2017/20 Inland

https://jungle.world/artikel/2017/20/im-zweifel-fuer-den-investor

Unter Rot-Rot-Grün in Berlin setzt sich die Gentrifizierung fort

Im Zweifel für den Investor

Von **Christopher Fritzsche**

Der Berliner Senat hat einem umstrittenen Bauprojekt in der Rigaer Straße in Friedrichshain die Baugenehmigung erteilt.

Der Friedrichshainer Nordkiez kommt nicht zur Ruhe. Nachdem im vergangenen Jahr das von der Berliner Polizei verhängte »Gefahrengebiet« rund um die Rigaer Straße sowie die rechtswidrige Teilräumung des besetzen Hauses Rigaer Straße 94 für Kontroversen gesorgt hatten, erregen zurzeit mehrere Neubauprojekte die Gemüter. Auf den sich gegenüberliegenden Grundstücken Rigaer Straße 71–73 sowie Nummer 36–38 und 40 sollen in den kommenden Jahren etwa 350 neue Wohneinheiten entstehen – der Großteil davon teure Eigentumswohnungen. Stadtteilinitiativen und Anwohner fürchten, dass diese Bauvorhaben die Aufwertungstendenzen im Nordkiez weiter beschleunigen.

In dieser angespannten Situation sorgt das Neubauprojekt in der Rigaer Straße 71–73 für besonderen Unmut. Hier will der Investor, die CG-Gruppe, das »Carré Sama-Riga« errichten, um »anspruchsvolle Mietwohnungen für leistungsorientierte Menschen« zu schaffen. Was das Unternehmen von Bürgerbeteiligung und der Zusammenarbeit mit Vertretern der Anwohner und Mitgliedern der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg hält, ist in den vergangenen Monaten erneut deutlich geworden, als sich die Proteste gegen das Projekt verschärften. Anwohner hatten hatten rund 200 Eingaben beim Bezirksamt gegen das Projekt eingereicht, zudem demonstierten Ende April etwa 1 000 Menschen gegen Verdrängungstendenzen in dem Bezirk und eine »Stadt der Reichen«. Anstatt die Einwände der Anwohner und die Bedenken von Bezirksverordneten ernst zu nehmen, beantragte die CG-Gruppe eine Baugenehmigung beim Senat.

Seit 2014 hatten sich die Firma und das Bezirksamt in einem kooperativen Bebauungsplanverfahren befunden. An dessen Ende steht im Regelfall eine Entscheidung des Bezirksamts über die Baugenehmigung und ein Votum der BVV. Nachdem sich im Frühjahr herausgestellt hatte, dass sowohl das Bezirksamt als auch die BVV dem Bauvorhaben in seiner jetzigen Form die Zustimmung verweigerten, legte der Investor Widerspruch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein.

Das ist juristisch möglich, da in Gebieten ohne regulären Bebauungsplan nach Paragraph 34 des Baugesetzbuchs ein Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist, solange es sich »in die nähere Umgebung« einfügt. So uneindeutig, wie er formuliert ist, dient der Paragraph als Hilfsmittel für Investoren, die im Innenstadtgebiet Baulücken schließen (»nachverdichten«) wollen. Auf dieser Basis entschied sich Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linkspartei) im April dazu, die Baugenehmigung zu erteilen. Wie sie dem Neuen Deutschland auf Anfrage mitteilte, habe es »keinen rechtlichen Spielraum« für eine andere Entscheidung gegeben.

Dabei ist die Auslegung des Paragraphen umstritten. Andrej Holm, Stadtsoziologe und kurzzeitig Staatssekretär für Wohnen, wies vor zwei Wochen auf einer Diskussionsveranstaltung zu den geplanten Neubauten darauf hin, dass das Gesetz auch Bedingungen benennt, unter denen ein Bauvorhaben als unzulässig eingestuft werden kann. Diese liegen beispielsweise vor, wenn »schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde« zu befürchten sind. Dass die soziale Infrastruktur rund um die Neubauprojekte in der Rigaer Straße in den kommenden Jahren an ihre Belastbarkeitsgrenzen stoßen dürfte, räumt das Bezirksamt ein. Die umliegenden Schulen sind bereits jetzt überfüllt, Flächen für Neubauten stehen nicht mehr zur Verfügung. Kitabetreiber geraten unter Druck, weil auch die Gewerbemieten steigen.

Gründe für eine Verweigerung der Baugenehmigung liegen also durchaus vor. Dann werden jedoch Entschädigungszahlungen an den Investor fällig. Diese sind umso höher, je weiter das Projekt schon vorangetrieben wurde. Da die CG-Gruppe bereits alle geplanten Wohnungen an einen Pensionsfonds weiterverkauft hat, dürfte die Entschädigungssumme in diesem Fall nach Angaben des zuständigen Baustadtrats Florian Schmidt (Die Grünen) deutlich über 20 Millionen Euro liegen. Geld, das auch bei einem aktuellen Haushaltsüberschuss von 1,26 Milliarden vom Senat nur schwerlich bewilligt werden dürfte. Denn große Teile des Überschusses sind bereits für die Schuldentilgung verplant, zudem beläuft sich allein der Sanierungsbedarf an Berliner Schulen auf 4,2 Milliarden Euro.

In der Sitzung des Bauausschusses der BVV Friedrichshain-Kreuzberg vor zwei Wochen war zu beobachten, wie sich die Parteien gegenseitig die Schuld für den Verlauf des Genehmigungsverfahren in der Rigaer Straße zuschoben. Die Linkspartei kritisierte Florian Schmidt (Die Grünen) dafür, dass seine Behörde den Bauantrag nicht früher zurückgestellt habe. Schmidt, der erst seit Januar 2017 im Amt ist, räumte Fehler des Bezirksamtes ein, verwies jedoch auch auf die finale Entscheidung von Stadtentwicklungssenatorin Lompscher. Linkspartei und Grüne griffen zudem die SPD an, weil die Aufnahme des Bauprojekts in die Amtszeit von Lompschers Vorgänger Andreas Geisel fiel. Der Sozialdemokrat ist inzwischen Innensenator. Zu einem gemeinsamen Appell an den Senat, den Investor zu entschädigen und so einen Präzedenzfall in Berlin zu schaffen, konnten sich die Abgeordneten nicht durchringen.

Der stadtpolitische Konflikt mit der CG-Gruppe wird nicht der letzte sein. In Kreuzberg plant der Investor ein weiteres lukratives Projekt. Auf dem Gelände des ehemaligen Postscheckamts am Halleschen Ufer soll ein sogenanntes Vertical Village entstehen, mit einer Mischung aus Mietwohnungen, Hotelzimmern und Gewerbeeinheiten. Die Konzerne Google und Zalando planen ebenfalls große Bauvorhaben im Bezirk, unter anderem auf dem Gelände der ehemaligen Cuvry-Brache, wo der Senat lieber Wohnungen mit

Mietpreisbindung gesehen hätte. Hier war der Investor ebenfalls kurzfristig aus dem gemeinsamen Planungsverfahren ausgestiegen und hatte sich auf eine früher erteilte Baugenehmigung berufen. Trotz wachsender Verdichtung und Bebauung der letzten verbleibenden Freiflächen in Friedrichshain-Kreuzberg dürfte bezahlbarer Wohnraum in dem Bezirk immer knapper werden.

© Jungle World Verlags GmbH