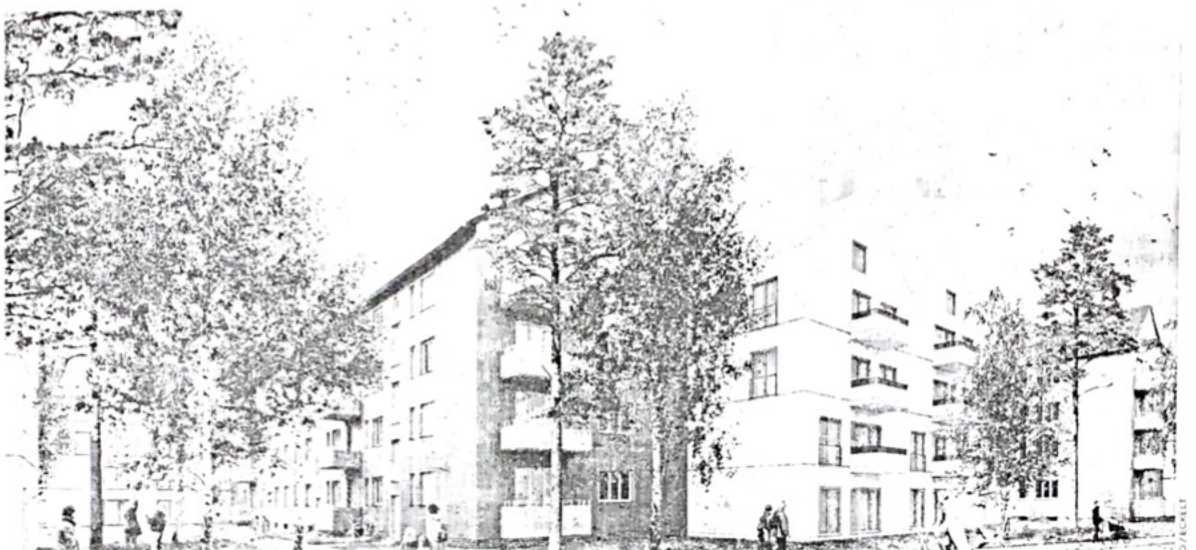
Dichter Wohnen

Immer mehr Gemeinden fordern beim Wohnungsbau umfangreiche Bürgerbeteiligung. Das kann ein Projekt zu Fall bringen – aber auch die Qualität des einer Siedlung erhöhen



Dort wo Grünflächen waren, sollen Gebäude entstehen: das Vonovia-Neubauprojekt in Berlin-Reinickendorf

Es ist brütend heiß an diesem Sommerabend. Trotzdem haben sich etwa 60 meist ältere Mieter in der Hoffmann-von-Fallersleben-Grundschule im Norden Berlins versammelt, um über die Zukunft ihres Quartiers, des Ziekowkiezes, zu reden. Dieses Gebiet in Berlin-Reinickendorf wird sich in den nächsten Jahren grund-

VON CHRISTIAN HUNZIKER

legend verändern: Der Wohnungskonzern Vonovia will nicht nur die bestehenden 1100 Wohnungen aus den 50er-Jahren modernisieren, sondern auch auf den Freiflächen 500 bis 600 neue Wohnungen errichten.

Solche Nachverdichtungsmaßnahmen stoßen landauf, landab auf erbitterten Widerstand von Anwohnern. Nicht nur in Berlin. Wertvolle Frischluftschneisen gingen verloren, heißt es dann, Kinder hätten keine Spielplätze mehr, und die bestehenden Wohnungen würden verschattet. In der Grundschule im Bezirk Reinickendorf aber bleibt der Aufstand an diesem Abend aus: Konzentriert hören die anwesenden Mieter den Ausführungen eines Verkehrsexperten über das künftige Mobilitätskonzept zu, um anschließend an Themeninseln in kleinen Gruppen über einzelne Aspekte wie das Parkplatzkonzept, Carsharing-Angebote und die Nutzung von Elektro-Lastenfahrrädern zu diskutieren.

Die Veranstaltung ist Teil eines Beteiligungsverfahrens, mit dem die Vonovia die Anwohner in die Planung einbeziehen will. „Vonovia hat das Ziel, Betroffene zu Beteiligten zu machen", sagt Sebastian Jung, Geschäftsführer Ost des Dax-Unternehmens. „Wir als Vorhabenträger schaffen dafür eine Plattform." Die Vorschläge der Mieter sollen dann in das im März dieses Jahres eröffnete Bebauungsplanverfahren einfließen.

Damit nimmt Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen eine Forderung auf, die in den letzten Jahren immer wieder erhoben wurde: Bürger, heißt es, müssten zu Beteiligten gemacht werden und sich frühzeitig in die Planung einbringen können, statt vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden. Städte wie Tübingen und Kiel haben deshalb Leitlinien für eine Bürgerbeteiligung erarbeitet, die über das hinausgeht, was bei Bebauungsplanverfahren ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist. Auch Berlin will da nicht zurückstehen: Im Juli hat ein von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingesetztes Gremium neun „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung" veröffentlicht. Damit werde „Berlin ein wichtiger Schritt hin zu mehr Partizipation und damit auch zu mehr Demokratie gelingen", zeigt sich Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) überzeugt.

Oder ist Partizipation eher ein Schritt zur Verhinderung des dringend nötigen Wohnungsbaus? Genau das befürchten Kritiker. „Um Baulandausweisungen und Nachverdichtungsmaßnahmen zu beschleunigen, sollte die baugesetzlich normierte Bürgerbeteiligung neu austariert werden, damit Partizipation nicht zur bloßen Verhinderungs-

FORTSETZUNG AUF SEITE 45

Ungeliebte Neubauten

FORTSETZUNG VON SEITE 43

macht der Besitzenden degeneriert", findet beispielsweise Bernd Leutner, Geschäftsführer des auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsinstituts F+B in Hamburg. Nicht nur er befürchtet, dass Anwohner Partizipationsverfahren benutzen, um ihre Idylle gegen Neubauten in der Nachbarschaft zu verteidigen – mit der Folge, dass diejenigen Menschen, die gern in die neuen Wohnungen ziehen würden, das Nachsehen haben. Als Bezeichnung für diese Haltung hat sich die Abkürzung Nimby (Not in my Backyard – Nicht in meinem Hinterhof) eingebürgert.

Wie mühsam Partizipation sein kann, zeigt ein Beispiel aus dem Berliner Bezirk Pankow. Dort möchte die Gesobau, ein Wohnungsunternehmen des Landes Berlin, auf zwei von 50er-Jahre-Wohnhäusern gebildeten Innenhöfen rund 170 Wohnungen errichten. Im März lud das Unternehmen die Mieter zu einer Informationsversammlung ein. Geplant war eigentlich, über unterschiedliche Bebauungsvarianten abstimmen zu lassen – doch dazu kam es nicht. „Aufgrund der Vielzahl an Teilnehmenden und der Fülle an Fragen und Hinweisen der Besucher wurde der geplante Veranstaltungsablauf kurzfristig geändert", heißt es bei der Gesobau. Das ist eine sehr zurückhaltende Formulierung: Nach Berichten der Lokalpresse kam es auf der Versammlung zu tumultähnlichen Protesten von Gegnern der Nachverdichtung.

Kaum weniger erfolgreich verlief eine ebenfalls von der Gesobau einberufene Folgeveranstaltung wenige Wochen später: Die Bürgerinitiative „Grüner Kiez Pankow" rief zum Boykott des Treffens auf, da sie die Bebauung in der vorgesehenen Form grundsätzlich ablehnt und die Grünflächen erhalten will. „Hier will die Gesobau Betonklötze hinsetzen und damit nicht nur ihren Finanzplan be-, sondern auch unsere natürliche Erde versiegeln", schreiben die Gegner auf ihrer Website. Ein Antrag der Initiative, der von der Linken-Fraktion in die Pankower Bezirksverordnetenversammlung eingebracht wurde, verlangt nun einen Neustart der Planung mit der Maßgabe, den Beteiligungsprozess „transparent, öffentlich und ergebnisoffen" durchzuführen.

Wie weit kann Bürgerbeteiligung gehen? Experten empfehlen, in diesem Punkt keine falschen Hoffnungen zu wecken. „Wichtig ist, dass vor Beginn eines Beteiligungsverfahrens klargestellt wird, was eigentlich der Beteiligungsgegenstand ist und wo Entscheidungsspielraum besteht", sagt Roland Strunk, der mit seinem Frankfurter Büro Strunk Stadtplanung + Kommunikation auf die Moderation von Beteiligungsprozessen spezialisiert ist.

> „HIER WILL DIE GESOBAU BETONKLÖTZE HINSETZEN"
> PROTESTNOTE EINER BÜRGERINITIATIVE IN BERLIN

Entscheidend für den Erfolg eines solchen Verfahrens ist es für Strunk außerdem, „bereits vor Beginn der eigentlichen Planung die Anforderungen der Betroffenen einzubeziehen und sie zu fragen, was die Architekten sowie die Stadt- oder Landschaftsplaner bei ihrer Planung beachten sollten". Auf diese Weise könne örtliches Wissen bei der Planung berücksichtigt werden.

Vor allem aber rät der Beteiligungsexperte davon ab, bei Nachverdichtungsmaßnahmen das Argument vorzubringen, es handle sich um einen Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot. „Das interessiert die Anwohner schlicht nicht", sagt Strunk. Er schlägt stattdessen vor, die Vorteile eines Projekts für die Nachbarn zu betonen. „Bei einer Nachverdichtungsmaßnahme kann das zum Beispiel bedeuten, dass auch die bestehenden Wohnungen durch Aufzüge besser erschlossen, durch Balkone erweitert oder durc Gemeinschaftseinrichtungen ergän werden."

Dass es gelingen kann, durch Bü gerbeteiligung selbst aus einer verfa renen Situation einen Ausweg zu fi den, hat Strunk in der 40.000-Einwo ner-Stadt Hofheim am Taunus bewi sen. Dort wehrte sich eine Bürge initiative gegen das Ansinnen der kor munalen Wohnungsbaugesellschaft, der Innenstadt einen Komplex m Stadtbücherei, Wohnungen und G werbeflächen zu errichten. Zu gr und zu klotzig sei das Vorhaben, arg mentierten die Kritiker. In einem Ve fahren mit mehreren öffentlichen Ve anstaltungen gelang es dem als Mod rator engagierten Strunk, die Kritik mit ins Boot zu nehmen, sodass no in diesem Jahr die Bauarbeiten begi nen können.

Im Berliner Ziekowkiez hofft d Vonovia derweil, dass es erst gar nic zu einem Streit kommt. Deshalb orie tierte sie schon im November verga genen Jahres auf einer großen Info mationsveranstaltung rund 500 Miet über ihre Pläne. Außerdem eröffne das Unternehmen in einem Ladenlok ein sogenanntes Kiezschaufenster, d über die geplanten Maßnahmen info miert, und schickte Mitarbeiter v Wohnungstür zu Wohnungstür, um d Stimmung der Bewohner zu erkunde „Der Aufwand lohnt sich", ist Vonovi Vertreter Sebastian Jung überzeu „Im Dialog können wir Ängste ze streuen oder zumindest abmilderr Aufgrund der positiven Erfahrung könne ein solches Vorgehen „bei gr ßeren Quartiersentwicklungen lan fristig die Regel werden".

Allerdings setzt der Wohnungsko zern nicht nur auf Gespräche, sonde auch auf vertragliche Zusicherunge In einer Vereinbarung mit dem Bezi Reinickendorf hat sich Vonovia v pflichtet, die Miete der bestehend Wohnungen nach der Modernisieru um höchstens 1,75 Euro pro Quadra meter und Monat zu erhöhen. Das i sogar etwas weniger, als gesetzlich z lässig wäre.