Bund Deutscher Architekten BDA

BDA Landesverband Berlin Mommsenstr. 64 10629 Berlin

Landesverband
Berlin

Mommsenstr. 64
10629 Berlin

Tel. 030.886 83 206
Fax 030.886 83 216

info@bda-berlin.de
www.bda-berlin.de

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei
Herrn Michael Müller
Regierender Bürgermeister von Berlin
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

In Kopie an
Klaus Lederer (Landesvorsitzender Die Linke)
Ramona Pop (Vorsitzende Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung und Umwelt)
Regula Lüscher (Senatsbaudirektorin)
Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (Staatssekretär für Bauen und Wohnen)

Berlin, den 17. Oktober 2016

Offener Brief des BDA Berlin
– Statusbericht Wohnungsbau 2016

Sehr geehrter Herr Regierender Bürgermeister Müller,

in Berlin werden jährlich 15.000 neue Wohnungen gebraucht; insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist gefragt. Von Seiten der Politik wurden große Anstrengungen unternommen, und mehrere Projekte auf den Weg gebracht; darunter auch einige von städtischen Wohnungsbauunternehmen. Ein großer Teil der Wohnungen wird von BDA-Architekten aus Berlin geplant und gebaut.

Allerdings sind wir weit davon entfernt, den Bedarf an Wohnungen annähernd zu decken. Warum werden nicht zügig mehr Wohnungen gebaut? Was müsste getan werden, damit es schneller voran geht?

Der Bund Deutscher Architekten, Landesverband Berlin, hat seine Mitglieder befragt, um herauszufinden, wo es hakt und warum. Dabei wurden folgende Fragen gestellt:

- Wie viele geplante Wohnungen liegen derzeit in den Schubladen der BDA-Architekten?

- Wie viele von diesen Wohnungen sind genehmigt und werden in absehbarer Zeit gebaut?

- Bei wie vielen Wohnungen gibt es Hemmnisse und worin sind diese Hemmnisse begründet?
- In welchen Bezirken von Berlin findet dieser Wohnungsbau statt?
- Welche Art von Wohnungen werden geplant (gefördert, freifinanziert, Eigentums-, Studenten-, Mikrowohnungen)?

Insgesamt haben 20 der führenden Büros von BDA-Mitgliedern mit Schwerpunkt im Bereich Wohnungsbau die gestellten Fragen beantwortet.

Der BDA Berlin erhebt nicht den Anspruch, dass die Ergebnisse dieser Befragung wissenschaftlich fundiert oder repräsentativ sind. Gleichwohl ergibt die Auswertung des Befragungsergebnisses interessante Aufschlüsse zu den öffentlich diskutierten Fragen.

In den Schubladen der 20 BDA-Architekten liegen Planungen für annähernd 8.200 Wohnungen in Berlin. Diese verteilen sich auf rund 100 verschiedene Standorte in allen Berliner Bezirken, wobei der Schwerpunkt in den Innenstadtbereichen liegt. Derzeit fertiggestellt oder im Bau sind lediglich 900 von 8.200 geplanten Wohnungen.

Das bedeutet, etwa 7.300 Wohnungen werden vorerst NICHT gebaut.

Woran liegt das? An den Spekulanten, die einfach nicht bauen wollen, um die Grundstückspreise weiter in die Höhe zu treiben? Liegt es an Bürgerprotesten und Naturschützern, die das Bauen verhindern? Oder ist es schlicht das fehlende Baurecht, die mangelnde politische Unterstützung, die nicht vorhandene Zustimmung der Fachbehörden und fehlendes Personal in den zuständigen Bezirksämtern, die eine Realisierung der dringend benötigten Wohnungen behindern?

Die gute Nachricht: Grundstücksspekulanten sind in der Minderheit.

Nach unserer Erhebung sind es nur knapp 100 Wohnungen, die nicht gebaut werden, weil die Initiatoren auf den noch besseren zukünftigen Profit hoffen. Die Politik kann aus Sicht des BDA Berlin dieses Diskussionsfeld verlassen und sich den wahren Hemmnissen zuwenden.

Fast 2.000 Wohnungen werden in Berlin nicht gebaut, weil Nachbarn und Bürgerinitiativen protestieren.

Der BDA wünscht sich in Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum für Berlin von allen Seiten gefordert wird, spürbare Unterstützung von den politischen Entscheidungsträgern. Wenn die Stadtbevölkerung wächst, entsteht zwangsläufig mehr Dichte. Selbstverständlich wird, wenn neu gebaut wird, anderes verdrängt, seien es Parkplätze, Bäume, Kleingärten oder auch lieb gewonnene Baulücken. Wir sind der Überzeugung, dass eine wohlüberlegte Dichte bereits heute und vor allem zukünftig die Qualität der Stadt Berlin ausmachen wird. Die Interessen Einzelner müssen hinter den Interessen der Gemeinschaft zurückstehen. Dies sollten unsere gewählten Vertreter formulieren und gegen Partikularinteressen verteidigen.

2.500 Wohnungen können in absehbarer Zeit nicht realisiert werden, weil die zuständigen Fachbehörden chronisch unterbesetzt sind.

Die zuständigen Sachbearbeiter in den Bezirksämtern sind kompetent und arbeiten zügig. Aber es fehlt überall an Personal. Die Behördenvertreter sind überlastet. Bauanträge und Bebauungsplanverfahren können daher nicht zeitnah bearbeitet werden.
Dazu kommen überbordende Forderungen beim vorbeugenden Brandschutz sowie die allseits bekannten Grenzwerte zur Lärmbelastung. Diese Regularien müssen dringend reformiert und den modernen Bedürfnissen angepasst werden.

Der BDA Berlin empfiehlt die Wiedereinführung der Fach- und Rechtsaufsicht in den Bezirken.

Bezirkliches Handeln ist nicht selten rechtswidrig, deshalb sollte es der Senatsverwaltung wieder ermöglicht werden, die Bezirke zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen zu verpflichten (Fachaufsicht) sowie in Rechtsfragen zu überstimmen (Rechtsaufsicht). Es darf nicht sein, dass die Erteilung einer Baugenehmigung je nach Bezirk zu einer Lotterie verkommt.

Unsere Politik muss Hürden beseitigen, die Abstimmung zwischen Ämtern beschleunigen und bezirkliche Sonderregeln abschaffen.

Berlin braucht Wohnungen und Arbeitsräume.

Je länger Entscheidungen brauchen, desto problematischer wird die Lage für Berlin. Die Stadt braucht eine funktionierende Verwaltung sowie einen handlungsfähigen Bausenator, der die Rückendeckung des Regierenden Bürgermeisters hat.

Der BDA Berlin und seine Mitglieder sind bereit, sich als maßgebliche Mitgestalter der Baukultur in Berlin tatkräftig auch für die baupolitischen Belange und die Zukunft von Berlin einzusetzen. Fordern Sie uns!

Mit freundlichen Grüßen
für den Vorstand des BDA Berlin,

Andreas R. Becher
Vorsitzender