

Baut gute Städte, nicht bloß billige Wohnungen!

Ein Volksentscheid hatte die Bebauung des ehemaligen Berliner Flughafens Tempelhof verboten. Doch der Druck wächst, an den Rändern bezahlbare Wohnungen für 50.000 Menschen zu schaffen. Ein Architektenteam will zeigen, wie das gehen könnte. Löst ihr Vorschlag die Probleme?

Wenn man am Strand ein Loch gräbt, rutscht sofort von allen Seiten Sand nach. Im Städtebau ist das nicht anders: Nichts ist so schwer, wie einen Freiraum in einer dicht bebauten Stadt freizuhalten. Im Fall von Berlin ist das, worum seit Jahren gestritten wird, kein Loch, sondern die Freifläche des ehemaligen Flughafens Tempelhof. Während der Teilung hatte Berlin immerhin drei sehr gut funktionierende, architektonisch teilweise spektakuläre Flughäfen, jetzt hat es nur noch einen, der nicht so gut funktioniert, und um die Nachnutzung von Tegel und Tempelhof wird seit Jahren ergebnislos gestritten. Immerhin gibt es mittlerweile eine Rekordanzahl von Vorschlägen, was am Tempelhofer Feld geschehen könnte: Der Architekt Jakob Tigges empfahl die Errichtung eines 1000 Meter hohen Berges, was den großen Utopie-Preis verdiente, gefolgt von der Idee, einen großen See mit einer Insel in der Mitte anzulegen – aber die häufigsten Vorschläge gingen in Richtung Wohnungsbau.

Der wäre in Berlin bitter nötig, die Stadtbevölkerung wächst, seit 2022 kamen dazu noch 57000 Flüchtlinge aus der Ukraine. Berlin muss dringend Wohnraum schaffen. Aber wie? Wie es nicht aussehen sollte, zeigt Berlin an der Landsberger Allee – dort baut die Stadt 1500 „belegungsgebundene“ Wohnungen für „kleinere Einkommen“ in achtgeschossigen Modulbau-Riegeln, gegen die jeder DDR-Plattenbau luxuriös und fröhlich aussieht. Was da entsteht, ist reiner Unterbringungs-funktionalismus einer Gesellschaft, die Einkommensschwachen mit solchen Bauten sagt: Mehr habt ihr halt nicht – verdient. Will irgendwer in solchen Riegeln Kinder aufwachsen sehen, kostbare Jahre seines Lebens verbringen? So baut man die Problemkiese der Zukunft.

Es gab immer wieder Vorschläge, den Rand des Tempelhofer Feldes zu bebauen, aber es war so durchsichtig, dass die Stadt mit dem Verkauf der Grundstücke vor allem die klamme Landeskasse auffüllen wollte und dass dort am Ende öde Luxusketten entstehen würden, dass die Berliner in einem Volksentscheid mit über 64 Prozent dafür stimmten, dass auf dem Feld gar nichts gebaut werden dürfe. Das wurde Gesetz, seitdem wuchern dort Bäume, Tiere siedelten sich an, Skateboarder sausen über die alten Startbahnen, und es gibt immer noch nicht genug Wohnungen. Immer wieder haben Architekten Vorschläge gemacht.

Jetzt tritt das nächste Team an, das Versprechen: ein „Paradigmenwechsel“. Zwei Drittel des Feldes werden wie ein „Central Park“ behandelt, in eine Stiftung überführt und dürfen nicht mal nach einer Gesetzesänderung bebaut werden, ein Drittel der Fläche am Rand wird mit sechsgeschossiger, hochverdichteter, aber durch kleine Plätze aufgelockerter Blockrandbebauung gefüllt, wobei 21.400 Wohnungen entstehen sollen. Hinter dem Plan stehen die Architekten Tobias Nöfer und Hans Kollhoff. Am Mittwoch fand eine Pressekonferenz im historischen Gebäude der Berliner Avus-Tribüne statt, die der Berliner Immobilien-Unternehmer Hamid Djadda gerade renoviert und umwandelt. Er engagiert sich in Berlin gegen Mietspekulation und für die Erhaltung des Kleingewerbes, und jetzt

auch für den Kollhoff-Nöfer-Plan. Unter dem sehr selbstbewussten Slogan „Paradies auf Erden in Berlin“ wurden die Pläne vorgestellt: die Idee, erläuterte Kollhoff, sei nach dem Vorbild des Gründerzeit-Wohnungsbaus, der ja im Kern auch ein standardisierter Massenaufbau gewesen sei, der in schnellster Zeit errichtet wurde, mit den Mitteln unserer Zeit zu bauen.

Noter errechnete, dass man so durch serielle Vorfertigung der Wohnungsbauelemente auf einen Quadratmeterpreis von 3000 Euro kommen könnte. Wenn die Stadt am Feld Wohnungen für 50.000 Menschen selbst bauen würde und sie alle vermietete, müsste sie 1,8 Milliarden in das Projekt stecken, wenn sie 30 Prozent der gebauten Wohnungen in den freien Markt gäbe, so Nöfer, könne sie 3,2 Milliarden Euro verdienen und hätte trotzdem für über 16.000 Menschen sozialen Wohnraum geschaffen. Die Idee, so Kollhoff, sei, dass sich in einem Haus alle sozialen Schichten abbildeten, dass es dort kleine und große Wohnungen, Sozialstandard und auch Luxus gäbe. Das Feld solle auch zum Versuchsprojekt werden, wie man in Zukunft einfach bauen und zum Beispiel die kostspielige Haustechnik auf ein notwendiges Mindestmaß reduzieren könnte. Kurz gesagt, ist die Idee: serieller, vorgefertigter Bau, fast in Plattenbauweise, aber 3,20 Meter Deckenhöhe und flexible Grundrisse, davor individualisierte Fassaden. Kollhoff zitierte das Beispiel des Chamissoplatzes, wo Ende des 19. Jahrhunderts in kürzester Zeit qualitätvolle Wohnungen entstanden. Dass so etwas heute möglich sei, will die Vertreterin des Bauunternehmens Goldbeck beweisen, das am Maybachufer in Neukölln bis Ende nächsten Jahres 120 Mietwohnungen fertigstellen will, von denen etwa jede fünfte für nur sieben Euro Nettomiete angeboten werden soll.

Wo auf kompaktem Raum Platz für rund 50.000 Menschen geschaffen wird und dazu auf dem Feld reger Publikumsverkehr herrscht, stehen die Chancen gut, dass in den Sockelgeschossen das Kleingewerbe florieren würde, für das sich Djadda einsetzt: Tischler, Werkstätten, Restauration. Das ist kein schlechter Ansatz; gerade in einer Zeit, wo Wegwerf-Discounter ihre Produkte nur noch online anbieten, ist in der Stadt wieder Platz für dieses Kleingewerbe. Doch die politischen Rahmenbedingungen müssten dafür geschaffen werden – ebenso dafür, dass Sozialbau-Wohnungen nicht nach zehn Jahren aus der Bindung fallen und auf den freien Markt kommen. Es gibt noch viele Fragen auf dem Weg zu einer Randbebauung. Unter anderem die, warum dort keine Türme stehen sollten, mit denen man noch besser verdichten und noch mehr Feld freihalten könnte – und ob nicht Berlins andere Freiflächen und Aufstockungsmöglichkeiten ausreichen.

Aber geschehen muss etwas. Wenn Bürgermeister Kai Wegner nicht in Erinnerung bleiben will als der Mann, der Tennis spielen geht, wenn Terroristen großen Teilen seiner Stadt den Strom abschalten, sollte er noch vor den Wahlen ein Großprojekt zum Wohl der Bürger anschieben. Zum Beispiel den Bau von Wohnungen, die nicht bloß verloren im Raum umherstehende Unterbringungskartons sind, sondern zu echten neuen Stadtvierteln werden. Ideen dafür gäbe es genug.

NIKLAS MAAK



Die Initiative plant 21.400 neue Wohnungen für Berlin.

Foto Kollhoff/Nöfer/Astigmatic