

A photograph of a residential courtyard. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with some shadows cast by trees. A low, dark green hedge runs across the middle ground. Behind the hedge, several cars are parked in a row. In the background, there are several large, leafy trees and a multi-story residential building with many windows. The overall scene is bright and sunny.

Grün- und Freiräume in der Berliner Liegenschaftspolitik



„Natur ... lässt sich nicht ausgrenzen“



Inhalt

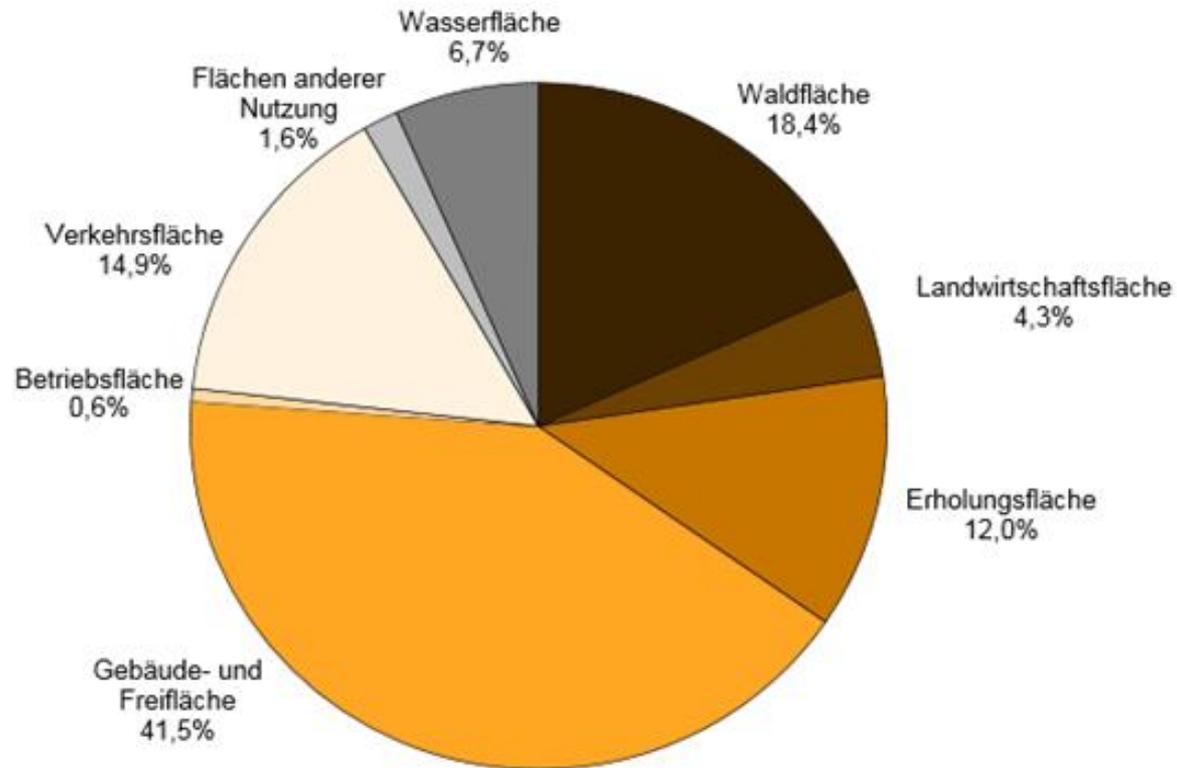
- I. Liegenschaftspolitik in Berlin
- II. Grün- und Freiräume in Berlin – einige Differenzierungen
- III. Konfliktkonstellationen und Beispiele
- IV. Bedeutung von Grünräumen
- V. Fragen und Forderungen



Größenordnung

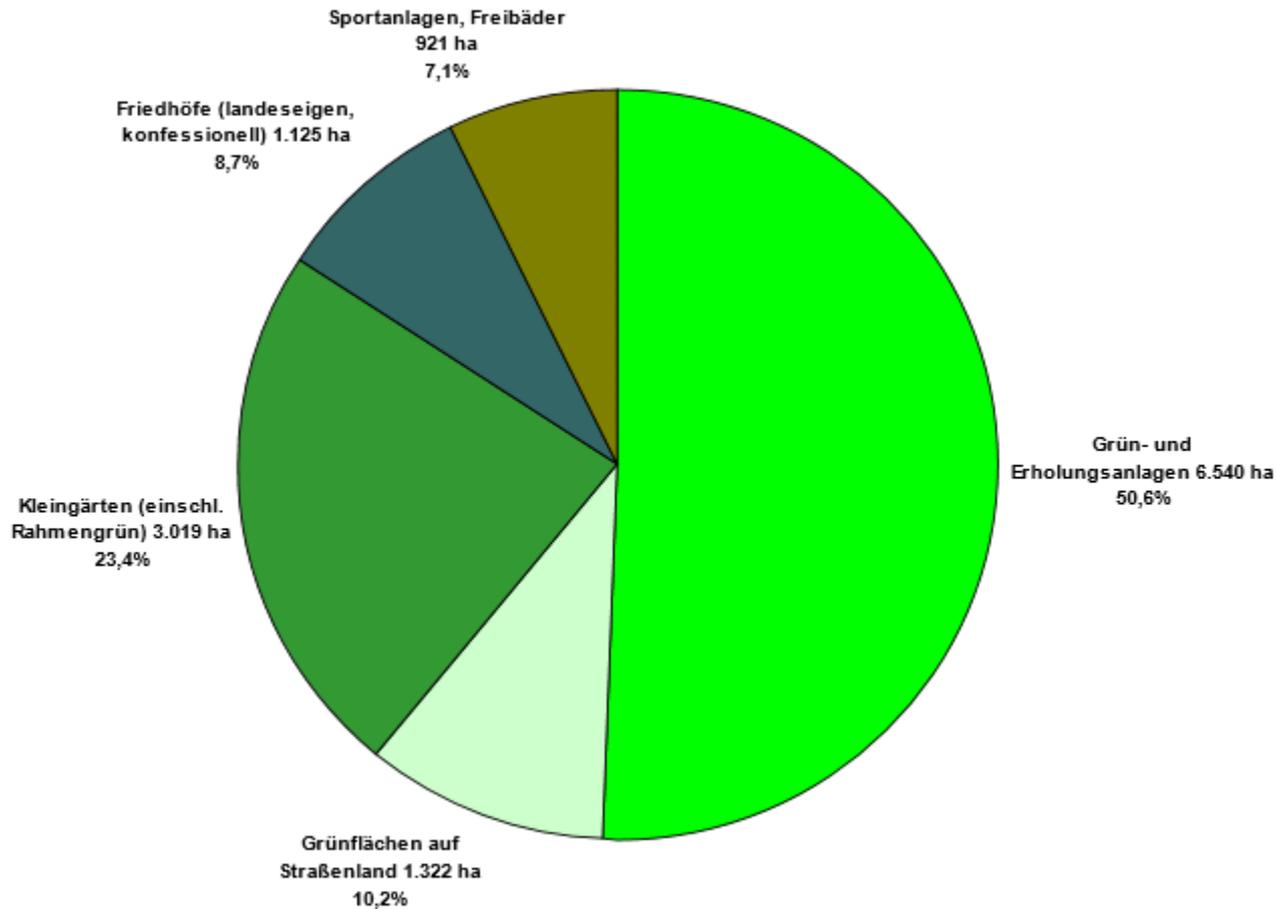
- Fläche Berlin gesamt rund 89.000 Hektar (890 km²)
- Etwa **420 km²** der Fläche des Landes Berlin per 01.05.2014 im **Eigentum des Landes Berlin**
- 93 % davon dienen ausweislich der Angaben des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) nach den bislang vorgenommenen Einschätzungen der Verwaltung der Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge und sind als **Fachvermögen** gekennzeichnet
- 64 % des Fachvermögens sind **Gewässer und Grünflächen**
- 25 % sind **Verkehrsflächen**
- Übriges Fachvermögen im Land Berlin, also außer Gewässer, Grün- und Verkehrsflächen, beispielsweise Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sportplätze, Kultureinrichtungen oder Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen
- 3 % sind Grundstücke, die für Fachaufgaben nicht mehr benötigt werden; sie sind derzeit als sogenanntes **Finanzvermögen** gebucht

1 Aufteilung der Bodenfläche am 31.12.2014 nach Art der tatsächlichen Nutzung



Statistischer Bericht 2014

I Liegenschaftspolitik in Berlin



Jahr: 2013

Gebiet	ha	Prozent
Grün- und Erholungsanlagen (einschl. Kinderspielplätze)	6.540	50,6%
Grünflächen auf Straßenland	1.322	10,2%
Kleingärten (einschl. Rahmengrün)	3.019	23,4%
Friedhöfe (landeseigen, konfessionell)	1.125	8,7%
Sportanlagen, Freibäder	921	7,1%
Gesamtfläche	12.926	100%

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Öffentliche Grünflächen in Berlin, Stand 31.12.2013

Liegenschaftspolitik im engeren Sinne: Umgang mit landeseigenen Grundstück

Liegenschaftspolitik im weiteren Sinne: Umgang mit Grundstücken

„Mit dem Konzept zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“ hat das Land Berlin umfangreiche Leitlinien zum künftigen Umgang mit landeseigenen Grundstücken auf den Weg gebracht. **Ziel ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik** mit langfristig-strategischer Ausrichtung“ (Senatsverwaltung für Finanzen).

Stadtentwicklungspolitik

```
graph TD; A[Stadtentwicklungspolitik] --- B[Liegenschaftspolitik]; A --- C[Mittel: An-und Verkauf, Erbpacht, Vermietung, Programme, Pläne, Projekte, Maßnahmen ...];
```

Liegenschaftspolitik

Bezüglich landeseigener Grundstücke

Bezüglich nicht landeseigener Grundstücke

**Mittel: An-und Verkauf, Erbpacht,
Vermietung, Programme, Pläne,
Projekte, Maßnahmen ...**



Über uns

Porträt

Willkommen beim Liegenschaftsfonds Berlin!

Wir sind der Portfoliomanager der landeseigenen Grundstücke Berlins. Wir analysieren und bewerten, verwalten und optimieren, verkaufen und vermieten Immobilien jedweder Art. Für brachliegende Standorte schaffen wir neue Perspektiven: finden Käufer oder kreative Zwischennutzungen, sichern Werte für nachfolgende Generationen und unterstützen die Stadt bei der Umsetzung ihrer sozial-, kultur- und umweltpolitischen Ziele.

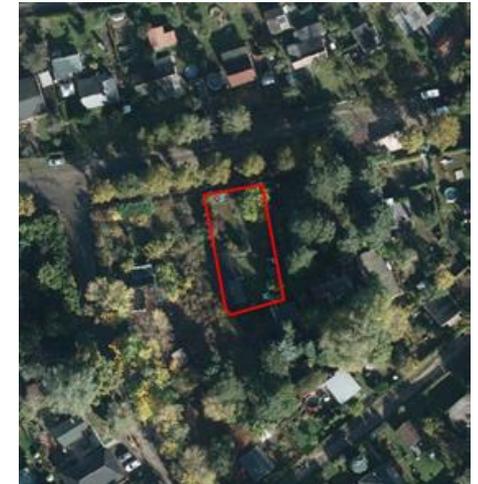
Qualifizierung

Um brachliegende Immobilienschätze als Werte überhaupt nutzbar zu machen, kümmern wir uns um deren Qualifizierung: Wir sorgen dafür, dass Grundstücke, die mit dem aktuellen Planungsrecht nicht vermarktbar sind, planerisch entwickelt werden und sich ihnen somit neue Nutzungsperspektiven eröffnen. Hiervon profitieren alle Beteiligten: Die öffentliche Hand als Verkäufer hat die Sicherheit, dass ihre Nutzungsvorgaben umgesetzt werden, und der Investor erhält belastbare Aussagen zu den Rahmenbedingungen der Nutzung.



I Liegenschaftspolitik in Berlin

- Aktuell 23 Objekte im Internet zum Verkauf
- Bieterverfahren, überwiegend Grünflächen
- von ca. 500 m² bis 1000m²
- für den Bau von 1/2-Familienhäusern,
- in Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick
- Baurecht in Aussicht gestellt, auch da, wo der FNP Grünfläche ausweist (GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG Goldsternweg 33, D-12524 Berlin, Alt-Glienicke)



II Grün- und Freiräume in Berlin

„Weltweit wächst das Interesse an städtischem Grün, aber die Zukunftsperspektiven sind unsicher“ (Wettels 2012/13).



Kein Mangel an Planwerken, Publikationen, Veranstaltungen, Sitzungen, Arbeitsgesprächen, Tagungen, Konferenzen, Kongressen, Initiativen, Netzwerken, Vereinen, Verbänden, kleinen und großen, schriftlichen und mündlichen Anfragen im Abgeordnetenhaus



DER KONGRESS

am 10. und 11. Juni 2015 in der Akademie der Künste, Berlin



Abgeordnetenhaus **BERLIN**

Drucksache 17 / 20 266
Nicht behandelte Mündliche Anfrage

17. Wahlperiode

Nicht behandelte Mündliche Anfrage Nr. 15

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

aus der 26. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 31. Januar 2013 und Antwort

Dauerhafte Sicherung von Kleingartenanlagen

Strategie Stadtlandschaft Berlin
natürlich urban produktiv

**FÜR
BERLIN
GRÜNZÜGE**

Unterschiedliche Begriffsbestimmungen und –abgrenzungen im Umlauf
Hier, auf Basis von Anschauung:

Raum

- ❖ Grünraum
- ❖ Grauraum
- ❖ Blauraum
- ❖ Bauraum

Freiraum





HIER ENTSTeht
DAS HOUSE OF ONE



III Konfliktkonstellationen und Beispiele

„Die Konkurrenz der Nutzungsansprüche hat sich zweifellos verschärft: Wohnen steht im Wettbewerb mit gewerblicher Nutzung, beide wiederum konkurrieren mit der ebenfalls erforderlichen sozialen Infrastruktur oder dem notwendigen Freiraum. Es ist eine Binsenweisheit, dass Flächen nur einmal vergeben werden können und dass die Vergabe sehr langfristige Folgen zeitigt“ (Akademie der Konrad-Adenauer-Stiftung 2014).

Wo Bauraum entsteht, geht Grünraum verloren. Der verbliebene umgebende Grünraum ändert seinen Charakter.

Eine Liegenschaftspolitik, die auf massiven Verkauf von Grünräumen setzt, setzt in der Regel damit auch auf eine Umwandlung in Bauraum.

III Konfliktkonstellationen und Beispiele

Mögliche Konfliktkonstellationen

Zur Gänze/ Partiell	Grünraum	Grauraum	Blauraum	Bauraum
Grünraum	1	5	9	13
Grauraum	2	6	10	14
Blauraum	3	7	11	15
Bauraum	4	8	12	16

Beispiele

(wird)

1. Grünraum / andersartiger Grünraum : ein Teil eines Friedhofs soll Hundefriedhof werden
2. Grauraum / Grünraum : die Autobahnüberführung am Breitenbachplatz soll rückgebaut werden (Forderung BI)
3. Blauraum / Grünraum: Trockenlegungen, künstliche Inseln
4. Bauraum / (temporär) Grünraum: Palast der Republik
5. Grünraum / Grauraum: Aufgabe von Kleingärten für die A100
6. Grauraum / andersartiger Grauraum: Straßenausbau, ggf. gekoppelt mit 5
7. Blauraum / Grauraum: Verrohrung von Fließgewässern
8. Bauraum / Grauraum: Hausabriss für A 100 (Proteste)
9. Grünraum / Blauraum: Vorschlag eines Wasserbeckens auf dem Tempelhofer Feld, Ansteigen des Grundwassers in Kleingartenanlagen in Charlottenburg
10. Grauraum / Blauraum: Überflutung von Straßen bei Starkregen
11. Blauraum / andersartiger Blauraum: das Kippen von Gewässern, Motorbootverbot
12. Bauraum / Blauraum: überflutete Keller
13. Grünraum / Bauraum: **der Klassiker**, Oeynhausens, Mauerpark, Thaelmannpark, Güterbahnhof Wilmersdorf, perspektivisch das Aus für zahlreiche Kleingärten, Brachen
14. Grauraum / Bauraum: Bebauung oder Überbauung versiegelter Flächen (Schlange)
15. Blauraum / Bauraum:
16. Bauraum / andersartiger Bauraum: Palast der Republik / Humboldtforum

IV Bedeutung von Grünräumen

Bundesweite Internetbefragung zur Bürgerzufriedenheit mit den kommunalen Grünflächen 2013
Berliner Ergebnisse

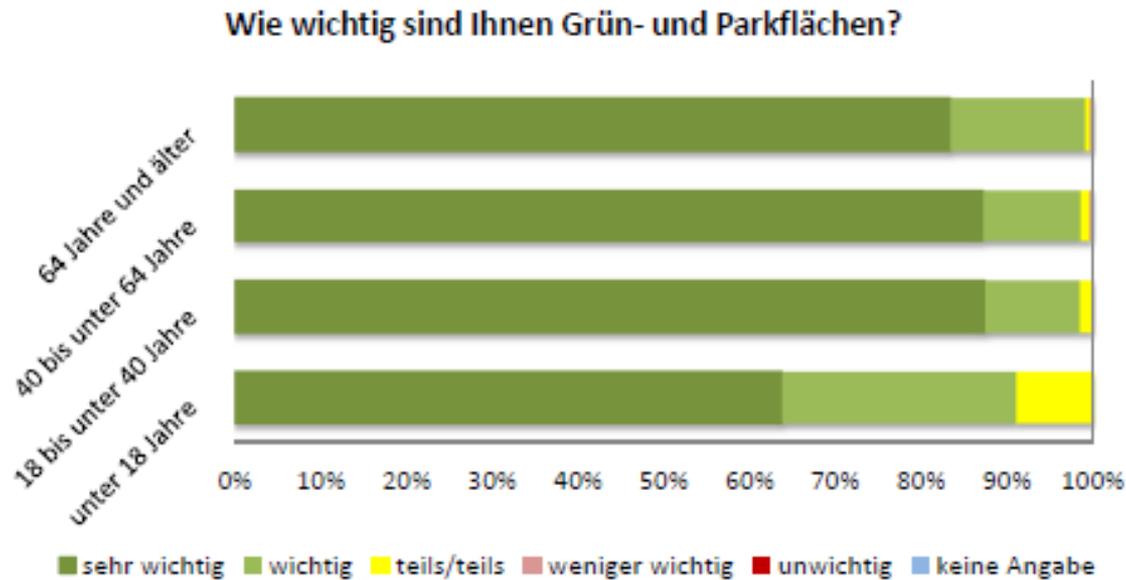


Abb. 3 Bedeutung von Grün- und Parkflächen

Das Diagramm (Abb. 3) zeigt, dass für die Mehrheit der Teilnehmenden die kommunalen Grünflächen wichtig bis sehr wichtig sind. Dieses Ergebnis wurde auch in den Vorjahren erreicht.

Bundesweite Internetbefragung zur Bürgerzufriedenheit mit den kommunalen Grünflächen 2013

Wie wichtig sind Grünräume

„Ein grünes Umfeld in den Städten bedeutet Wohn- und Lebensqualität, fördert Bewegung und Erholung, schafft (...) Gestaltungsräume für Begegnung und gesellschaftliche Teilhabe und ist unersetzlich für Naturerfahrung sowie für Klimaschutz und Klimaanpassung“ (Text Kongress Grün in der Stadt 2015)

Grün ist

- **unabdingbar für die physische, seelische und geistige menschliche Gesundheit**
- **Nahrungsgrundlage**
- **Lebensraum für andere Lebewesen**
- ...

IV Bedeutung von Grünräumen

„Im verdichteten Städtebau wird in der Regel an den wohnungsnahen Freiräumen gespart, die übrigen Elemente wie z. B. Gebäude, Stellplätze, Erschließung bleiben meist unangetastet. Freiräume können aber nur bis zu einem bestimmten Maße verkleinert werden, andernfalls leidet ihre Benutzbarkeit. Bei knappem Raumangebot mit festgelegten Nutzungen bleibt kein Spielraum mehr für andere Aneignungsformen als die geplanten. Für Spontaneität und Kreativität ist kein Spielraum mehr vorhanden.

Dem gesteigerten Bedürfnis nach Wohnraum (qm pro Kopf der Bevölkerung) wurde in den vergangenen Jahrzehnten Rechnung getragen, dem nach Freiraum jedoch nicht in vergleichbarer Weise“ (Spithöver, 2002).

Ein Trend, der sich aktuell in Berlin durch Zuwanderung und Bautätigkeit noch verstärkt

Grün verschwindet Stück für Stück, ob landeseigen, in Bundes- oder Privatbesitz

- Keine weitere Verdichtung im Innenstadtbereich und im innenstadtnahen Bereich zulasten von öffentlichem Grünraum (Parks, Kleingärten, Friedhöfe, Spielplätze, Sportanlagen) und naturschutzfachlich relevanten Stadtbiotopen, auch längerfristiger Erhalt einiger Brachflächen anzustreben

Wie kann im jeweiligen Einzelfall eine Gesamtbetrachtung, etwa auf Basis des Landschaftsprogramms, stärker zum Tragen kommen?

- Stärkung der Landschaftsplanung gegenüber der Bauleitplanung
- Stärkung der Mitwirkungsrechte von Naturschutz- und Kleingartenvereinigungen und Abgeordnetenhaus bei Aufstellung und Änderung von Planwerken der Landschaftsplanung (einschließlich Kleingartenentwicklungsplan)
- Stärkung der Mitwirkungsrechte von Naturschutz- und Kleingartenvereinigungen, der Bezirksverordnetenversammlungen, der Bürger und des Abgeordnetenhauses bei Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen
- Besondere Gestaltungsanforderungen im AGBauGB auch in Hinblick auf Grünraum
- Harmonisierung der Planwerke,
- Stärkung der planerischen und pflegerischen Ressourcen in den Verwaltungen



„Der Berliner Freiraum ist gleichzeitig Sinnbild für die Kreativität der Stadt und hat Anziehungskraft auf Besucher aus aller Welt“ (Freiraum Berlin - Nachhaltigkeit in Städtebau und Projektentwicklung, 10. Juni 2014)



Danke

Quellen

- F2 B. Abeln, 2007: Grußwort. In: J.Dettmar & P. Werner (Hg.): Perspektiven und Bedeutung von Stadtnatur für die Stadtentwicklung
- F 4 <http://www.berlin.de/sen/finanzen/...> Abruf 11.5.2015
- F 5, 6 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Berlin 2014
- F7 <http://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/liegenschaftskonzept/..>
- F 10 H. Wettels 2012/13: Studie unterstreicht: Grüne Flächen braucht die Stadt. Jahrbuch 2012/13 für mehr Grün in der Stadt
- F 13 Akademie der Konrad-Adenauer-Stiftung, 2014: Liegenschaftspolitik in Metropolen
- F 16 Bundesweite Internetbefragung zur Bürgerzufriedenheit mit den kommunalen Grünflächen, 2013
- F 18 M. Spithöver, 2002: Stadtökologie und nachhaltige Stadtentwicklung – Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau der 80er und 90er Jahre. Dies. (Hg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün, S. 103
- F 21 Der Spagat zwischen Finanz- und Stadtentwicklungspolitik.
<http://www.kas.de/akademie/de/events/60627/> Abruf 9.5.2015
- Fotos G.Gutzmann 2015