. Hier sehen Sie auch diese Tordurchgänge, in denen man seine eigene Handschrift einlassen kann, die dem öffentlichen Raum zugeordnet werden und nicht den privaten und den gemeinschaftlichen Innenhöfen. Ganz bewusst weitet sich dort der öffentliche Raum in Richtung der gemeinschaftlichen Innenhöfe auf, auch um Schutz zu geben, um bei Wind und Wetter dort miteinander ins Gespräch zu kommen. Dort sollen sich dann auch die Fahrradabstellplätze und die Zugänge zu den Fahrrad- oder Gemeinschaftsräumen befinden, sodass auch hier eine städtebauliche Klarheit entsteht. Wir haben versucht, sie zu regeln und für diese verschiedenen Räume herauszuarbeiten.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Last but not least, Herr Dr. Müller! – Bitte schön, Sie haben das Wort!

**Dr. Christian Müller** (Baukammer Berlin) [zugeschaltet]: Mein Name ist Christian Müller. Ich bin Bauingenieur, Tragwerksplaner und im Vorstand der Baukammer und seit vier Jahren begeisterter Anhänger von der Förderung des Holzbau in Berlin und deshalb auch in allen Diskussionen immer wieder gerne dabei und beteiligt. Ich möchte kurz unsere Erfahrungen der letzten Jahre zusammenfassen, die wir bei der Beobachtung und Entwicklung dieses Quartiers gemacht haben. Zum Holzbau ist eigentlich alles gesagt. Es wächst in Berlin und Brandenburg genug Holz nach, wesentlich mehr als wir verbrauchen können. Von daher brauchen wir uns da gar keine Sorgen machen. Trotzdem ist die Entwicklung dramatisch und macht uns große Sorgen, weil nur ein wirtschaftliches Projekt zum Schluss ein erfolgreiches

Projekt ist. Deshalb halten wir es für zwingend notwendig, an verschiedenen Stellschrauben ernsthaft zu drehen. Wir haben Entwicklungen in der Schallschutznorm, die den erhöhten Schallschutz sehr kostenintensiv im Holzbau machen. Da würden wir im Grunde genommen allen Wohnungsbaugesellschaften usw. empfehlen, auf den erhöhten Schallschutz des Wohnungsbaus an dieser Stelle zu verzichten, weil er den Holzbau extrem teuer macht.

Die Kleinteiligkeit der Gebäude führt dazu, dass wir kleinteilige Vergaben bekommen, an denen wir dann die kleineren Holzbauunternehmen in der Region beteiligen können und nicht nur zwei große, von denen wir die Angebote bekommen, die die Vorfertigung beherrschen. Auch da halten wir zwingend Kleinteiligkeit für notwendig, um günstige Preise überhaupt zu bekommen.

Zum Schluss steht und fällt alles natürlich letztendlich mit den Grundstückskosten, also der Erbpacht, die darunterliegt. Für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder für die Genossenschaften ist zwingend entscheidend, ob etwas in Holzbau in dieser Art und Weise und auch zum preisgünstigen Wohnen zum Schluss führt.

Urbane Mischung ist eigentlich keine neue Erfindung. Die gründerzeitlichen Quartiere haben alles vorgemacht: kleinteilige Grundstücke, 20 Meter Straßenbreite, einzelne Eingänge, individualisierte Nutzung zwischen Gewerbe und Wohnen usw. Wir brauchen es eigentlich nur nachzubauen. Wir müssen es nicht neu erfinden. Wenn ich den Entwurf bisher sehe, habe ich natürlich Sorge, dass die Gebäudeblöcke der Wohnungsbaugesellschaften zu groß sind und letzten Endes nur als Fassadenoptik nachher eingeteilt werden in einzelne individualisierte Gebäudeteile, die aber zum Schluss keine richtige Urbanität liefern. Uns ist wichtig, dass es eine Nutzungsmischung gibt in diesem Quartier zwischen privaten Eigentümern, Genossenschaften usw., die zum Schluss Stadt flexibel macht.

Zu den Freiflächen habe ich eine Veranstaltung gehört vor anderthalb Jahren zum Thema Schwammstadt. Ich verstehe alles, was dahinter steht. Die Gestaltung der großen Plätze halte ich für schwierig als Versickerungsflächen. Ich kenne keinen Platz, der keine intensive Nutzung hat und als Versickerungsfläche gut funktioniert. Von daher würde ich das überdenken. Die neuen Wohngebäude haben alle auf den Dächern Benetzungsflächen, 5 bis 10 Zentimeter Wasserspeicher. Es ist völlig harmlos, das Ganze mit den Gründächern zu kompensieren. Ich meine, dass der öffentlichen Raum intensiv nutzbar sein muss. Es gibt genug Plätze in dieser Stadt, die eine urbane Qualität haben, aber sie haben keine Retentionsflächen bzw. keine Versickerungsflächen. Das ist, glaube ich, eine Sackgasse, die da gerade beschritten wird.

Insgesamt ist das Schumacher Quartier leider viel zu klein. Angesichts der Größe des gesamten Tegelprojekts hätte es doppelt so groß sein können. Die Abwanderung nach Berlin-Brandenburg hat einen ökologischen Fußabdruck, der ist so katastrophal, dass wir im Grunde genommen hier einen großen Fehler machen, so klein zu denken. Diese Grünflächen, die als Grünflächen in den B-Plänen festgeschrieben sind, hätten eigentlich noch weiter bebaut werden müssen. Damit hätten wir einen viel besseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erreichen können. Die doppelte Größe ist für die Zukunft zwingend notwendig, aber es ist wahrscheinlich jetzt fast zu spät, das an dieser Stelle zu diskutieren.

Herr Senator! Sehr geehrte Abgeordnete! Ich habe versucht, mich kurzufassen und einen kleinen kritischen Blick von außen auf das Projekt zu werfen. Insgesamt finde ich es eine tolle Sache, aber es braucht noch viele gute Ideen und nicht nur die Durchsetzung von maximalen Einzelinteressen, die so ein Projekt auch kaputtmachen können, also nicht maximaler Schallschutz, maximale Versickerung, sondern einfach zu gucken, wie die Alten das gemacht haben, einen guten Kompromiss zwischen allen Ideen, die ein Stadtviertel lebenswert machen. Es ist eigentlich alles gesagt, deshalb komme ich jetzt zum Ende. – Herzlichen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Dr. Müller, für Ihre Ausführungen! – Damit sind wir mit der ersten Runde durch. Ich gucke mal auf die Uhr. Wir machen jetzt die Lüftungspause.

[Lüftungspause von 10.50 bis 11.07 Uhr]

Wir fangen wieder an, und machen mit der Fragerunde weiter. Die Damen und Herren Abgeordneten stellen Fragen, und ich bitte wirklich, sich auf Fragen zu konzentrieren, nicht lange Statements abzugeben. Es beginnt Herr Förster.

**Stefan Förster (FDP):** Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Vielen Dank an die Anzuhörenden, die alle aus ihrer jeweiligen Perspektive doch interessante Aspekte beizusteuern hatten. Ich denke, das war ein ganz runder Gesamtüberblick. – Ich will die Fragen mal in der Reihenfolge der Anzuhörenden stellen, und wer sie vom Senat im Zweifelsfall beantworten möge, muss entschieden werden, aber Frau Mach ist in der Leitung. Die wird das sicherlich mitnehmen und im Zweifelsfall auch darauf antworten können.

Sie hatten auf die Planung der einzelnen Projektabschnitte verwiesen, wo unter anderem der BVG-Straßenbahnbetriebshof Erwähnung gefunden hat. Ich will den Senat fragen: Die Idee, die Straßenbahn ins alte West-Berlin zu bringen, ist nicht neu, aber wir wissen eigentlich, dass die Planungen in diesem nördlichen Gebilde von Berlin zwischen Reinickendorf und Spandau noch nicht sehr weit vorangeschritten sind. Ist es wirklich realistisch, jetzt dort den Bau des Straßenbahnbetriebshofs anzudenken, der viel Geld kostet, wo nicht mal absehbar ist, dass überhaupt eine Straßenbahn dorthin fahren wird? In Spandau-Gartenfeld steht auch die Frage an, ob dort überhaupt eine Straßenbahn gebaut wird. Kann man das schon mit vorsehen?

Sie hatten auf das Terminal A verwiesen. Das ist die Umnutzung für die ehemalige Beuth-Hochschule, jetzt BHT. Da hatten Sie die Fertigstellung im dritten Quartal 2027 genannt. Gleichzeitig wissen wir mit Blick auf den Haushalt, dass die Gelder, die für den Umbau bereitzustellen sind, möglicherweise nicht ausreichen, weil die Baukosten davonlaufen. Jedenfalls sagt die Wissenschaftssenatorin Gote, die Gelder, die für die BHT notwendig seien, seien noch nicht alle abgesichert. Können Sie sagen, inwieweit diese Planungen, die Sie mit Fertigstellung für die BHT, Terminal A, drittes Quartal 2027 angegeben haben, überhaupt ausfinanziert sind? Das ist bei einem Zeithorizont von nur noch fünf Jahren wichtig.

Dann haben wir das Thema, das auch in den letzten Wochen durch die Medien lief und was alle Innenpolitiker brennend beschäftigt, die Feuerwehr- und Rettungskademie. Da gab es den Streit, 2025 oder 2027. Herr Staatssekretär Gaebler hat gesagt, realistisch sei, dass man bei dem entsprechenden Vorlauf erst 2027 beginnen könne. Die Innenverwaltung hat dann

darauf beharrt, dass 2025 schon mit der Rettungsakademie begonnen werden sollte. Da gab es verschiedene Darstellungen in der Presse. Vielleicht können Sie senatsseitig klarstellen, wie da der aktuelle Stand ist. Senator Geisel ist als ehemaliger Innensenator sicherlich auch mit den Planungen vertraut, die für die Akademie vorgesehen waren.

Zum Thema Schumacher Quartier und zur Unterbringung von genossenschaftlichem Wohnen: Frau Mach, da sind Sie noch relativ vage geblieben. Gibt es denn bei diesen über 80 klassischen Genossenschaften, die keine Baugruppen sind, die dort bauen wollen, sondern diese klassischen Berliner Genossenschaften, die Bestandsgenossenschaften, schon ernsthafte Interessenten, die die Grundstücke nutzen wollen? Wir hatten immer das Problem, dass uns die Genossenschaften sagten, sie wollen ungern Erbbaupachtverträge machen und schon gar nicht für 60 Jahre, sondern sie wollen entweder Grundstücke erwerben oder wenigstens 99 Jahre Erbbaupacht machen. Das war die Diskussion in der letzten Wahlperiode, warum wir beim Thema genossenschaftliches Bauen nicht so gut vorankamen.

Dann hatten Sie schließlich noch das Thema Flüchtlingsankunftszentrum und Verzögerungen bei der Bebauung dieser Fläche erwähnt. Wie lange rechnen Sie denn damit, dass diese Fläche blockiert ist? So, wie ich es verstanden habe, ist dieses Ankunftszentrum aus der Not heraus geboren, dass sehr schnell Leute registriert und weiterverteilt werden mussten, und ich habe es nicht so verstanden, dass in Tegel die nächsten zehn Jahre ein Ankunftszentrum bestehen soll. Insofern mag das eine Sache sein, die uns sicherlich einige Monate blockiert, aber es wäre gut, die Frage, welche Verzögerungen Sie auf dieser Fläche ausmachen, noch zu beantworten.

Frau Sack, Sie hatten auf das große Thema Kampfmittelberäumung hingewiesen. Sind das Kosten, die am Ende der Bund erstattet? Kampfmittelberäumung ist ein Thema, das den Bund angeht, was die Länder kommissarisch wahrnehmen. Sind das Kosten, die Sie wiederbekommen? Wir wissen alle: Munitionsbergung ist sehr teuer. Man braucht Fachfirmen, Spezialisten. Es gibt nicht viele davon. Das sind erhebliche Kosten, die dort entstehen. Kann das die Tegel Projekt GmbH aus dem eigenen Haushalt stemmen, oder kriegen Sie das erstattet? Wie ist da der Stand?

Dann hatten Sie das Thema Holzbau angesprochen. Vier bis sechs Geschosse seien in der Regel kein Problem. Wovon ist abhängig, ob es vier oder sechs Geschosse sind, weil wir gerade in Berlin bei neuen Wohnquartieren eher in die Höhe gehen wollen? Das Plädoyer unseres Ausschussvorsitzenden, dass man in die Höhe bauen soll, gerade beim Wohnungsneubau, will ich gern aufgreifen. Wenn sechs Geschosse möglich sind, nehmen wir die eigentlich lieber als vier, weil wir begrenzt Flächen haben. Deswegen die Frage und das Plädoyer, warum man nicht insgesamt dort wenigstens sechsgeschossig bauen kann, damit sich der Neubau lohnt.

Habe ich Sie richtig verstanden, Frau Sack, dass Sie die Kiefern, die Sie im Umfeld roden, um Mischwald anzulegen, selbst vor Ort für den Holzbau verwenden können? Das wäre wirklich ein Musterprojekt, das man bewerben sollte.

Sie hatten auch darauf hingewiesen, dass Sie dort ein Cluster für Holzbau etablieren wollen. Gibt es mit den verschiedenen Verbänden, Hauptverband der Holzindustrie und anderen, einen regen Austausch? Es wäre sinnvoll, wenn die Verbände sich dort engagieren, vielleicht ihren

Sitz dort nehmen oder die Verbände der Holzindustrie möglicherweise dort angesiedelt werden könnten.

Sie haben auch das Thema Holzausbau im Inneren angesprochen. Wir wissen alle, dass es sehr schön aussieht, wenn man holzverkleidete Innenräume hat, die aber irgendwann pflegeintensiv sind. Es muss nachgestrichen werden. Sie müssen bearbeitet werden. Haben Sie da entsprechende Erfahrungen? Es ist später aufwendiger für die Eigentümer, das zu gestalten, als wenn man einfach nur mit der Malerrolle an den Wänden entlangmalern muss.

Das Thema autonomes Fahren ist angesprochen worden. Das sehe ich gar nicht als Problem. Es gibt bei der Technischen Universität schon Modellversuche rund um die Siegessäule. Das ist sicherlich ein Thema, das auch in Berlin an Drive gewinnen wird. Die Charité macht das schon mit einem autonom fahrenden Bus auf ihrem Gelände. Ich glaube, das ist eine sinnvolle Sache. Vielleicht können Sie noch etwas sagen, inwieweit es realistisch ist, das bei der Fertigstellung des Wohnungsbaus für das Quartier und für die Erschließung einzusetzen.

Herr Roswag-Klinge, Sie hatten mehrere Male den Begriff „Wende“ verwendet. Sie wollten eine Forstwende, Agrarwende und eine Bauwende initialisieren. Der Kollege Otto hat mal darauf hingewiesen: Bei einer Wende fährt man nach 180 Grad wieder in die Richtung zurück, aus der man kommt. Ich weiß gar nicht, ob das der Inhalt ist, den Sie erzeugen wollten. Eine Agrarwende wird in Berlin schwer umzusetzen sein, weil wir in Berlin kaum Agrarstrukturen haben. Wir sind nur für Berlin zuständig. In Niedersachsen mag das anders sein. Forstwende: Soweit ich weiß, sind die Berliner Forsten schon recht engagiert dabei, die Monokultur Kiefernwald in Richtung Mischwald umzubauen. Da passiert auch etwas. Die Bauwende, das wäre meine Frage an Sie, hat auch etwas mit Produkten zu tun, mit Zertifizierungen. Vielleicht können Sie noch Hinweise geben, was Sie meinen. Wenn Sie die entsprechenden Baumaterialien verändern wollen. Das hat zumindest deutsche oder europäische Auswirkungen auf die Zertifizierung und auf Produkte, die dann an den Markt kommen müssen.

Herrn Franzen, der etwas traurig darüber war, dass er uns Wasser in den Wein gießen musste, will ich sagen, dass es notwendig ist, dass er als Geschäftsführer einer anerkannten Wohnungsgesellschaft darauf hinweisen muss, dass die Bau- und Fertigstellungspreise davongaloppieren, und dass wir unter Umständen die Wunschmieten gar nicht mehr erzielen können. Ich will ihn vor diesem Hintergrund bitten auszuführen, wie sich die Baukosten – Sie haben die 10 Prozent Steigerung gerade erwähnt –, die im Augenblick da sind, zusammensetzen. Sind das in erster Linie knappe Produkte, die wir überteuert ankaufen müssen? Sind das Handwerksleistungen, die überteuert angeboten werden, weil die Kapazität nicht da ist und Abwehrangebote gemacht werden? Was ist der Grund für diese Kostensteigerungen von 10 Prozent, die wir im Augenblick jährlich wahrnehmen? Woraus setzen die sich zusammen?

Dann habe ich noch an Herrn Franzen die Frage: Gerade wenn zum Beispiel das Baumaterial Holz im Augenblick mit erheblichen Kostensteigerungen verbunden ist, weil man es teuer einkaufen muss: Was sind denn aus Ihrer Sicht, aus Sicht einer städtischen Wohnungsgesellschaft, die Baumaterialien der Zukunft? Soll man dann wieder, wie es früher die Oma gemacht hat, mit Lehm bauen, oder soll man andere traditionelle Rohstoffe nehmen, die auch sehr ökologisch und sinnvoll sind. Im Sommer es ist schön kühl, im Winter ist es im Lehmhäuschen warm. Was wären Ihre Vorschläge, wie man das bewerten kann und wie man da vorangeht?

An Herrn Luchterhandt hätte ich die Frage – er hat das sehr umfangreich dargestellt –, ob er daraus konkrete Forderungen ableitet. Vielleicht habe ich es nicht gehört, was seine Forderungen sind, bei dem, was er gesagt hat.

Herr Dr. Müller hatte auf die Fragen der kleinteiligen Vergabe verwiesen, gerade beim Thema Holzbau. Nur sind wir beim Thema kleinteilige Vergabe mindestens durch den Flughafen BER etwas gebrandmarkt, weil wir wissen: Wenn man 120 Gewerke beauftragt, die alle nebeneinander arbeiten, schiebt jeder die Schuld auf den anderen. Dann gehen drei Firmen pleite. Dann kann die vierte nicht weiterarbeiten. Wie kann man sicherstellen, wenn man diese kleinteilige Vergabe beim Holzbau haben will, dass man zügig zu einem vernünftigen Projektabschluss kommt? Ich denke, gerade bei diesem großen Bauvorhaben kann man ohne Generalübernehmermodelle vermutlich auf lange Sicht nicht erfolgreich sein.

Letzte Frage an Herrn Dr. Müller: Sie hatten, gerade weil die Baukammer immer gesetzliche Anpassungsvorschläge macht, erwähnt, dass sich einige Dinge bei den Rahmenbedingungen ändern müssten. Was wären Ihre Forderungen oder Ihre Vorschläge, wo noch gesetzliche Anpassungen erforderlich sind, gegebenenfalls auch auf Bundes- oder auf Landesebene? Das könnten Sie vielleicht noch einmal sortieren. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Förster! – Frau Billig, bitte schön!

**Daniela Billig (GRÜNE):** Danke, Herr Vorsitzender! – Ich schließe mich auf jeden Fall den Fragen meines Vorredners an, weil ich das auch alles wissen will, insbesondere interessieren mich die Mehrkosten, dass uns die mal aufgeschlüsselt werden.

Habe ich es richtig verstanden, dass Photovoltaik auch in der Fassade vorkommen soll, oder war das ein Missverständnis? Bekommen wir vielleicht im Umkehrschluss dafür begrünte Dächer, was in der Kombination manchmal nicht ganz einfach zu bewerkstelligen ist.

Sie haben an diversen Stellen das Quartiersbuch erwähnt. Gerade was die öffentlichen Räume, sowohl die Grünräume als auch die Infrastruktur in den Erdgeschosszonen angeht, steht da eine ganze Menge drin. Es gibt aber auch ein kleines Kapitel zu Animal-Aided Design. Ich finde es ganz positiv, dass das dort berücksichtigt worden ist und umgesetzt werden soll. Vielleicht könnten Sie noch ein bisschen konkreter darauf eingehen, wie das umgesetzt wird und was gemacht werden soll.

Insgesamt finde ich sehr positiv, dass wir hier in Berlin endlich ein Modellprojekt Holzbau haben und zeigen können, was wieder erreichen können. Frau Sack hat darauf hingewiesen, dass wir regionale Hölzer benutzen. Sind im Zweifelsfall bei allen Mehrkosten, die auftreten, dadurch, dass wir diese Hölzer benutzen, die Mehrkosten unter Umständen nicht sogar geringer, als wenn wir weiter mit Beton oder mit Holz aus weiter entfernten Ländern bauen würden? – Das sind die Dinge, die mir durch den Kopf gegangen sind, zusätzlich zu dem, was der Herr Förster schon genannt hatte.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank! – Als Nächster ist Herr Schwarze dran, ebenfalls Bündnis 90/Die Grünen. – Bitte schön!

**Julian Schwarze (GRÜNE):** Vielen Dank! – Dann knüpfe ich mal an dem Punkt an, der schon zweimal angesprochen worden ist, bezüglich Herrn Franzen, der GESOBAU und den Mehrkosten. Sie hatten ausgeführt, was das konventionelle Bauen im Vergleich zu diesen Planungen in Holz, die vorgestellt wurden, mehr oder weniger kosten würde. Mich würde interessieren, ob bekannt oder untersucht worden ist, was die Klimafolgekosten wären, wenn wir hier einfach konventionell, wie Sie sagten, bauen würden, was an Kosten entsteht, wenn klassisch an so ein Projekt herangegangen werden würde?

An den Senat habe ich in diesem Zusammenhang die Frage, wie das Land bzw. der Senat vorhat, mit dieser Kostenfrage umzugehen. Wie wird die Aussage bewertet, dass mehr Förderung benötigt wird? Ich gehe dennoch davon aus, dass es gesetzt ist, dass in dem Quartier am Holzbau festgehalten wird.

Dann habe ich noch eine Frage an Frau Sack, die die Präsentation am Anfang gehalten hat, bzw. die Verwaltung: Es ging bei beiden Präsentationen um die Bauabschnitte und die Aufteilungen der Bauherrinnen und Bauherren. Hier habe ich nur eine Verständnisnachfrage meinerseits, ob ich es richtig verstanden habe: In den Bauabschnitten selbst, mit den jetzt begonnen wird, wird an dieser Aufstellung, wie wir sie gesehen haben, festgehalten, also landeseigene und gemeinwohlorientierte und nicht nur landeseigene. Habe ich es richtig verstanden, dass das so vorgesehen ist, dass es dabei bleibt? Das nur noch mal als Nachfrage. – Vielen Dank!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Der Nächste ist Herr Stettner für die CDU-Fraktion. – Sie haben das Wort.

**Dirk Stettner (CDU):** Vielen Dank! – Ich möchte mich kurzhalten, denn das ist ein Thema, über das man eigentlich im Rahmen einer Klausurtagung reden könnte, bei der Vielzahl der Themen, die wir hier gehört haben. Ich unterscheide das mal in Urban Tech Republic und in das Schumacher Quartier, generell ein innovatives, für uns absolut begrüßenswertes Modell, das hier dargestellt worden ist.

Ich habe zunächst einige Fragen an den Senat und dann an die Anzuhörenden. Denn Senat betreffen drei Themen. Zum Thema Verkehrsanbindung lese ich hier: Trasse für innovative Verkehrsmittel. – Mich interessiert, was für den Senat das innovative Verkehrsmittel ist. Ich sehe den Fahrradweg und den S-Bahnhof. Sind das die Anbindungen, oder wie ist die ÖPNV-Anbindung geplant?

Zweites Thema: In der Präsentation stand, dass die Denkmalschutzeinordnung weiteren Wohnbaupotenzialen entgegenstünde. Das habe ich zumindest irgendwo gesehen. Ist das so, und wie sind die gegenläufigen Interessen? Gibt es Möglichkeiten, dort zu ändern, oder habe ich das falsch verstanden?

Insgesamt fehlt mir bei diesem innovativen Projekt Schumacher Quartier das Preisschild, denn wenn das Land Berlin dort bezahlbare Mieten ansetzen möchte, und wir kennen die Preise für die Erstellung pro Quadratmeter – die sind gerade von Jörg Franzen noch mal genannt worden; 4 000 Euro, sagen die Genossenschaften, brauchen wir schon jetzt –, dann reden wir schnell über eine Fördersumme im Milliardenbereich, die notwendig ist, um dort auf

unter 7 Euro zu kommen. Was ist das Preisschild, das wir im Landeshaushalt dafür zu verortern haben, und wo ist das genau verortet?

Dann eine Frage an Frau Sack und Herrn Prof. Roswag-Klinge, was den Holzbau angeht: Habe ich es richtig verstanden, dass die Fabrik auch im Gewerbebereich angesiedelt sein soll und dann die modulare zweidimensionale Produktion für den Bau auf dem Gelände selbst erfüllen soll? Bleibt die dann dort? Soll das für weitere Modellvorhaben in Berlin auch funktionieren? Habe ich es richtig verstanden, dass das so gedacht ist?

Dann haben wir in der Präsentation von Herrn Prof. Roswag-Klinge ziemlich durchgehend einen Holzanteil von Laubbäumen drin. Sie sprechen von den Berliner Forsten, wo wir größtenteils Nadelhölzer haben. Ist das ein Problem, oder ist das schlichtweg von mir nicht genau verstanden worden? Womit ist die Wiederaufforstung geplant, nachdem die Hölzer aus den Berliner Forsten entnommen worden sind? Geht man dann in Richtung Mischwald, oder geht man Richtung Nadelhölzer?

Meine letzte Frage bezieht sich auf das, was Herr Dr. Müller gesagt hat: Versickerungsflächen an großen Plätzen und die Nutzungsmischung. Herr Förster hat es schon angesprochen. Meine Bitte: Können Sie noch etwas genauer erläutern, was Ihre konkreten Vorschläge und Wünsche sind, dann das konnte ich dem nicht entnehmen? – Danke schön!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Als Nächster ist Herr Laatsch für die AfD-Fraktion dran. – Sie haben das Wort.

**Harald Laatsch (AfD):** Danke, Herr Vorsitzender! – Ich habe die Frage: Wie viel Holzbau ist möglich, bis der Bestand an Holz in Brandenburg, also in unserer näheren Umgebung – nur das ist sinnvoll –, dadurch Schaden nimmt? Ich habe mal im RBB einen Bericht gesehen, wo eine Frau Blumröder, Biologin, sagte, eine Entnahme aus dem Wald wäre eigentlich nicht mehr möglich, weil der Wald selbst zu kämpfen hat.

Wie ist die zu erwartende Kostensteigerung in der Zukunft bei Holz? Denn die Nachfrage an Holz ist nicht nur bei uns hier in Berlin oder in Deutschland größer geworden, sondern weltweit steigt die Nachfrage und damit die Preise, und es nimmt das Angebot ab. Wie werden die Folgekosten bei so einem Holzbaukörper sein? Wie muss der gepflegt werden? Welche Ausdünstungen sind von diesem Baukörper für die Bewohner zu erwarten?

Werden wir realen Holzbau sehen? Wir haben uns als Ausschuss in der letzten Legislaturperiode in Barcelona den Holzbau angeguckt, der ein Betonskelett mit einem Betonerdgeschoss war, mit Betonzwischendecken und im Prinzip nur eine Ausfachung aus Holz darstellte. Wird das hier ähnlich sein, oder werden wir auch eine Statik aus Holz erleben, auch bei solchen Häusern, von denen hier die Rede war mit 60 Metern Höhe? Wie geht das mit der Statik bei dem hier vorhandenen Holz? Fichte, Tanne und Kiefer sind hier vor Ort verfügbar. Ist eine solche Statik für ein 60 Meter hohes Haus mit diesem Holz möglich, oder wird das mit Schichthölzern gemacht?

Dann ist die Frage, wer dort eigentlich einzieht. Wird hier endlich wieder für Berliner gebaut – die Frage geht natürlich zuerst an den Senat –, oder wird weiterhin nur für Zuwanderer gebaut, die Sie mit Nachdruck weiterhin fördern wollen. Herr Geisel hat in der Vergangenheit

gegen den Bundesinnenminister geklagt, um weiter Zuwanderung in dieser Stadt fördern zu können, obwohl wir nicht ausreichend Wohnraum haben. Wird hier dafür gesorgt, dass endlich Berliner mit Mietwohnraum versorgt werden, oder werden wieder Menschen aus aller Welt an den Berlinern vorbei in die Wohnungen geschleust?

Herr Franzen sprach es schon an, Miet-/Eigentumsverhältnis: Wie sieht das aus? Werden dort Eigentumswohnungen gebaut, und in welcher Größenordnung wird der Berliner Senat dafür sorgen, wenn er hier sehr viel Geld in die Hand nimmt, um im Schumacher Quartier zu bauen, dass auch Menschen gemäß unserer Berliner Verfassung nach Artikel 28 die Möglichkeit finden, Wohneigentum zu bilden?

Dann ist natürlich das Problem des Erbbaurechts gerade bei der Eigentumsbildung schwierig, weil dann die Finanzierung schwierig wird. Heißt das, es wird nur Erbbaurechtsgrundstücke geben oder in solchen Fällen, wenn es überhaupt Eigentumswohnungen geben wird, auch Kaufgrundstücke?

Wir haben gehört, Baukosten 3 500 Euro bis akut 4 900 Euro. Eine Frage an Herrn Franzen: Beziehen sich diese Baukosten auf den reinen Bau, oder ist der Grund dort eingerechnet? Sofern es sich um Erbbaurecht handelt, ist er natürlich nicht drin, aber es kann sein, dass hier teilweise Grundstücke eingerechnet wurden, die zum Kauf stehen. Das ist uns hier noch nicht so bekannt.

Solarenergie über Fassaden zu gewinnen, ist ein interessantes Thema. In welchen Größenordnungen wird das passieren? Welchen Prozentsatz der Fassaden, insbesondere in West- und Südausrichtung, wird man mit Solarzellen versehen? Soll auch Solarthermie eingesetzt werden, also Warmwassererzeugung, nicht nur Photovoltaik, Stromerzeugung? – Das ist eine Frage an den Herrn Prof. Roswag-Klinge.

Dann war die Rede davon, dass die Innenhöfe zum öffentlichen Raum werden sollen, wenn ich das richtig verstanden habe. Wenn ich das noch mal erläutert bekommen könnte. Fällt dann die Privatheit komplett weg? Heißt das, man kann seine Kinder nicht in den geschützten Innenhof zum Spielen schicken, weil der für jedermann zugänglich und von den Kindern jederzeit verlassen werden kann? Das hätte ich gern noch gewusst. – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke!– Als Nächster ist Herr Schenker für die Linksfaktion dran. – Bitte schön!

**Niklas Schenker (LINKE):** Vielen Dank! – Es wurden schon eine ganze Menge Aspekte angesprochen, aber ich möchte trotzdem noch mal ein paar stark machen und fangen damit an, was Herr Laatsch gerade gesagt hat. Wir können uns als Linke, das kann ich ganz deutlich machen, auf keinen Fall vorstellen, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen auf einmal anfangen soll, Eigentumswohnungen zu bauen. Das ist natürlich aus unserer Sicht Quatsch.

In dem Zusammenhang würde mich von Herrn Franzen interessieren zu hören, um welche Hausnummer es da geht. Sie hatten selbst angesprochen, dass man über eine andere Förderung oder auch über Zuschüsse nachdenken könnte. Gerade das wäre wirklich wichtig.

Es gab immer wieder Diskussionen über Holzbauweise und darüber, dass es am Anfang erst mal ein bisschen teurer ist, und wenn aber die Landeseigenen mehr Holzbauprojekte an den Start kriegen, dass man dann darüber die Baukosten perspektivisch senken kann. Dieser Aspekt würde mich interessieren. Vor allem habe ich die Frage – vielleicht kann dazu jemand anderes noch etwas sagen –, ob beziffert werden kann, wie viel wir eigentlich sparen, wenn wir tatsächlich das Holz aus den Berliner Forsten gewinnen und es nicht am Weltmarkt einkaufen.

Zur strukturellen Frage: Inwiefern hat die Holzbauhütte, die dort bauen soll, Ausstrahlungskraft für andere Projekt in Berlin? Inwiefern entsteht damit so etwas wie eine dauerhafte Institution, die auch andere Projekte realisieren kann, möglicherweise nicht nur für andere landeseigene Wohnungsunternehmen, sondern auch für andere gemeinwohlorientierte Bauherren? Wir haben heute auch ganz eindrücklich gehört, dass das Bauen mit Holz auf jeden Fall gerade auch in Berlin Zukunft hat. Deswegen noch mal an Herrn Roswag-Klinge in dem Zusammenhang die Frage, was so eine Holzbauhütte eigentlich leisten könnte oder leisten sollte und was man von einem solchen Projekt für andere Projekte in Berlin lernen kann.

Ich habe noch ein paar Fragen zu diesem Gründungszentrum für Gewerbe. Wie genau können wir uns das vorstellen? Welche Mieterinnen und Mieter kommen da zu welchen Konditionen rein? Ist das schon irgendwie klar? Was passiert auf den anderen restlichen Gewerbeflächen? Wir haben in Berlin nicht nur ein Problem mit steigenden Mieten für Wohnungen, sondern gerade auch für Gewerbeflächen. Gibt es da die Möglichkeit, zu sagen, diejenigen Gewerbe-mieterinnen und Gewerbemieteter auszuwählen, die es in Berlin, gerade auch aus dem produzierenden Gewerbe, sehr schwer haben, woanders Orte zu finden? Bekommen die dann auf landeseigenen Grundstücken entsprechend Flächen, oder nach welchen anderen Kriterien werden Flächen zur Verfügung gestellt?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Danke schön! – Als Nächste auf der Liste steht Frau Dr. Kahlefeld für Bündnis 90/Die Grünen. – Bitte schön!

**Dr. Susanna Kahlefeld (GRÜNE):** Vielen Dank! – Ich möchte nach einem Aspekt fragen. Wir haben uns in der Koalition darauf ständig, dass in allen neugebauten Quartieren – das war auch schon in der letzten Legislatur Konsens – auch Räume für Vereine und gemeinnützige Nutzungen vorgesehen sein müssen, also eine soziale Infrastruktur. Dazu gehören auch Räume, die von verschiedenen religiösen Gruppen genutzt werden können, denn da, wo viele Menschen leben, gibt es immer auch welche, die gemeinsam Räume für ihre Gottesdienste oder ihre Treffen nutzen wollen. Wir haben jetzt gesehen, wie wichtig das ist, wenn Geflüchtete kommen. Die finden oft dort zuerst einen Anlaufpunkt. Meine Frage ganz allgemein nach der sozialen Infrastruktur: Wie ist das berücksichtigt und im Besonderen auch hinsichtlich von Räumen, die gemeinsam durch religiöse Gruppierungen genutzt werden können?

**Vorsitzender Andreas Otto:** Das war kurz. – Die Redeliste ist erschöpft. Dann stelle ich als Abgeordneter noch einige Fragen, und dann machen wir die Antwortrunde.

**Andreas Otto (GRÜNE):** Eine Frage ist an den Senat: Wie berührt das unsere Zusammenarbeit mit Brandenburg, wenn wir da Industrie für den Holzbau entwickeln und auch Brandenburger Holz verwenden wollen? Können Sie noch mal sagen, wie weit da die Vorgespräche sind?

Zum Zweiten würde ich vom Senat gerne wissen, aber vielleicht kann auch Herr Dr. Müller, noch mal ergänzen: Sie haben dieses Thema Schallschutz angerissen. Wir haben immer das Thema Baukosten. Wird da zu viel gemacht? Herr Franzen hat vorgerechnet, wie er da kalkulieren würde. Was könnten wir denn tun, gerade beim Thema Schallschutz? Wenn man da weniger macht: Dürfen wir das? Können wir das? Wie viel sparen wir dadurch? Welche anderen Themen, Herr Dr. Müller, wenn Sie da noch Vorschläge haben, fallen Ihnen denn ein? Sie haben ein Statikbüro, wie ich weiß. Ist unsere Statik auch übertrieben? Was kann man da zum Beispiel einsparen? Was können wir da als Berlin, das ist auch das Thema dieser Holzbaurahmenrichtlinie, besser machen, um kosteneffizienter zu sein?

Das berührt natürlich auch die Bauordnung. Herr Prof. Roswag-Klinge hat gesagt, er würde aus Holz ein Hochhaus bauen wollen. Geht das schon? Was müssen wir an der Bauordnung anders machen? Ich weiß nicht, wer sich schon mal das Holzhochhaus in Norwegen angesehen hat. Da sehen Sie nur Holz oberhalb des 1. OG. Geht so etwas in Berlin? Können wir so etwas hier machen? Falls nein, was müssten wir da an einschlägigen Vorschriften verändern?

Herr Prof. Roswag-Klinge, Sie haben über Klimaneutralität gesprochen. Haben wir da ein einheitliches Maß? Können Sie das vielleicht noch mal sagen? Reden wir da alle von demselben Begriff, wenn wir uns damit beschäftigen?

Eine letzte Frage richtet sich an Herrn Franzen von der GESOBAU. Sie haben die ganzen Schwierigkeiten benannt. Haben Sie denn irgendein Modellprojekt? Das Schumacher Quartier ist ein ganz großes Modellprojekt, aber wenn ich die GESOBAU wäre, würde ich schon mal ein kleines GESOBAU-Modellprojekt vorschalten, um diese Holzbaugeschichte auszuprobieren, um mit dem Senat eine Förderung zu verhandeln, um diese Mischung der Eigentumsformen, die Sie hier angesprochen haben, auszuprobieren. Sind Sie da schon praktisch unterwegs, oder eher noch in Vorbereitung für das Schumacher Quartier und ein bisschen abwartend? – Das waren jetzt meine Fragen.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Ich schlage vor, wir machen die Reihe rückwärts und würden mit Herrn Dr. Müller beginnen. – Bitte schön!

**Dr. Christian Müller** (Baukammer Berlin) [zugeschaltet]: Zum Verständnis: In den letzten Jahrzehnten haben die Baustoffindustrien und die ganzen am Bau Beteiligten die Normung so stark verändert, dass eigentlich immer zum Schluss ein bisschen mehr Material eingesetzt werden musste. Der Brandschutz, die Betonbedeckung von Bewehrungsseisen, risseverteilende Bewehrungen in Tiefgaragenkonstruktionen usw. Wir bauen heute ungefähr mit dem doppelten Materialeinsatz der Fünfziger- und Sechzigerjahre. Die Stahlbetondecken sind in der Regel 20 bis 25 Zentimeter stark. Jetzt kommt in diesen hochgetriebenen Schallschutzanforderungen des Wohnungsbau der Holzbau rein und soll im Grunde genommen genau dasselbe liefern, aber zum minimalen Mietpreis. Da kommen die Wohnungsbaugesellschaften natürlich total an ihre Grenzen und sagen: Das passt alles hinten und vorne nicht zusammen. – Deshalb muss man ganz klar sagen: Wenn wir minimale Mietpreise aufrufen wollen, dann müssen wir nicht den maximalen Schallschutz liefern, sondern nur den Mindestschallschutz. Bei den Schallschutzanforderungen, so muss man sich das vorstellen, werden alle Nachweise so geführt, dass eine kleine Sicherheit, ein kleines Delta da drauf ist, dass, wenn man nachmisst, der Schallschutz eingehalten ist. Wenn man den dann noch auf höheren Schallschutz

erhöht, dann hat man noch ein größeres Delta und höhere Materialausgaben und Kostenaufwand. Das muss man im Grunde prüfen und für die Wohnungsbaugesellschaften einheitlich regeln.

Wenn drei Wohnungsbaugesellschaften 20 Architekten beauftragen, um in einem Viertel Holzbau zu machen, haben wir ungefähr 20 verschiedene Detaillösungen für den Wandaufbau, für die Deckenaufbauten und die Fertigung. Ja, das kann man machen, das ist das freie Spiel der Kräfte, aber so geht nicht kostengünstiges Bauen. In der Gründerzeit war fast jedes Haus mit Holzbalkendecken, Abstand 90 Zentimeter und Mauerwerkswänden außen. Da weiß jeder im Grunde genommen vorher, wie so ein Haus gebaut ist. Den Holzbau kann man so kompliziert machen, dass er so teuer wird, oder die drei Wohnungsbaugesellschaften verständigen sich auf ein System, was sie in ihren Wohnungsbauten machen. Das muss aber dann vorher festgelegt werden, bevor der Entwurf für diese Häuser feststeht, sonst funktioniert das alles nicht. Man kann ganz viel Effizienz reinbringen.

Dann ist die Frage: Wie bekommt man einen günstigen Preis am Markt? Wenn man riesige Pakete macht, bekommt man nur eine Firma wie Kaufmann oder Ähnliche, die zum Schluss diese Menge liefern kann, und alle kleinen Berliner Holzbauunternehmen sagen: Das ist mir viel zu kompliziert, große Holzbalkendecken, massive Decken in Österreich vorzukaufen oder woanders vorzufertigen, vorzufinanzieren. In dieser Größenordnung ist das für uns viel zu riskant. – Das heißt, man muss ein Konsortium in dieser Bauhütte bekommen, in dem regionale Holzbauunternehmen vertreten sind und sich in kleinteiligen Bauten usw. auch wiederfinden und das zum Schluss eine Effizienz bringt, die die Kosten senkt. Ich bin gerne bereit, mit Frau Sack zusammen auch noch mal darüber im kleinen Kreis zu diskutieren, wie man so eine Bauhütte aufziehen muss, dass es nicht ein Monopol wird, sondern eine Beteiligung der gesamten Wohnungswirtschaft im Holzbau, die aber auch zu einem günstigen Preis führt und nicht zu einem Monopol an dieser Stelle.

Zur Statik: 60 Meter-Häuser sind überall schon gebaut worden. Das ist alles machbar. Das ist nicht preiswert. Das wird kein billiger Wohnungsbau. Das ist aber alles machbar und schon realisiert. Wir machen da also kein Hexenwerk.

Zu den Baukosten: 3 000 bis 5 000 Euro erscheint mir sehr viel. Ob der Grundstücksanteil da mit drin ist, kann ich nicht sagen. Diese Preise würde ich gerne genauer schriftlich zugesandt bekommen am Ende unserer Veranstaltung, denn die erscheinen mir doch sehr hochgegriffen im Verhältnis zu unseren anderen Projekten, die wir für Vonovia, Deutsche Wohnen oder andere realisieren. Da sind wir günstiger. Das kann man aber im kleinen Kreis klären. – Ich hoffe, ich habe alle Fragen beantwortet.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Ja, das sieht erst mal ganz gut aus. – Herzlichen Dank, Herr Dr. Müller! – Weiter geht es mit Herrn Luchterhandt.

**Daniel Luchterhandt** (Büro Luchterhandt & Partner) [zugeschaltet]: Ich kann es kurz machen. Zunächst zu den Innenhöfen: Das ist ein Missverständnis. Die Innenhöfe sind nicht dem öffentlichen Raum zugeordnet. Sie sind nicht gemeinschaftlich, sondern privat, aber die Durchgänge sollen eher dem öffentlichen Raum zugeordnet sein, damit man wettergeschützt ist oder schattige Plätze im öffentlichen Raum vorfindet. Das ist das, was ich eben gesagt habe.

Zur Frage nach konkreten Forderungen und konkreten Anforderungen: Dazu gab es einige spezifische Nachfragen. Die Photovoltaik in der Fassade ist zum Beispiel eine solche Anforderung in den Bereichen, in denen ich das gezeigt habe. Das steht nicht im Konflikt zu Grün auf dem Dach. Das muss man an der Stelle auch sagen. Das war ein Hinweis, der gegeben worden war. Die Begrünung der Dächer, auch aus Gründen der Retention und verschiedenen Erwägungen, ist ein wichtiges Thema. Frau Mach kann vielleicht noch mal etwas sagen, wie das im B-Plan dann auch prozentual gesichert ist. Es wird ein sehr hoher Anteil sein müssen. Die Photovoltaik-Anlagen sind nach meiner Kenntnis jedenfalls wesentlich auf die Stromerzeugung ausgerichtet. Solarthermie ist nicht vorgesehen, weil es eine andere Form der Wärmeversorgung für das Quartier geben wird und es deshalb nicht erforderlich ist.

Zum Animal-Aided Design kann ich sagen: Es gibt dann, wenn alle Anforderungen konkret gefasst für jedes Grundstück auf der Basis dessen, was wir hier im Großen und Ganzen im prinzipiellen Rahmen formuliert haben, dann auch heruntergebrochen und auch quantifiziert sind, zum Beispiel auch Animal-Aided Design. Es gibt Aussagen für die Anzahl der Nistkästen für Haussperlinge und Mauersegler. Auch die Art und Weise, welche Technik damit verbunden ist und ob das an Randgerüsten angebracht werden soll, ob das als ein Baustein wie zum Beispiel für die Fledermäuse erfolgen soll oder die Brutkästen für Turmfalken, ist dann genauer spezifiziert und architektonisch freiraumplanerisch nachher in das bauliche Konzept zu integrieren. Dazu gibt es quantitative Vorgaben. Das betrifft dann zum Beispiel auch PV-Anlagen für einzelne Bauten in der Quantifizierung.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herzlichen Dank! – Das führt uns weiter zu Herrn Franzen.

**Jörg Franzen** (GESOBAU; Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften) [zugeschaltet]: Vielen Dank! – Ich fange mit dem Thema der genannten Baukosten an. Vielleicht zuerst zu dem, was Herr Müller gerade gesagt hat, dass er für andere gerade günstiger Projekte realisiert. Die von mir genannten Kosten waren bezogen auf die derzeitigen Ausschreibungsergebnisse, die wir bekommen und die Tendenz, die gerade auf dem Markt passiert. Im Moment bauen wir auch noch für Projekte, die beendet werden, die vor zwei Jahren oder einem Jahr ausgeschrieben worden sind, auch günstiger. Ich muss aber darauf hinweisen, was wir in Tegel oder beim Kurt-Schumacher-Quartier in der Zukunft für Preise zu erwarten haben, denn wir werden nicht in diesem Jahr bauen, wie wir alle wissen, sondern da müssen wir nach vorne gucken. Ich glaube aber, wir brauchen uns, da wir den Benchmark auch immer machen, auch vor den privaten Kollegen als Städtische nicht zu verstecken. Wir sind mit unseren Projekten extrem optimal aufgestellt, was das Thema Bauen und Planen angeht.

Herr Förster, die 10 Prozent waren bezogen auf eine durchschnittliche Baukostensteigerung über alle Gewerke in den letzten Jahren pro Jahr. Wir hatten aber zum Beispiel vom vierten Quartal 2020 bis zum vierten Quartal 2021 laut statistischen Landesämtern Berlin-Brandenburg eine Baukostensteigerungen von 14 Prozent und sind jetzt gerade deutlich über dem, was das Marktgeschehen aufgrund der Materiallieferprobleme angeht. Die globalen Handelsketten sind bei Corona schon ziemlich eingebrochen und jetzt durch den Krieg noch mal sehr zusammengebrochen. Ein Bauunternehmer hat es in der letzten Bündnissitzung im Roten Rathaus so formuliert, dass er sich wundert, dass anscheinend alle Baumaterialien irgendwie mit Russland oder der Ukraine zu tun haben, weil jeder Lieferant gerade sagt, dass er es nicht liefern kann oder dass eine Preiserhöhung damit verbunden ist. Das lässt sich aber derzeit nicht ändern, und man muss abwarten, wie es weitergeht.

Was das Personalthema und die Personalkosten auf den Baustellen angeht, merken wir zum Glück noch nicht ganz im großen Rahmen, aber auf einzelnen Baustellen, das uns ganze Truppen von ukrainischen Bauhandwerkern weggebrochen sind, weil sie sich in ihre Heimat verabschiedet haben, um da leider in diesem Krieg mitzuwirken und hier in Berlin nicht mehr auf den Baustellen zur Verfügung stehen. Wie gesagt, das hat noch nicht zum Zusammenbruch unserer Neubauprojektfortgänge geführt, aber wir merken schon die Auswirkungen. Es hat vielfältige Aspekte.

Ein anderes Thema habe ich eben gar nicht so konkret angerissen, nämlich die Zinssituation auf dem Finanzierungsmarkt, gerade im freifinanzierten Bereich. Auch wir als Kommunale, aber auch die anderen gemeinwohlorientierten Bauherren werden sich auf dem Finanzmarkt Gelder zum Neubau im Kurt-Schumacher-Quartier holen müssen. Wir haben gerade eine deutlich steigende Tendenz, was die Zinsen angeht. Wenn das noch dazukommt zu den Baukostenthemen, dann wird es noch deutlich dramatischer, was die wirtschaftliche Umsetzbarkeit angeht.

Herr Laatsch, die von mir perspektivisch genannten 3 500 bis 4 000 Euro pro Quadratmeter beziehen sich auf die Kostengruppen 200 bis 700 nach HOAI, das heißt, inklusive Planungsleistungen, aber ohne Grundstück, da wir als Kommunale das Grundstück in der Regel eingebracht bekommen. Deswegen rechnen wir bei unseren Baukostenvergleichen, das machen aber auch viele andere so, die Vergleichskosten ohne Grundstück. Die genannten Kosten kann man entsprechend so einordnen.

Herr Förster fragte nach den Baumaterialien der Zukunft: Ich glaube, das hängt unter anderem auch davon ab, was in der Zukunft verfügbar sein wird. Aus den eben schon genannten Gründen muss man abwarten. Wir als Kommunale versuchen gerade einiges und testen einiges auch aus. Sie haben vielleicht gelesen, dass die Kollegen von der Stadt und Land, auch in Abstimmung mit den anderen, Lehm und Holz und sonstige Materialien gerade in einem Modellprojekt parallel austesten.

Wir als GESOBAU – das war eine andere Frage – haben natürlich auch schon in der Vergangenheit mit Holz gebaut, in Holzhybridbauweise, und, was die wirtschaftlichen Faktoren angeht, keine guten Erfahrungen gemacht, aber es ist auch schon einige Zeit her. Wir suchen uns gerade den nächsten Pilot, um das noch mal auf aktuellem Stand zu verproben, aber natürlich dann mit der Perspektive, im Schumacher Quartier das dann weiterzumachen.

Frau Billig, die von mir genannten Mehrkosten im Vergleich Holz/konventionell bezogen sich nicht nur auf Holz. Das ist nur ein Anteil aus diesem Gesamtpaket. Ich hatte mehrere große beispielhafte Kostenfaktoren genannt wie Schwammstadt, Holz, doppelte Erdgeschosszonen und sonstige Themen, die beim Kurt-Schumacher-Quartier im Vergleich zu konventionellen, normalen Neubauprojekten kostensteigernd sind. Rein Holz habe ich jetzt nicht in meinen Unterlagen als Ermittlung liegen, sondern wir haben alles mit einem Einzelpreisschild für uns erst mal nach einer Schätzung versehen. Wir kommen aktuell auf über 900 Euro pro Quadratmeter beim Projekt Kurt-Schumacher-Quartier im Vergleich zu einem konventionellen größeren normalen Neubauprojekt der Kommunalen.

Herr Schwarz hatte gefragt, ob wir die Folgekosten für konventionelles Bauen im Vergleich zu den Ansätzen des Kurt-Schumacher-Quartiers untersucht haben. – Nein, haben wir nicht. Jetzt müssen wir erst mal die Investitionsentscheidung treffen und haben deswegen erst mal den Aufwand betrieben, alles in die Investition im Vergleich einzubeziehen und zu rechnen. Natürlich gibt es in der Regel, vor dem Hintergrund der Klimagesetzgebung, CO<sub>2</sub>-Bepreisung etc., Vorteile, was die Folgekosten angeht. Das ist aber auch aufgrund der, wie Sie wissen, sich gerade ändernden Gesetzeslage auf Bundesebene oder gerade aktuell geänderten Gesetzeslage sehr schwierig, konkret und real zu bepreisen. Deswegen haben wir das jetzt in der aktuellen Situation noch nicht gemacht.

Herr Laatsch hatte noch gefragt, welche Auswirkungen Holzbau auf die Bewohner hat, wie viel Holzanteil gebaut werden soll. – Das wird sich weiter ergeben, wie viel Holz es sein wird in den weiteren Planungen und Realisierbarkeiten. Ich denke, das wird der Senat beantworten. Was die Auswirkungen des Holzes auf die Bewohner angeht, haben wir in unseren bisherigen wenigen Projekten auf jeden Fall keine schlechten Erfahrungen gemacht, dass da irgendwelche negativen von Ihnen angedeuteten Auswirkungen entstehen könnten.

Herr Schenker, Ihre Aussage wundert mich, dass die Landeswohnungsunternehmen grundsätzlich überhaupt keine Wohnungseigentumsanteile bauen sollten, da es im Koalitionsvertrag zumindest angedeutet ist. Ich habe jetzt mal die Diskussion darüber begonnen, dass man damit wirtschaftlich auch etwas abfedern könnte, aber es ist auf jeden Fall kein fixer, schon definierter Prozess, sondern das war nur ein Diskussionsbeitrag.

Was und wie viel mehr Förderung oder Zuschussbedarf wir haben, ergibt sich aus dem, was dann, wenn gebaut wird, an tatsächlichen Mehrkosten, insbesondere im Vergleich zu dem Konventionellen, entstehen werden. Das heißt, dieses darüber Hinausgehende zum konventionellen Bauen – das durch die normale Förderung, durch unsere regelmäßige Gespräche mit dem Land Berlin abgedeckt ist –, müsste dann natürlich mehr gefördert werden, weil unsere Mieten relativ gleich bleiben werden. Das lässt sich aber erst beantworten, wenn wir wissen, wie der Stand ist, wenn es denn wirklich zum Bauen kommt.

Sie sprachen den Skaleneffekt an, wenn man das ganze Quartier mit Holz baut. – Da hatte ich eben schon versucht anzudeuten, dass es natürlich nicht so schnell gehen wird, eine sogenannte Holzbauhütte, oder wie man es dann nennt, aufzubauen, um dann wirklich auch Kosteneffekte daraus für die Bauherren zu generieren. Was ich aber sagen kann, ist, dass natürlich diese Bauhütte, oder wie man sie immer nennt, dann nicht durch die drei Städtischen aufgebaut wird, sondern nach dem bisherigen Verständnis und den Aussagen wahrscheinlich über das Tegel Projekt GmbH oder das Land Berlin, um dann das Ganze für andere Bauherren nutzen zu können. Aus unserer Sicht ist im Moment, egal, wo das Holz herkommt, aufgrund der Richtlinien, die Herr Müller auch angedeutet hat, die man erfüllen muss, wenn mit Holz gebaut wird, kein positiver Kosteneffekt damit verbunden. Nach derzeitigem Stand, wo das Holz herkommt, ist es höchstens so, dass eine weitere Kostenerhöhung abgefedert wird, wenn es aus Brandenburg kommt, als wenn es woanders herkommt.

Die Frage von Herrn Otto habe ich schon beantwortet, dass wir natürlich ständig als Städtische mit verschiedenen Modellen versuchen, bei Neubauprojekten, sowohl was die wirtschaftlichen als auch die ökologischen Themen angeht, zu experimentieren und Erfahrungen

zu sammeln, die wir dann auch bei solchen großen Projekten wie beim Kurt-Schumacher-Quartier einsetzen können. – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Herr Franzen! – Weiter geht es mit Herrn Prof. Roswag-Klinge.

**Dr. Eike Roswag-Klinge** (Technische Universität Berlin): Vielen Dank für die sehr wesentlichen Fragen! – Ich fange beim Wald an. Da ging es los mit der Agrarwende, Waldwende, Waldumbau. Ganz klar ist, wir bauen mit Nadelholz in Deutschland. Das wird auch die nächsten 30 Jahre noch so sein, weil wir die Nadelhölzer aus dem Wald herausbekommen müssen, und ab dem Zeitpunkt wird das Laubholz stärker in den Vordergrund drängen. Das Bauen mit Holz ist immer mit dem Waldumbau verbunden. Wir brauchen neue Waldstrukturen. Das Land Berlin geht da auch mit voran. Wir müssen diese großen Speicher an Holz, die jetzt noch aufwachsen über die nächsten Jahrzehnte, im Bauen verwenden. Das wir Holz entnehmen, fordert auch diese UBA-Rescue-Studie: Wir entnehmen die Bäume, die quasi kurz vor dem Absterben sind und dann im Wald verfaulen und CO<sub>2</sub> freisetzen würden. Die entnehmen wir, bauen Sie in die Häuser ein, speichern damit das CO<sub>2</sub> und setzen es nicht frei. Das ist das einfache Denkmodell dahinter. Das wird nicht in allen Waldflächen passieren. Wir werden auch Urwälder aufbauen. Wir werden aber auch Moore aufstauen in der ganzen Transformation. Es gibt aber genügend Holz, um mit allen Transformationsprozessen verbundenen Städte in Holz zu bauen. Grundsätzlich werden wir wahrscheinlich auch ein bisschen weniger bauen, wenn wir in die Zukunft schauen, denn wir haben kein Bevölkerungszuwachs, und wir haben natürlich Druck auf Ballungsräume. Aber in der Summe wird sich wahrscheinlich im nächsten Jahrzehnt auch das ein bisschen egalisieren. Das ist aber ein ganz anderer Pfad. Ja, wir bauen mit Nadelhölzern und in der Zukunft, wo ich dann schon in Rente bin, dann auch stärker mit Laubholz und in Anpassung mit den Wäldern. Die UBA-Studie sagt, das Bauen mit Holz schützt quasi den Waldumbau.

Dann ist natürlich klar, wir wollen keinen globalen Holzmarkt. Der Transport ist ein ganz großes Problem, der nicht verpreist ist. Die ganzen Schweröltanker, die um die Welt cruisen, sind total unterverpreist. Die Folgewirkungen von Transport sind nicht eingedacht. Das heißt, wir müssen massiv darauf achten, dass wir kurze Kreisläufe schaffen, und das ist gerade mit so einer Region wie Berlin-Brandenburg, wo wir das Holz vor der Tür haben – – Die Berliner Forsten sind ja nicht der Grunewald, sondern liegen auch in den Flächen von Brandenburg. Von daher müssen wir immer in dieser Region denken. Dieser Radius von 200 Kilometern um eine Stadt als Region für Ressourcenfragen ist genau der Fußabdruck. Wir müssen viel stärker mit Brandenburg interagieren und diese Stoffströme lokal stärken. Es gibt große Hersteller, wie Binderholz und andere, die schon am Markt sind. Es kommen gerade ganz viele große Produzenten in den Raum. Wir werden einen ganz großen Shift in die Region schaffen, wenn wir den Holzbau weiter fördern. Das ist ganz klar.

Herr Otto fragte nach der Bauordnung. Wir diskutieren gerade eine neue Bauordnung für Berlin. Die wird die neue Musterholzbaurichtlinie oder die aktuelle Musterholzbaurichtlinie einführen, die für starke Vereinfachungen sorgt. Leider ist da, um das in die Masse zu bringen, sehr viel Bekleidung von Holzbauten vorgesehen. Wenn man die einfachen Standards anwendet, ohne Brandschutznachweise, dann wird man sehr viel Gips verbauen in den Häusern. Was wir aber nachgewiesen haben in Bremen und auch in Projekten in Berlin: Wir haben ein großes Fabrikgebäude mit sichtbaren Holzkonstruktionen in der Gebäudeklasse 5 gebaut. Das

ist durchaus möglich. Wenn wir gute Brandschutzgutachten entwickeln, können wir dieses robuste vereinfachte Bauen mit sichtbaren Holzkonstruktionen realisieren. Diese teuren Brandschutzbekleidungen sind neben dem Brandschutz der zweite Preistreiber. Wenn wir die rauskriegen, wenn wir sichtbare Holzdecken machen, nicht mehr abhängen müssen, dann werden die Preise auch günstiger. Da müssen wir vielleicht auch vom Land Berlin die nächste Reformstufe der Musterholzbaurichtlinie mitanstoßen, um das aktuelle Wissen, das schon aus der Forschung da ist, dann auch in die nächste Generation der Verordnung einzubringen. Wir können das aber mit Brandschutzgutachten auch realisieren. Vielleicht macht man einen Diskurs, der gerade im Schumacher Quartier bestens untergebracht ist: Wie kriegen wir ein einfaches robustes Holzbauen mit Brandschutzgutachtern und auch Schallschutzexperten etc. hin? Ich glaube, da hat man ein Riesenpotenzial an Kosteneinsparungen.

Der Begriff der Klimaneutralität ist immer an den Betrieb gebunden und ganz viel mit Mobilität, mit unseren eigenen Ölheizungen verbunden. Wenn wir heute die heutigen Energiestandards im Neubau bauen, ist aber die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Aufwendungen für die Errichtung des Gebäudes. Also wenn man das Gebäude im großen Lebenszyklus von 50 Jahren betrachtet, ist nur noch die Hälfte der Betrieb, und die andere Hälfte ist die Errichtung der Gebäude. Das heißt, da muss der Fokus liegen. Das verpreist aber auch gerade Landverbrauch und solche Fragestellungen noch gar nicht, also der Betrachtungshorizont ist eigentlich noch zu klein. Wir müssen den ökologischen Fußabdruck unseres Betons und unserer Baustoffe, die wir verwenden, auf alle Fälle mitbetrachten, wenn wir über Klimaneutralität sprechen, und müssen das klar definieren.

Vielleicht kurz zu den Kosten: Der Bodenpreis und die Spekulation sind diskutiert worden. Darauf haben wir wenig Einfluss. Die aktuellen Mehrkosten im Holzbau liegen bei um die 10 Prozent, wenn man mit Holz baut. Was ist das, wenn man mit Holz baut? – Wenn wir so radikal, wie wir das propagieren, Treppenhauskerne in Holz baut, wird man wahrscheinlich eher bei 12 bis 15 Prozent Mehrkosten aktuell liegen.

Herr Schwarze fragte nach den Klimafolgekosten. Zement und Stahlindustrie sind bislang vom CO<sub>2</sub>-Handel, Zertifikatehandel ausgeschlossen, weil man es diesem Sektor nicht zutraut, dass er das leisten kann, oder weil das Bauen zu teuer wird. Das heißt, wir subventionieren aktuell die falschen Baustoffe, und die nachwachsenden Rohstoffe müssen diese ganzen Abgaben mitbezahlen. Das heißt, wir unterstützen auf Bundesebene gerade die falschen Stoffe. Der CO<sub>2</sub>-Preis wird kommen. Wenn er auf dieses Maß von ca. 200 Euro pro Tonne geht, dann wir das im einstelligen Bereich, aber sicherlich 3 Prozent, 4 Prozent Kostenanpassung bringen. Wenn der Zementpreis hochgeht, wenn der Holzpreis runtergeht, mag es vielleicht auch über 5 Prozent sein. Wenn wir anfangen, das zu verpreisen, nähern wir uns sehr schnell einer Kostenpari an.

Wir berücksichtigen noch nicht, wenn man das mit dem Energiesektor vergleicht: Im Energiesektor haben wir sehr lange für erneuerbare Energien gearbeitet. Heute wissen wir, dass zum aktuellen Zeitpunkt die grünen Energien schon günstiger sind als die konventionellen Energien. Derselbe Prozess spielt sich gerade im Bausektor ab. Das konventionelle Bauen wird das teure Bauen sein. Die Leute, die gerade auf die Materialfragen nicht reagieren, werden zum Beispiel im Sinne der Taxonomie der EU, wo diese Sachen mit verpreist werden, in Zukunft eher Schrottimmobilien haben, wenn sie Mineralwolle und Styropor verbauen.

Das heißt, man verschiebt diese Kosten in die Zukunft. Man baut jetzt billig und hat in Zukunft ein sehr teures Gebäude. Wenn wir mit Holz bauen, haben wir Materialspeicher. Wir können diese Holzressourcen, wenn wir kreislaufgerecht bauen, langfristig nutzen. Der Mehrwert dieser materiellen Ressource ist nicht verpreist. Wir könnten auch da für die Zukunft mit anderen Bewertungsmodellen der Immobilien, und das wird hoffentlich durch die Taxonomie getrieben werden, dazu kommen, dass das konventionelle Bauen sich noch mal verteuert.

Das robuste Bauen hatte ich angesprochen, den Brandschutz, weniger Gipsbekleidung und den Schallschutz runterzunehmen auf den Standardschallschutz. Es wäre vielleicht gut, wenn man das den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften mal standardisiert genehmigt, weil wir da immer stark diskutieren. Wir bauen jetzt mit der Stadt und Land ein Holz-Lehm-Haus als Pionierhaus, ein Pilot Nachhaltigkeit, wo wir genau dieses robuste Bauen ausprobieren wollen, und da ist gerade diese Diskussion über den Schallschutz eine fast nicht zu lösende Fragestellung. Das müsste mal zentraler besprochen werden.

Die Schwammstadt ist die Stadt der Zukunft. Das kann man jetzt in Tegel wegsparen. Dann wird man es in zehn Jahren nachholen, und es wird teurer sein. Ich glaube, man muss diese Innovationen jetzt dort machen, realisieren, die Erfahrungen sammeln und dann auf die Gesamtstadt übertragen. Das sind die nächsten wichtigen Schritte, die ich vor meinen Augen sehe. Deswegen ist Tegel als Innovationstreiber ein ganz wichtiges städtebauliches Projekt, das die Gesamtstadt beeinflussen wird und was Strahlung weit über Berlin hinaus haben wird, wenn es so umgesetzt wird, wie wir es gerade denken. – Ich glaube, ich habe alles beantwortet. – Danke!

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herzlichen Dank! – Und wir sind bei Frau Sack angekommen. – Sie haben das Wort.

**Gudrun Sack** (Tegel Projekt GmbH): Ich ergänze es kurz. Erst mal habe ich das zusammengefasst, was nicht den Holzbau betrifft. Das ist einmal die Kampfmittelberäumung. Ja, die kann die Tegel Projekt GmbH derzeit finanzieren.

Dann wurde die Frage gestellt, warum viergeschossig und nicht überall sechsgeschossig. So ist der Entwurf aus dem Wettbewerb hervorgegangen. So ist es derzeit vorgesehen. Wir sind schon beim Maximum des Möglichen. Die Freiflächen sind schon die Ausgleichsflächen. Die B-Pläne für den ersten Bauabschnitt liegen fest. Da wollen und können wir nichts mehr ändern. Tegel ist aber so aufgesetzt, dass wir in den zweiten und dritten Bauabschnitten nachjustieren können. Wenn der Senat jetzt beschließt, dass wir in Zukunft dichter und noch mal anders bauen können, dann lassen Sie uns bitte erst ab dem zweiten Abschnitt darüber diskutieren, denn wir wollen jetzt ganz schnell ins Machen kommen.

Zu den Baugenossenschaften: Wir haben uns zwölf Monate wirklich sehr um die alten Baugenossenschaften bemüht, und wir sind zuversichtlich, dass wir sowohl die jungen als auch die alten Baugenossenschaften mit an Bord haben, vor allem im ersten Bauabschnitt.

Zum Erbbaurecht: Nein, das Erbbaurecht ist in Tegel gesetzt. Da ist nichts anderes möglich. Wir haben das heute noch nicht so erwähnt. Ein LowEx-Netz. Das basiert darauf, dass es ein zusammenhängendes Stück Flughafen bleibt. Wenn Sie Parallelprojekte, zum Beispiel in

München, angucken, Prinz Eugen Park, dann sehen Sie, was für eine Qualität Sie beim Erbbaurecht haben, denn dadurch haben Sie als Stadt eine Handhabe auf das, was am Flughafen passiert. Bitte lassen Sie uns nicht das Erbbaurecht angreifen. Das ist jetzt übrigens für die Baugenossenschaften auf 99 Jahre hochgesetzt worden. Wir kommen den Baugenossen in vielen Punkten entgegen, auch bei der Zeit des Erbbaurechts, aber das Erbbaurecht ist hier gesetzt.

Die soziale Infrastruktur wurde angesprochen. Sie haben es gehört: In den Erdgeschosszonen ist das eine oder andere möglich. Es waren schon einige, auch kirchliche Gemeinden, bei mir und haben gesagt: Wir müssen hier nachjustieren. – Das werden wir tun, die soziale Infrastruktur noch mal neu zu denken. Kommen Sie bitte gern auf mich zu, wenn Sie Ideen haben! Ich bin da sehr offen, aber bitte auch hier wieder: Lassen Sie uns unbedingt im ersten Bauabschnitt zu Potte kommen, und dann lassen Sie uns nachjustieren, was wir noch an sozialer Infrastruktur machen können. – Ich glaube, das waren die Fragen, die nicht den Holzbau getroffen haben.

Der Holzbau, das tut mir leid, ist sehr komplex, das hier zu erklären. Ich versuche es aber noch mal ganz kurz. Wir geben uns vor allem für die Wohnungsbaugesellschaften so viel Mühe. Ja, wir werden in Segmenten bauen. Wir werden einen Katalog anfertigen mit Segmenten, die beigestellt werden. Dadurch versuchen wir zu optimieren, so kostengünstig wie irgend möglich zu werden. Wir haben ein kleines Team bei uns, das sich nur mit Holzbau beschäftigt. – Herr Müller, gern können wir noch mal persönlich diskutieren, aber das ist schon alles mitgedacht, dass wir hier mit Katalogen arbeiten, die schon in die Planungen einbezogen werden, um den Holzbau so günstig wie möglich zu machen. Nein, es macht jetzt keinen Sinn, kleine Projekte vorzuprobieren, denn wir setzen hier ganz anderer Ketten auf. Wir wollen das ganz anders aufsetzen, und nur dadurch wird der urbane Holzbau wirklich kostengünstig möglich. Da können wir andere Wege gehen. Deswegen macht es im Vergleich keinen Sinn, ein kleines Häuschen zu bauen.

Nein, wir wollen keine Monopole aufstellen. Was wir hier aufsetzen, soll natürlich breit möglich sein, den Holzbau voranzubringen. Im Radius von 300 Kilometern bis 500 Kilometern beziehen wir die Firmen ein. Die Baugenossen sind sowieso frei in der Vergabe. Aber wir wollen ein Holzbaustandard Berlin-Brandenburg aufsetzen und alle Player einbeziehen. Herr Roswag-Klinge hat es gesagt, wenn wir über Nachhaltigkeit sprechen: Es ist nicht Holz, das nachhaltig ist. Das ist Unsinn. Wenn wir das Holz aus Sibirien, Kanada oder sonst irgendwo herholen, dann ist das Holz begrenzt nachhaltig. Nachhaltig wird es nur durch die kurzen Wege und durch diese Prozesse, die wir hier versuchen, klug aufzustellen. Ich bin für alle Dinge, die die Sache noch besser machen, dankbar. Kommen Sie auf mich zu! Wir können noch besser werden. Ich denke, wir sind schon sehr gut unterwegs, aber wir werden auch gern noch besser. Kommen Sie auf mich zu! Wir wollen hier wirklich etwas Kluges an den Start bringen, was den Holzbau betrifft. – Ich hoffe, ich habe damit alle Themen zum Holzbau abgedeckt und bin am Ende.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Vielen Dank, Frau Sack! – Dann sind wir – last, but not least – beim Senat. – Herr Senator Geisel!

**Senator Andreas Geisel (SenSBW):** Gerne! – Herr Förster! Vielen Dank für die Frage nach der Feuerwehr- und Rettungskademie, weil mir das die Gelegenheit bietet, etwas richtigzu-

stellen. Das waren der ersten Lesung des Haushalts im Hauptausschuss. Zu dem Zeitpunkt war der eigentliche Vorhabenträger, nämlich die Innenverwaltung, nicht mehr anwesend, und dann ist trotzdem die Frage gestellt worden. Wir waren in der Situation, diese Frage aus unserer Perspektive beantworten zu müssen, ohne dass der Vorhabenträger noch dabei war. Deshalb haben wir uns im Hauptausschuss darauf verständigt, dass wir zur zweiten Lesung des Haushalts im Hauptausschuss einen schriftlichen Bericht geben, weil wir genau diesen Konflikt mit der Innenverwaltung nicht wollen.

Vom Grundansatz her: Dass die Feuerwehr- und Rettungsakademie in Tegel gebaut werden muss, ist, glaube ich, unstrittig, weil der bisherige Standort technisch verschlossen ist, keine Frage. Wir stehen vor einer finanziellen Herausforderung, dass sich auf der einen Seite die Kosten für die kooperative Leitstelle von Polizei und Feuerwehr enorm erhöhen und die Feuerwehr- und Rettungsakademie einen stolzen dreistelligen Millionenbetrag kosten wird. Wenn die Innenverwaltung – und die Äußerungen der Innenverwaltung verstehe ich so – das Geld sicherstellt, um mit einem Baubeginn 2025 weiter arbeiten zu können, dass wir es ab 2025 dort vollziehen können, werden wir das tun. Trotzdem muss vor dem Hintergrund des Landshaushaltes und der zur Verfügung stehenden Mittel und der Kostenerhöhungen der vielen großen Projekte, die wir haben, noch mal betrachtet werden, ob das so sein soll. Nichts anderes haben wir in der ersten Lesung im Hauptausschuss gesagt. Die Innenverwaltung setzt die Prioritäten, und wir setzen das um. Gar kein Zweifel und auch kein Konflikt.

Zu der Frage der Kostenentwicklung beim Bauen insgesamt befinden wir uns gerade in einer recht volatilen Situation. Hätten wir jetzt März 2022, hätte ich gesagt: Wir können noch vieles verkraften. Ich habe bei der Novelle der Bauordnung, die wir im Senat beschlossen haben, gesagt, dass wir selbstverständlich über Fassadenbegrünung, Dachbegründung und ähnliche Kostenfaktoren, die dort eine Rolle spielen, reden müssen, weil wir innovativ bauen und die Frage des Klimawandels bewältigen müssen. Im Laufe des Aprils hat durch den Ukrainekrieg die Kostenfrage eine eminent größere Bedeutung gewonnen, so will ich das mal formulieren, weil schon allein die Transportkosten enorm durch die Decke gehen. Sie müssen sich nur mal die Energiekosten, die Benzinkosten und die Erdölpreise anschauen. Das hat Auswirkungen auf jeden Lebensbereich, nicht nur auf das Bauen. Energiepreise, Heizkosten, Lebensmittel – schauen Sie sich an, was das im Moment für eine Preisentwicklung durchmacht. Aber eben auch für das Bauen hat es eine enorme Bedeutung. Die Frage ist, wie sich das in den nächsten Monaten und Jahren weiter gestaltet. Davon wird viel abhängen. Vor 14 Tagen hat die deutsche Bauwirtschaft, praktisch sämtliche Bau- und Wohnungsverbände der deutschen Bau- und Wohnungswirtschaft, in einer Presseerklärung ihre Voraussagen veröffentlicht, und die sahen nicht gut aus, was die Kostenentwicklung und Möglichkeiten des Bauens in der Zukunft überhaupt betrifft, wenn sich diese Preisentwicklung so fortsetzt. Ob sich das tatsächlich verstetigt, kann gegenwärtig niemand von uns sagen, aber besorgniserregend ist es in jedem Falle. Deshalb gilt dieses Wort des Kanzlers von der Zeitenwende, und die Frage, wie wir auf die zukünftige Energieversorgung und Preisentwicklung reagieren, treibt uns alle enorm um, weil es drauf im Moment noch keine nachhaltigen Antworten gibt.

Faktoren, die in jedem Fall eine Rolle spielen werden, sind – erstens – der Einsatz landeseigener Grundstücke. Der Einsatz landeseigener Grundstücke, ich sehe hier Tegel, gibt uns die Möglichkeit, zumindest auf die Entwicklung der Grundstückspreise selbst Einfluss zu nehmen. Der zweite Faktor, der eine Rolle spielen wird, ist: Je schneller wir ins Bauen kommen, umso geringer werden die Kosten sein. Jedes Jahr Verzögerung kostet mehr Geld. Das muss

jedem klar sein. Jedes Jahr Verzögerung kostet mehr Geld. Deswegen reden wir im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten auch darüber, dass wir Genehmigungs- und Planungsverfahren beschleunigen müssen. Wenn wir auf der einen Seite von der Bauwirtschaft, von der Wohnungswirtschaft erwarten, dass sie die Mietpreise dämpfen, dass Berlin bezahlbar bleibt, wird auch Berlin etwas leisten müssen. Womit können wir etwas leisten? – Mit Grundstücken und mit beschleunigten Genehmigungsverfahren. Jedes Jahr Verzögerung kostet Geld. Das werden zum Schluss die Mieterinnen und Mieter finanzieren müssen.

Der dritte Punkt, der eine Rolle spielt: Förderung. Die Diskussion zum KfW-55-Programm, das Anfang des Jahres, Mitte Januar, eingestellt worden ist und jetzt zum Teil wieder neu aufgelegt worden ist, wenige Tage durchgehalten hat – nicht KfW 55, sondern das neue Programm des Bundes hat wenige Tage durchgehalten – und dann wegen Überzeichnung sofort wieder eingestellt wurde – Wenn wir glauben, dass wir Wohnungsbau nur noch fördern können, um innovative Entwicklungen zu befördern, irren wir uns. Na klar hat das alte KfW-55-Programm keine Innovationen mehr hervorgebracht. Die Kritik an dem alten Programm war richtig. Wenn der Bund Wohnungsbau fördert, muss das innovative Element enthalten sein. Das war bei KfW 55 nicht mehr dabei. Aber wer sich die Preisentwicklung anschaut, muss ich darüber im Klaren sein, dass es auch um Subventionierung gehen muss. Wenn wir überhaupt bei dieser Entwicklung, auch bei unseren Anforderungen an das Bauen, noch über Bezahlbarkeit reden wollen, dann geht es nicht, nur Innovationen zu fördern. Da wird sich auch die Frage stellen, wie wir es für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar halten. Das ist eine bundesweite Diskussion. In der Koalitionsvereinbarung stehen 400 000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr. Wie soll das gehen, wenn wir vor dem Hintergrund dieser Preisentwicklung nicht darüber nachdenken, dass wir genauso bezahlbares Wohnen fördern? Förderung ist auch eine Anforderung an das Land. Im Haushaltsentwurf 2022/23 haben wir für die Wohnungsbauförderung, für das neue Wohnungsbauförderprogramm, 740 Millionen Euro pro Jahr veranschlagt. Das ist deutlich mehr, als es im vergangenen Jahr der Fall war, aber die Frage war nicht, dass wir im vergangenen Jahr, im vorvergangenen Jahr und im Jahr davor zu wenig Geld gehabt hätten, um Wohnungen zu fördern, sondern das Geld ist schlicht nicht abgerufen worden, weil unser Förderprogramm nicht attraktiv war. Das ist auch wieder die Anforderung an uns, dass wir ein attraktives Förderprogramm aufstellen müssen, was wir natürlich auf der anderen Seite über unseren Landeshaushalt ausfinanzieren müssen.

Was weitere Elemente sind, hat Herr Franzen hier schon angesprochen, zum Beispiel die Eigentumsfrage. Es ist im Koalitionsvertrag festgehalten, dass wir auch über Eigentumswohnungen reden müssen, nicht als Kernelement des kommunalen Bauens, gar keine Frage, aber wenn wir von großen Bauprojekten erwarten, dass wir in großen Teilen trotz dieser Preisentwicklung bezahlbare Mieten darstellen, werden wir an irgendeiner anderen Stelle Ausgleich schaffen müssen. Wenn wir das über den Landeshaushalt nicht mehr leisten können, stellt sich die Frage, ob man das über Eigentumswohnungen leisten kann – in geringerem Umfang, nicht als Kernaufgabe der Kommunalen. Genau das ist die Überlegung, die im Koalitionsvertrag formuliert ist.

Übrigens, eine andere Frage ist: Warum müssen an den Steigerungen auf dem Grundstücksmarkt und an den Mietsteigerungen immer nur die Vermieter und die Grundstückseigentümer partizipieren? Warum haben in den letzten Jahrzehnten ausschließlich die Grundstückseigentümer und die Vermieter am Wohnen verdient? Warum haben wir es nicht geschafft, Mieterinnen und Mieter an dieser Entwicklung partizipieren zu lassen? Warum haben wir es nicht

geschafft, Mieterinnen und Mieter Vorsorge für ihre Alter treffen zu lassen? Warum haben wir das nicht geschafft? Wenn wir ein Programm auflegen können, für Mieterinnen und Mieter möglichst risikolos Altersversorgung zu schaffen, wäre das auch eine Finanzierungsmöglichkeit, was unseren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die Möglichkeit bietet, jetzt mehr Geld einzusetzen und auf der anderen Seite für Mieterinnen und Alterssicherung bringt und man es endlich mal schafft, dass Normalverdiener an der Preisentwicklung in Berlin auch partizipieren können, dass nicht nur die Reichen an den Grundstückspreisentwicklungen verdienen, sondern dass die ganz normalen Berlinerinnen und Berliner ebenfalls eine Partizipationsmöglichkeiten haben. Das sind Möglichkeiten, über die wir nachdenken müssen, wenn es um die Frage der Finanzierbarkeit der Wohnungsbauvorhaben geht, die wir hier planen.

Dann ist die Frage nach dem Denkmalschutz in Tegel gestellt worden. Das ist im Wesentlichen eher ein Konflikt der Technischen Hochschule Berlin, der ehemaligen Beuth-Hochschule, mit dem ehemaligen Flughafengebäude von Tegel. Da hat Frau Sack, was den ersten Bauabschnitt betrifft, das Richtige gesagt. Den fassen wir jetzt nicht mehr an. Da kommt es darauf an, dass wir jetzt oder zeitnah ins Bauen kommen und Wohnungen realisieren. Den zweiten Bauabschnitt sehe ich vom Denkmalschutz nicht bedroht. Ehrlich gesagt, werfen wir auch noch einen Blick auf TXL-Nord, den Standort des jetzigen Regierungsflughafens, und fragen uns, was darin gegebenenfalls noch an Wohnungsbaupotenzialen steckt, die wir dort rausholen können. Aber ein Konflikt mit dem Denkmalschutz sehe ich an dieser Stelle im Zusammenhang mit Wohnen nicht.

Zum Holzbau ist schon eine ganze Menge gesagt worden. Da hatte Andreas Otto noch die Frage gestellt, ob das die Zusammenarbeit mit Brandenburg beeinflusst, oder ob wir dort in Kooperation arbeiten. – Nein, eigentlich nicht. Wir reden mit Brandenburg natürlich darüber, weil wir einen gemeinsamen, ganz eng verflochtenen Wohnungsmarkt haben, aber das Holz, auf das wir jetzt im Zusammenhang mit Tegel zugreifen, von Flächen der Berliner Forsten stammt. Die Berliner Forsten verfügen über große Grundstücke in Brandenburg, und insofern handelt es sich um Holz, auf das wir direkten Zugriff haben. Insofern arbeiten wir dort in Abstimmung mit Brandenburg. Die Brandenburger wissen Bescheid. Wenn wir Holzbau entwickeln, dann ist es sicherlich sinnvoll, das für die ganze Region und in Abstimmung mit Brandenburg zu tun, aber einen unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung in Tegel hat das nicht.

**Vorsitzender Andreas Otto:** Herzlichen Dank, Herr Senator! – Damit sind wir am Ende unserer Anhörung angekommen. Es war sehr spannend, wie ich fand. Ich vermisse, es ging Ihnen ähnlich. Ich bedanke mich ausdrücklich im Namen des Ausschusses bei allen, die wir anhören durften. Herr Stettner hat so nett gesagt, man müsse eigentlich eine Klausurtagung machen. Dann würde man sicherlich Aspekte noch viel tiefgehender beleuchten können. Das haben wir als Ausschuss bisher nicht vor, aber das ist vielleicht eine Idee. Herzlichen Dank Ihnen! Wir haben sehr viel gelernt.

## Punkt 5 der Tagesordnung

### **Verschiedenes**

Siehe Beschlussprotokoll.