

ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN



POSITIONEN DER
ARCHITEKTEN-
KAMMER BERLIN

ZUM WOHNUNGSBAU IN BERLIN

GERECHT. WIRTSCHAFTLICH. NACHHALTIG. ZUR ORGANISATION UND KULTUR DES WOHNUNGSBAUS IN BERLIN

Im Oktober 2015 übersprang die Bevölkerungszahl Berlins erstmals seit Jahrzehnten die 3,5-Millionen-Marke. Unsere Stadt wächst rasant. Hektischer Aktionismus – das hat gerade das letzte Jahr deutlich gezeigt – hilft nicht weiter. Er dient allzu leicht als Alibi für mangelnde Qualität und hebelt demokratische Prozesse und bewährte Verfahren aus. Berlin muss im Wohnungsbau weg vom permanenten Ausnahmezustand!

Nur das Miteinander aller Akteure im Planen und Bauen kann sicherstellen, dass in den nächsten Jahren genug Wohnungen für alle entstehen, und das in einer Qualität, von der Berlin auf lange Sicht profitiert. Dabei sind immer auch die Qualität der unmittelbaren Umwelt, des Wohnumfelds, des städtischen Grüns und der öffentlichen Räume und die Bereitstellung einer angemessenen sozialen Infrastruktur mit zu bedenken.

Dieses Papier fasst die vordringlichsten Handlungsfelder zusammen. Es versteht sich als Angebot für einen überfälligen Diskurs – und als Aufforderung an alle Beteiligten, im Gespräch zu bleiben: Politik und Planende, öffentliche wie private Bauherrinnen und Bauherren, Handwerk und Bauausführende, Stadtextpertise und Stadtgesellschaft.

Wir müssen die besten Wege und Lösungen gemeinsam ausloten. Dazu lade ich Sie im Namen der Architektenkammer Berlin herzlich ein.

Christine Edmaier
Präsidentin der Architektenkammer Berlin

INHALT

Vergabe im öffentlichen Hochbau

07

Bei der Vergabe alle Verfahrensvarianten ausschöpfen
Mehr offene Architekturwettbewerbe ausloben, Qualität sichern
Zugangshürden für kleine und mittlere Unternehmen abbauen
Mit Wohnungsbauinvestitionen den Mittelstand fördern

Vergabe landeseigener Grundstücke

13

Transparente Liegenschaftspolitik des Landes vorantreiben
Nicht auf landeseigene Wohnungsunternehmen beschränken,
differenzierter fördern
Genossenschaften, Baugruppen und private Bauwillige aktivieren,
Fördergerechtigkeit sicherstellen
Vergabe auf Zeit (in Erbpacht) bevorzugen

Wohnungsbauwerkstatt Berlin

17

Innovativer bauen, Vielfalt sichern
Ganz Berlin als Bauausstellung begreifen!
Fachbeirat für die Wohnraumversorgung Berlin berufen
Gemeinsam eine Best-Practice-Datenbank aufbauen

Metropolregion zusammen denken

21

Wohnungsbau mit Brandenburg koordinieren
Gemeinsame Wohnungsbauförderung auflegen
Städte der zweiten Reihe beleben
Wohnungsmarkt in Berlin entlasten

VERGABE IM ÖFFENTLICHEN HOCHBAU

Bei der Vergabe alle Verfahrensvarianten ausschöpfen
Mehr offene Architekturwettbewerbe ausloben, Qualität sichern
Zugangshürden für kleine und mittlere Unternehmen abbauen
Mit Wohnungsbauinvestitionen den Mittelstand fördern

Wo steht Berlin?

Bis 2026 investieren die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins ein kalkuliertes Gesamtvolumen von rund 11,5 Milliarden Euro, um ihren Wohnungsbestand um rund 80.000 auf 400.000 zu erhöhen. Rein rechnerisch entfallen damit 7,5 Milliarden auf den Neubau und 4 Milliarden auf den Ankauf von Wohnungen. Laut Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien für die Legislaturperiode 2016-2021 sind für die nächsten fünf Jahre mindestens 55.000 zusätzliche landeseigene Wohnungen angestrebt, davon mindestens 30.000 Neubauwohnungen.

Wo öffentliche Gelder in solchen Größenordnungen ausgegeben werden, erwarten die Berlinerinnen und Berliner zu Recht, dass vor allem ihre Stadt von diesen Investitionen profitiert – und das bedeutet nicht zuletzt: die vielen kleinen und mittelständischen Planungsbüros und Unternehmen im Baugewerbe.

Seine kleinteilige Struktur zeichnet den Wirtschaftsstandort Berlin aus!

Was ist zu tun?

Die Vergabepaxis der Landeseigenen sollte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) der planenden und ausführenden Berufe stärker berücksichtigen. Andernfalls läuft die Vergabe dem bundesweiten politischen Ziel der Mittstandsförderung ebenso zuwider wie den großen Anstrengungen, die in den letzten Jahren (etwa mit der Reform des Vergaberechts) auf allen Ebenen unternommen wurden, um KMUs den Zugang zum Wettbewerb zu erleichtern.

Problematisch sind besonders:

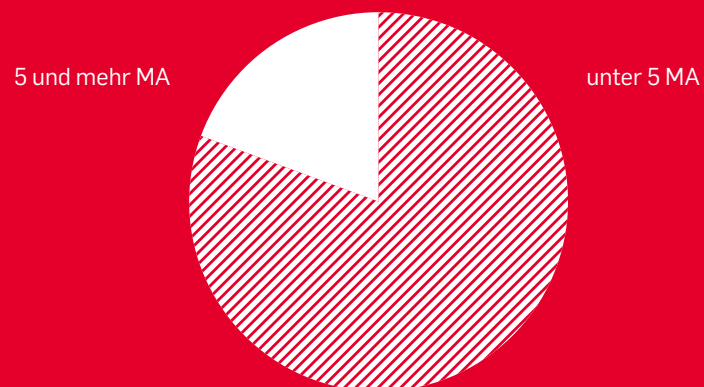
- die verschwindend geringe Zahl registrierter offener und selbst nichtoffener Planungswettbewerbe: Dadurch verzichtet Berlin als öffentlicher Bauherr

55.000 zusätzliche Wohnungen im Landeseigentum bis 2021



Quelle: Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien 2016-2021

Architekturbüros in Berlin nach Mitarbeiterzahl



Quelle: Architektenkammer Berlin

„Wettbewerbe fordern im wetteifernden Vergleich die schöpferischen Kräfte heraus und fördern innovative Lösungen. Wettbewerbe dienen nicht nur der Qualitätsfindung, sie sind auch ein hervorragendes Instrument der öffentlichen Vermittlung von Architektur und Baukultur.“

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Quelle: bmub.bund.de, Einleitung zur RPW 2013

Wohnungen in Berlin, über deren Planung zwischen
01/2014 und 03/2016 in einem registrierten
Realisierungswettbewerb entschieden wurde

1.428

Wohnungen in Berlin, für die im selben Zeitraum
eine Baugenehmigung erteilt wurde

47.381

Quellen: Architektenkammer Berlin / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- auf das probateste Mittel zur Qualitätssicherung und auf ein wertvolles Instrument, Architektur und Baukultur an die Öffentlichkeit zu vermitteln.
- hoch gesteckte Zugangsbeschränkungen in den relativ häufig angewandten Verhandlungsverfahren: Ein solches personen- statt ergebnisorientiertes Vorgehen verstellt jungen und kleineren Büros den Zugang und schließt ihr dringend benötigtes kreatives Potenzial und ein immenses geistiges Kapital der Stadt aus.
 - Totalunternehmerausschreibungen nach Vergabeordnung für Bauleistungen (VOB): Sie hebeln die Vorschriften der neuen Vergabeverordnung für freiberufliche Leistungen aus, indem sie Planende zu Subunternehmern machen. Dabei entfällt die Pflicht zu prüfen, ob bei einem Vorhaben ein Planungswettbewerb nötig ist.
 - und nicht zuletzt das Outsourcing von Bauprojekten an private Bauträger: Der Kauf von schlüsselfertigen Wohnungen in großer Stückzahl von privaten Unternehmen, für die noch nicht einmal die Planung feststeht, birgt Risiken. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen die Kontrolle über große Bauvorhaben selbst behalten.

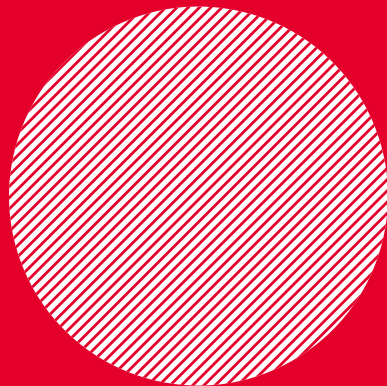
Natürlich: Auch die Landeseigenen leiden unter der jüngsten Berliner Geschichte. Lange, praktisch neubaufreie Jahre haben dazu geführt, dass die sechs Wohnungsunternehmen auf Wunsch des Landes sozusagen aus dem Stand Großprojekte mit entsprechenden Budgets bewältigen müssen – ohne dabei auf im Neubau erfahrene personelle Strukturen zurückgreifen zu können.

- Geschäftsfelder auszulagern muss auch tatsächlich kein Nachteil sein – solange dabei Kontrolle und Qualitätssicherung ebenfalls gesichert sind. Die langfristigen Vorteile, sie in der Hand zu behalten, sind offensichtlich:
- Die Vergabe wird transparenter. Das würde nicht nur das Korruptionsrisiko minimieren.
 - Der breite, wettbewerbliche Diskurs stellt eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität (als Grundlage für die Bauleitplanung) sicher.
 - Die Beteiligung der Bevölkerung in einem offenen, konstruktiven und kritischen Dialog wahrt die demokratischen Prinzipien. Gerade die Nutzerinnen und Nutzer müssen früh eingebunden werden.

Beim Deutschen Bauherrenpreis 2016 prämierte Wohnungsbauprojekte...

...in Berlin

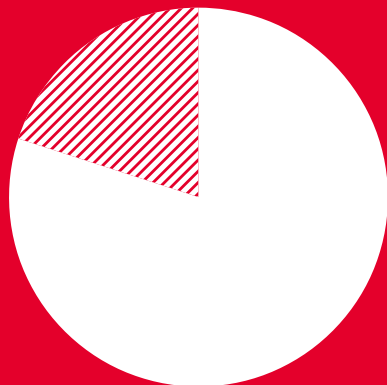
100% andere Vergabe



0% Wettbewerbe

...in anderen Bundesländern

20% andere Vergabe



80% Wettbewerbe

Quellen: Dokumentation Deutscher Bauherrenpreis 2016 /
Architektenkammer Berlin /
Angaben von Bauherren und Planungsbüros

- Die Steuerung (durch die Unternehmen selbst oder durch Dritte) zahlt sich langfristig aus: Es erhöht die Investitionssicherheit des Landes und der landeseigenen Wohnungsunternehmen.
- Der weitere Kompetenzaufbau der Landeseigenen in Sachen Neubau- und Vergabeprozesse wird gestärkt.
- Preiswillkür auf den Schultern der klein- und mittelständischen Bau- und Planungswirtschaft Berlins, wie sie oft bei Teilvergaben nach der Gesamtvergabe zu beobachten ist, wird vermieden.

Architektenwettbewerbe sind ein hervorragendes Instrument für innovative Ideen und qualitätsvolles Bauen. Gut vorbereitet, können sie zu Kosteneinsparungen und rasch umsetzbaren Konzepten mit innovativen Lösungen führen.

Eine starke Wettbewerbskultur ist zudem am besten geeignet, widerstrebende Interessen bereits in der Stadtentwicklung zu integrieren. Wettbewerbe schaffen Transparenz und ermöglichen Partizipation – auch in Form direkter Bürgerbeteiligung. Sie sichern so langfristig die soziale Integrität unserer Stadtquartiere.

Öffentliche Bauvorhaben sollten grundsätzlich im geregelten Wettbewerb ausgeschrieben werden. Dabei haben offene Wettbewerbsverfahren den Vorzug. Die Architektenkammer Berlin bietet ihre Kompetenz in der Beratung zu Wettbewerben kostenfrei an.

Bei kleinen Aufgaben können, in Abstimmung mit der Architektenkammer, vereinfachte Verfahren und Losverfahren zum Einsatz kommen. Auch sie müssen jedoch immer die Beteiligung kleiner und junger Büros und Betriebe gewährleisten.

Planungs- und Bauleistungen müssen weiter getrennt vergeben werden, um den Einfluss der Planungsseite auf Ausführungsqualität und Wirtschaftlichkeit zu stärken. Auch auf Seiten der Ausführenden kommt das dem Mittelstand in seiner Vielfalt und Leistungsstärke zugute.

Zahl der 2001 bis 2011 vom Liegenschaftsfonds verkauften Immobilien des Landes	6.300
Zahl der seit der Neuorientierung der Liegenschaftspolitik an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vergebenen Grundstücke	80
Zahl der seit der Neuorientierung in Konzeptverfahren veräußerten (oder zur Veräußerung anstehenden) Grundstücke	11
Zahl der seit der Neuorientierung in Erbpacht für Wohnungsbauvorhaben vergebenen Grundstücke	0
Zahl der im Jahr 2015 durch die BIM verkauften Liegenschaften	214
Zahl noch vermarktbarer Objekte, die die BIM 2015 in der Kategorie Wohnen auflistet	749

Quellen: Liegenschaftsfonds Berlin – Begleittext zur Studie DIW econ 2011 / Berliner Immobilienmanagement – Zahlen & Daten 2015

VERGABE LANDESEIGENER GRUNDSTÜCKE

Transparente Liegenschaftspolitik des Landes vorantreiben

Nicht auf landeseigene Wohnungsunternehmen beschränken, differenzierter Fördern

Genossenschaften, Baugruppen und private Bauwillige aktivieren, Fördergerechtigkeit sicherstellen

Vergabe auf Zeit (Erbpacht) bevorzugen

Wo steht Berlin?

Nach der Jahrtausendwende hat Berlin erhebliche Immobilienbestände zur kurzfristigen Haushaltssanierung veräußert. 2010 beschloss das Abgeordnetenhaus die schon damals überfällige Neuausrichtung hin zu einer nachhaltigeren „Grundstücksentwicklung mit Augenmaß“.

Umgesetzt wurde (und wird) diese Neuausrichtung aber nur schleppend und in Ansätzen – weil die verschiedenen Senatsressorts den Zielkonflikt zwischen Schuldenabbau und wohnungspolitischen Notwendigkeiten nicht haben lösen können. Druck, das Potenzial der Immobilien für die Stadt (und nicht nur zur Entlastung der öffentlichen Haushalte) zu nutzen, macht nach wie vor eher die Zivilgesellschaft als die Politik.

Die im Konzept Transparente Liegenschaftspolitik umrissene Neuausrichtung ist nur schwach institutionalisiert und reguliert – und zeitigt bislang entsprechend magere Ergebnisse.

Vor allem aber konzentriert Berlin den wohnungsbaupolitischen Impetus, der von der Liegenschaftsvergabe ausgehen könnte, einzig auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

2015 ist der 2001 gegründete Liegenschaftsfonds in der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH aufgegangen. Sie ist heute damit betraut, den verbliebenen Grundstücksfundus zu veräußern.

Was ist zu tun?

Berlin muss den Neubau preisreduzierter Wohnungen stärker als bisher durch eine gezielte, auf lange Sicht orientierte Liegenschaftspolitik unterstützen. Dazu gehört die bevorzugte Vergabe geeigneter Grundstücke aus dem Landesbestand an Bauwillige.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verfügen noch immer über eigene Grundstücke (Baulandreserve). Ehe neue Grundstücke an die Landeseigenen übertragen oder dazugekauft werden, sollten zunächst die vorhandenen entwickelt und die Erfahrungen daraus ausgewertet werden.

Gefragt ist eine kleinteilige, differenzierte und variantenreiche Förderung, die alle Partner gleichermaßen aktiviert: nicht nur die Landeseigenen sondern auch Baugenossenschaften, Baugruppen und private Initiativen.

Der derzeitige Ansatz, den dringend nötigen Bau bezahlbarer Wohnungen allein den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo abzuverlangen, überfordert diese. Er lässt zugleich eine Kultur der Eigeninitiative brach liegen, die Berlin auszeichnet und zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben unverzichtbar ist.

Berlin muss neue Beteiligungsformen inhaltlich und finanziell unterstützen, damit ein Wohnungsbau von unten entstehen kann, der sich an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.

Der Wohnungsbaufonds sollte weniger auf institutionelle Entwicklungs- und Bauträgergesellschaften und stärker auf bezahlbares, genossenschaftlich organisiertes Wohnen ausgerichtet werden.

Aus- und Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften müssen wieder gefördert werden. Ein solches Förderprogramm gab es in Berlin bereits (in Form der Genossenschaftsrichtlinien 1999 und 2000). Es wurde aus Haushaltsgründen eingestellt, würde sich heute aber für die Stadt bezahlt machen.

Landeseigene Grundstücke und Grundstücke Dritter, auf deren Nutzung Berlin Einfluss nehmen kann, müssen verstärkt und verbilligt an solche Bau- und Investitionswillige abgegeben werden, die sich einer Sozialbindung unterwerfen oder eine Sozialverpflichtung eingehen. Konzeptvergaben sind als Verfahren dazu grundsätzlich geeignet.

Besonders sinnvoll ist aber eine Vergabe von Grundstücken in Erbpacht. Erbbaurechtsverträge zu einem marktgerechten Zins stellen sicher, dass Berlin nicht weiter mit seinem Grundbesitz ein wichtiges Steuerungsinstrument für die soziale Stadtentwicklung aus der Hand gibt.

Bei allen Vergaben landeseigener Grundstücke (und Fördermittel) sollten – unabhängig vom Verfahren – regelgerechte Planungswettbewerbe Pflicht sein.

Größere landeseigene Grundstücke sollte das Land erst nach städtebaulichen Wettbewerben vergeben. Das stellt sicher, dass wirklich kleinteilige, gemischte Quartiere entstehen. Als Pilotprojekt würde sich dafür zum Beispiel das Dragonerareal eignen.

Eine Strafsteuer für Käuferinnen und Käufer von Bauland, die dieses nicht bebauen, gräbt der Spekulation mit Grundstücken, für die schon Baurecht besteht, das Wasser ab: 2015 sind in Berlin Baugenehmigungen für 22.372 Wohnungen erteilt worden. Laut einem Bericht der IBB wurden indes nur rund 12.500 Wohnungen fertiggestellt. Die Diskrepanz verweist auf die zunehmende Tendenz, auf Gewinne durch steigende Baulandpreise zu spekulieren.

Im Bestand muss Berlin Potenziale heben, indem es die Umnutzung schwer vermarktbarer Immobilien aktiv unterstützt.

Selbsthilfe- und Selbstausbauprojekte müssen finanziell unterstützt werden. Dabei kann Berlin – gerade bei großflächigen Konversionen – auf das Tübinger Modell der Stadtentwicklung zurückgreifen. Nach diesem Modell erwirbt die Kommune brach fallende Flächen, um dem Selbstausbau und der Umnutzung auf kurzem Wege den Boden zu ebnet, und gibt – für die nötige städtische Verdichtung – Bauten und Bauflächen in kleiner Parzellierung an Bauwillige ab.

In Wohn- und Mischgebieten innerhalb des S-Bahn-Rings muss eine Nachverdichtung möglich sein, die eine GFZ von 1,2 überschreitet, wenn dadurch bezahlbare Wohnungen entstehen. Dafür muss Berlin den Baunutzungsplan ändern. Auch in gut erschlossenen Stadtrandlagen ist eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Ein neues Förderprogramm zum Dach- und Dachraumausbau kann die Potenziale für den Wohnungsbau aktivieren, die in Aufstockung und Nutzung der Dachgeschosse schlummern.

Zudem müssen Planung und Ausführung solcher Maßnahmen erleichtert werden. Eine entscheidende Verbesserung für Planende und Bauwillige wäre beispielsweise bereits zu erzielen, wenn divergierende Ermessensentscheidungen der bezirklichen Bauaufsichtsbehörden abgebaut und durch eine berlinweit einheitliche, verbindliche Auslegung des Bauordnungsrechts ersetzt würden. Das gilt auch für die Sicherung erforderlicher Rettungswege im öffentlichen Straßenland.

WOHNUNGSBAUWERKSTATT BERLIN

Innovativer bauen, Vielfalt sichern

Ganz Berlin als Bauausstellung begreifen

Fachbeirat berufen

Gemeinsame Best-Practice-Datenbank aufbauen

Wo steht Berlin?

Berlin hat Nachholbedarf vor allem beim preisgünstigen Wohnungsbau: 20 Jahre lang sind in der Stadt keine öffentlich geförderten Wohnungen gebaut worden. Daraus resultiert ein Mangel an Erfahrung und Wissen, mit dem alle, die bauen wollen, erst umzugehen lernen.

Viele Architektinnen und Architekten haben indes auch während der neubauarmen Jahre Berlins mit Erfolg kosten- und qualitätsoptimierte Wohnungsbauten realisiert: in Berlin selbst nicht zuletzt für Baugruppen, in ganz Deutschland oft als Preisträger in Wettbewerben für kommunale Wohnungsunternehmen und dank ihrer starken Exportorientierung auch im Ausland.

Was ist zu tun?

Berlin braucht keine IBA, sondern mehr Planungswettbewerbe! Internationale Bauausstellungen sind ein Instrument, mit dem Gebietskörperschaften mehrere Ziele verfolgen:

- Internationalen Rat und internationale Ideen einholen, um planerische Lösungen für einen im Gebiet anstehenden Wandel zu entwickeln: Der weltweite Wissensstand fließt bereits heute in das Berliner Baugeschehen ein – durch die beschriebenen Erfahrungen Berliner Büros aus Architektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanungen mit vergleichbaren Projekten andernorts, durch andere Planungsbüros aus dem In- und Ausland, die in Berlin Projekte realisieren, und auch durch international oder zumindest überregional agierende Investierende und Bauwillige.

- Durch möglichst breiten Wettbewerb Innovationen erleichtern und Qualität sichern: Der Wettbewerbsgedanke, der hinter der IBA-Idee steht, lässt sich in Berlin besser durch klassische, regelhafte Planungswettbewerbe für konkrete Bauvorhaben verwirklichen.
- Akteurinnen und Akteure aus dem Ausland (in Planung und Bauwesen) für die Umsetzung des Wandels gewinnen: Berlin, sein Baugeschehen und sein Immobilienmarkt genießen längst hohe Aufmerksamkeit, auch und gerade im Ausland.

Sinnvoller als eine IBA ist es, ganz Berlin als laufende, dynamische Bauausstellung zu begreifen und das vorhandene Innovations- und Lösungspotenzial durch mehr Transparenz zu erschließen. Das Baugeschehen der ganzen Stadt hat Werkstattcharakter.

Abgeleitet aus konkreten Projekten ließen sich in einer solchen Wohnungsbauwerkstatt Berlin auf unterschiedlichsten Ebenen Qualitätskriterien ableiten, um den künftigen Wohnungsbau zu erleichtern, zu organisieren und zielorientiert zu steuern.

Im Speziellen geht es um Leitlinien...

- zur Grundrissgestaltung: Dabei stehen neue Wohnformen ebenso im Mittelpunkt wie der demografische Wandel und die sich dynamisch wandelnden Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer.
- zu Bauweisen und -materialien: Laufend loten Projekte in Berlin die Vor- und Nachteile alternativer Konstruktionsmethoden aus. Welche Bauweisen versprechen besonders hohe Kostengunst? Welche sind – aus der Perspektive des Lebenszyklusansatzes – besonders nachhaltig? Welche beschleunigen das Bauen? Gleiches gilt für Baumaterialien. Bisläng fließt das hierbei erworbene Wissen nur über die allgemeine Fachdiskussion in die Lösung der anstehenden Aufgaben ein. Es sollte stärker und gezielter kanalisiert (und kanonisiert) werden. Dazu gehört auch eine kritische

Prüfung der verbreiteten Ansicht, das nötige Volumen an Wohnungen sei nur durch industrielles Bauen in Modularbauweise zu schaffen.

- zu den nötigen Bauetats: Realistische Zielvorgaben für das Kostenniveau lassen sich aus den gemachten Erfahrungen zuverlässiger ableiten als aus spekulativen Kostenprognosen.

Die Wohnungsbauwerkstatt Berlin sollte durch einen Fachbeirat begleitet werden, der die Befunde diskutiert, sie bewertet und in konzentrierter Form für alle Akteure aufbereitet. Was die Gestaltung großer Bauvorhaben angeht, hat Berlin mit einem solchen Beirat, dem Baukollegium, schon Erfahrungen gesammelt. Auch im Gesetz zur Errichtung der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts hat das Land im November 2015 einen Beirat beschlossen, der diese Anstalt in ihren Entscheidungen begleiten soll. Bisher ist dieser Fachbeirat noch nicht berufen worden.

Soll kein eigener Fachbeirat für die Wohnungsbauwerkstatt Berlin einberufen werden, könnte der Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin den organisatorischen Rahmen liefern, um die Idee umzusetzen.

Dazu müssen Ansatz und Aufgabenspektrum dieses Gremiums erweitert werden: Der Beirat soll sich nicht nur unternehmens- und bauorganisatorischen oder mieter- und wohnungspolitischen Fragen widmen, sondern auch der Qualitätssicherung in Sachen Entwurf und Ausführung. Seine Expertise muss zudem nicht nur den landeseigenen Wohnungsunternehmen zugutekommen, sondern allen, die in Berlin Wohnungen bauen.

Ein Instrument, um die Arbeit des Fachbeirats zu unterstützen, ist eine einheitliche, gut strukturierte Projektdatenbank guter Beispiele. Eine solche Datensammlung ist nur als Gemeinschaftsprojekt aller Beteiligten denkbar: Planungsfachleute, Bauherrinnen und Bauherren, Behörden und Bauausführende müssen dafür zusammenarbeiten, ihr Wissen sammeln und teilen. Wichtiger Teil der zu erhebenden Daten sind die Baukosten.

Bei Sammlung, Prüfung und Aufbereitung dieser Daten bietet die Architektenkammer Berlin ihre Expertise und Mitwirkung an. Das schließt auch – soweit für die Erhebung speziell der Kostendaten nötig und hilfreich – eine Einbindung des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) ein.

METROPOLREGION ZUSAMMEN DENKEN

Wohnungsbau mit Brandenburg koordinieren
Gemeinsame Wohnungsbauförderung auflegen
Städte der zweiten Reihe beleben
Wohnungsmarkt in Berlin entlasten

Wo steht Berlin?

Der anhaltende Zuzug nach Berlin wirkt sich auf die Kommunen in Brandenburg aus. Vor allem die Städte im Umland Berlins verzeichnen ein dynamisches Wachstum: Im Berliner Umland leben derzeit eine knappe Million Menschen – fast 40 Prozent der Bevölkerung Brandenburgs. In den Jahren 2012 bis 2014 ist ihre Zahl um rund 28.000 gestiegen. Zwei Drittel dieser Wanderungsgewinne speisen sich aus Berlin.

Das ist nicht verwunderlich. Schon heute ist die Anbindung vieler Städte an Berlin gut: Selbst vom scheinbar weit entfernten Lübbenau ist das Berliner Zentrum mit dem Verkehrsverbund in weniger als einer Stunde zu erreichen. Bei Städten wie Nauen, Luckenwalde oder Eberswalde liegt die Fahrzeit sogar unter 30 Minuten.

Weil die meisten, die aus Berlin ins Umland ziehen, weiter in Berlin arbeiten, nehmen Pendelverkehre und -verflechtungen weiter zu. Zugleich steigt die Neubautätigkeit in den Brandenburgischen Gemeinden.

Seit Mitte der 1990er Jahre ist die länderübergreifende Planung für Berlin und Brandenburg Aufgabe der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Sie hat jüngst den Entwurf für den neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgelegt. Der Berliner Senat und das Brandenburger Kabinett haben diesen Entwurf im Sommer zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden bald vorliegen.

Was ist zu tun?

In der aktuellen Situation gilt es, die Metropolregion Berlin-Brandenburg stärker als bisher zusammenzudenken. Nur eine intensivierte länderübergreifende Kooperation kann verhindern, dass im Umland unstrukturierter Siedlungsbrei entsteht. Neben der Siedlungsentwicklung muss auch die weitere Entwicklung der (Verkehrs-)Infrastruktur gesteuert werden.

Der neue LEP HR zeigt, wo Hindernisse und Chancen der gemeinsamen Landesplanung liegen und welche Instrumente sich eignen, um die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung beider Länder zu steuern.

Berlin und Brandenburg sollten ein gemeinsames Wohnungsbauförderprogramm auflegen, das für beide Länder gilt.

Vom gestärkten Miteinander profitiert die ganze Metropolregion: Berlins Wohnungsmarkt wird entlastet. Brandenburgs Städte können die Wachstumsimpulse für ihre Stadtentwicklung nutzen und ihr Image verbessern. Und in Berlin wie im Umland bleiben vorhandene Natur- und Landschaftsräume in ihrem Bestand geschützt.

Impressum

Herausgeber & Redaktion

Architektenkammer Berlin
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin

Titelbild

Bildvorlage © ARGE Love architecture
and urbanism + Architektur Consult
grafisch bearbeitet

Redaktionsschluss

Dezember 2016

ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN

ALTE JAKOBSTRASSE 149
10969 BERLIN

T 030.293307-0
F 030.293307-16

KAMMER@AK-BERLIN.DE
WWW.AK-BERLIN.DE

