

Aussprache in der BVV zum B-Plan Lichterfelde Süd, 20.3.2024

Für die Vorbereitung zu dieser Aussprache bin ich 23 Jahre ins Jahr 2001 zurückgegangen. Damals strahlte der Sender Freies Berlin eine Dokumentation über den Aufstieg von Klaus Groth aus. Tatsächlich glaube ich, dass sich in den etwa 30 Minuten Recherche Antworten auf die Frage finden lassen, wie im Jahr 2024 ein B-Plan, der die Klima- und Wohnungskrise in Berlin ignoriert, eine große politische Mehrheit in der BVV Steglitz-Zehlendorf erhalten kann.

Die Dokumentation heißt: „Der Baulöwe, die Stadt und der Filz“. Man kann daraus lernen, wie Klaus Groth innerhalb weniger Jahre in Berlin engste Kontakte zu öffentlichen Auftraggeber*innen aus Politik und Verwaltung knüpfte. Man lernt, wie vor allem die CDU sich über Spenden von Klaus Groth freuen konnte. Oder wie die Firma „Groth + Graalfs“ in nur zwei Jahren Spitzenweine für rund 200.000 D-Mark in Politik und Verwaltung verschenkte. Unter den Beschenkten waren auch 103 Mitarbeiter*innen der Wohnungsbaukreditanstalt. Und man lernt, wie allein durch ein einziges Vermietungsgeschäft zwischen „Groth + Graalfs“ und der Berliner Verwaltung laut Landesrechnungshof 54 Millionen D-Mark Schaden für die Steuerzahler*innen entstanden.

Der letzte Satz der Doku bleibt nach dem Gesehenen hängen: „Klaus Groth, eine Berliner Karriere. Viele Freunde haben seinen Aufstieg begleitet; am Ende zahlen die Steuerzahler die Rechnung.“

Zumindest die Praxis der regelmäßigen Parteispenden hält bei Herrn Groth bis heute an. Er ist CDU-Mitglied und spendet seiner Partei seit vielen Jahren regelmäßig 100.000 Euro. Größere Beträge gingen auch an die SPD. Besonders brisant waren 2016 zum Beispiel Spenden an zwei SPD-Kreisverbände. Im beschenkten Lichtenberg war damals Bausenator Andreas Geisel Spitzenkandidat für die Abgeordnetenhauswahl. Die Spenden waren mit jeweils 9.950 Euro genau 50 Euro unter der Veröffentlichungsgrenze von 10.000 Euro. Bekannt wurden sie trotzdem.

Jede*r hier im Raum kann sich einmal fragen, was ein Spender mit solchen Spenden bezwecken möchte.

Von 2016 zurück ins Jahr 2012: Da kaufte die Groth-Gruppe die 96 Hektar in Lichterfelde Süd, von denen längst klar war, dass dort gebaut werden sollte. Der Kaufpreis soll bei nur zehn Euro pro Quadratmeter gelegen haben – ein fast unglaubliches Schnäppchen. Der Berliner rot-schwarze Senat hätte damals ein Vorkaufsrecht gehabt, nutzte es aber nicht.

Im gleichen Jahr legte das schwarz-grüne Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zusammen mit der Groth-Gruppe eine Absichtserklärung vor, die den Bau von bis zu 2.700 Wohnungen in Lichterfelde Süd vorsah. Interessant daran ist, dass es zuvor ein Umweltgutachten vom Büro Fugmann und Janotta gab, das eine Vollbebauung von maximal 16 Hektar und eine teilweise Bebauung von 11 Hektar für umweltverträglich hielt. CDU und Grüne wollten davon nichts wissen und einigten sich mit der Groth-Gruppe auf 39 Hektar Bauland.

Die Grünen in Steglitz-Zehlendorf blieben 2012 lieber Zählergemeinschaftspartner der CDU, als sich gegen diese Pläne zu stellen. Laut eigener Aussage entschloss sich

der Umweltverband BUND auch aufgrund dieser politischen Verhältnisse für Kooperation mit dem Investor statt Opposition. Meines Erachtens war dies ein strategischer Fehler. Man hätte die Grünen ab 2012 deutlich unter Druck setzen müssen.

2013 bin ich dann in den Bezirk gezogen. Warum erzähle ich das an dieser Stelle? Weil Volker Semler von der SPD mir am vorletzten Dienstag im Stadtplanungsausschuss vorgeworfen hat, ich sei nicht lange genug dabei, um qualifiziert über den B-Plan zu sprechen. Seit 2013 beschäftige ich mich als Mitglied des Bezirksverbandes von Die Linke regelmäßig mit dem B-Plan, der seit jeher einer der politischen Schwerpunkte von Die Linke im Bezirk ist, und ganz eng seit 2016 als Mitarbeiter der Linksfraktion hier in der BVV bzw. seit 2021 selbst als Bezirksverordneter, der mehrfach Akteneinsicht genommen hat.

Ich beschäftige mich schon so lange mit der Entwicklung des B-Plans, dass ich mich noch daran erinnern kann, dass Mathia Specht-Happel von der FDP 2015 öffentlich ein Bürger*innenbegehren unterstützte, das mehr Sozialwohnungen und ökologisches Bauen in Lichterfelde Süd verlangte. Dieses Bürger*innenbegehren scheiterte leider – obwohl es den richtigen Ansatz hatte, um bezahlbaren Neubau und Landschaftsschutz zu verbinden.

Vielleicht aufgrund dieses Scheiterns waren sich Investor und Bezirksamt 2018 sicher, dass man es ohne großen Widerstand von Umweltverbänden und Bürger*innen ab jetzt ganz besonders dreist treiben könnte: Am 31. Juli 2018 wurde zwischen CDU, Grünen und der Groth-Gruppe der Städtebauliche Vertrag für Lichterfelde Süd unterschrieben. Das war genau einen Tag, bevor die Groth Gruppe im Geschosswohnungsbau 30 % statt 25 % Sozialwohnungen hätte bauen müssen! Eine Unterschrift einen Tag später hätte dem Bezirk rund 100 Sozialwohnungen mehr gebracht. Ohne jede Notwendigkeit haben CDU und Grüne 2.060 Tage, bevor sie heute Abend Planungsrecht schaffen, rund 100 Sozialwohnungen vernichtet. Davon hat nur ganz allein die Groth-Gruppe etwas!

Frau Richter-Kotowski, damals Bürgermeisterin von Steglitz-Zehlendorf, sagte, sie habe so gemeinsam mit den Grünen entschieden, da die Politik gegenüber dem Investor verlässlich sein müsse. Ich kann Sie da wirklich beruhigen. In den letzten elf Jahren, die ich hier im Bezirk Politik gemacht habe, ist bei mir niemals der Eindruck entstanden, dass die Groth-Gruppe oder andere Großinvestoren sich nicht auf die Zählgemeinschaft aus CDU und Grünen oder jetzt aus Grünen, SPD und FDP verlassen können.

Soweit zur Vorgeschichte des B-Plans. Ich will jetzt auf die wichtigsten Ablehnungsgründe des Bezirksverbandes von Die Linke Steglitz-Zehlendorf – für den ich hier spreche – eingehen.

Das erklärte Hauptziel des B-Plans ist der Wohnungsbau: Laut Entwurf sollen in den nächsten zehn Jahren ca. 1.600 Miet- und Eigentumswohnungen, 420 Einfamilienhäuser und 539 Sozialwohnungen entstehen. Auf den gesamten Wohnungsbestand gerechnet sind das nur ca. 21 % Sozialwohnungen. Das ist ein schlechter Witz!

Schaut man in andere deutsche Großstädte – zum Beispiel nach Hamburg und München – dann gehen diese Städte ganz andere Wege und legen völlig zurecht Sozialwohnungsquoten von bis zu 50 % fest. Und wie in Hamburg und München gilt auch in Berlin: Nur sozialer Wohnungsbau kann den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. Die rund 2.000 Einfamilienhäuser sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Lichterfelde Süd werden bekannterweise kaum eine positive Auswirkung auf den Berliner Wohnungsmarkt entfalten.

Da viele Politiker*innen das Argument bemühen, jede neue Wohnung mache woanders eine Wohnung frei, muss ich dazu kurz etwas sagen: Was kosten neue Eigentumswohnungen aktuell im Bezirk? Zum Beispiel in der „Alten Post“ in Lichterfelde am Teltowkanal wurden kürzlich für 100 Quadratmeter bis zu eine Million Euro verlangt! Die Einfamilienhäuser in Lichterfelde Süd werden sicher noch teurer werden.

Wissen Sie, zu welchen Mieten diese Wohnungen aktuell an den Markt gehen? In der „Alten Post“ werden jetzt Mietwohnungen für knapp 30 Euro pro Quadratmeter zum Erstbezug angeboten! Das sind fast 3.000 Euro für 100 Quadratmeter Warmmiete. Wer hier im Raum kann sich solche Mieten leisten?

Und glauben Sie wirklich, dass Menschen, die für eine Million Euro und mehr eine Wohnung kaufen oder für 3.000 Euro und mehr eine Wohnung anmieten, dafür bezahlbaren Wohnraum in Berlin freimachen? Selbst wenn dem so wäre und die Menschen innerhalb von Berlin umziehen – was nicht gesagt ist, sie können auch von außerhalb in die Stadt kommen – dann wird ihre alte Wohnung garantiert renoviert und die Miete drastisch erhöht. Sie wird dann den bestehenden Mietenwahnsinnspreisen angepasst.

Wer angesichts dieser Kauf- und Mietpreise daran glaubt, dass die fast 80 % Luxusbebauung in Lichterfelde Süd auch nur ein einziges Problem am Berliner Wohnungsmarkt lösen, der hält Grimms Märchensammlung vermutlich für ein herausragendes Sachbuch!

In Berlin fehlen in den nächsten Jahren 130.000 Sozialwohnungen. In Lichterfelde Süd kommen jetzt nur 539 hinzu. Am Wiesenschlag in Zehlendorf haben CDU und Grüne vor wenigen Jahren weitere 100 günstige Wohnungen der Degewo vernichtet, indem sie immer weitere Auflagen für das Bauprojekt erlassen haben. Knüppel zwischen die Beine gibt es in Steglitz-Zehlendorf also nur für Städtischen Wohnungsbau. Für die Großinvestoren und Großspender Groth, Gröner und Co. ist die Bezirkspolitik hingegen stets ein verlässlicher Partner.

Was muss die Groth-Grupp neben Wohnungen noch in Lichterfelde Süd bauen? In den Plänen vorgegeben sind weiterhin drei Kitas, eine Jugendfreizeiteinrichtung, ein Umweltzentrum und eine Schule mit Turnhalle und Sportplatz. Über den Schulstandort haben wir in der BVV und den Ausschüssen schon oft gesprochen. Geändert hat sich an der schlechten Planung trotzdem nichts: Die Schule darf direkt an den Gleisen zur Dresdner Bahn errichtet werden. Selbst die vom Investor beauftragten Schallschutzgutachten haben ergeben, dass die Lärmbelastung Richtung Bahngleise zu hoch ist, um gutes Lernen für Grundschulkindern sicherzustellen.

Welchen Weg geht der B-Plan in diesem Fall? Legt er Schallschutzmaßnahmen für den Investor fest? Verlangt er nach einem anderen Schulstandort? Natürlich nicht! Die Grundschule darf zulasten der Kinder und Lehrer*innen in einem der unattraktivsten Teile des B-Plangebietes errichtet werden. Nennenswerte Schallschutzmaßnahmen erfolgen nicht. Dafür erhält die Schule bahnseitig Fenster, die sich nicht öffnen lassen.

Um eine Schule, Kitas und 539 geförderte Wohnungen in Lichterfelde Süd zu bauen – das sind die positiven Aspekte des B-Plans – bräuchte man kaum Eingriffe in die Natur vorzunehmen. Das ließe sich alles im ökologisch wenig wertvollen Nordteil am Landweg realisieren. Die Karten, die das belegen, finden Sie im Umweltbericht.

Die eigentlichen Umweltzerstörungen in Lichterfelde Süd – zu denen ich jetzt komme – entstehen aufgrund der Luxuswohnungen und insbesondere der flächenfressenden Einfamilienhäuser. Für diese Rückschrittsbauten vernichten Sie fast 13 Fußballfelder Wald und versiegeln 40 % der Fläche im Baugebiet! Die 900 Baumfällungen, die ab Herbst erfolgen werden, fußen weitgehend auf dem schwarz-grünen Masterplan von 2013. Dieser „Masterplan“ entstand fünf Jahre vor der Gründung von Fridays for Future! Was ist seitdem an gesellschaftlichen Debatten geführt worden? Nichts davon spiegelt sich in Ihrem aus der Zeit gefallenem B-Plan wider!

Die Abwägungen des Bezirksamtes (die in den Aussprachen zum B-Plan stets von Grünen, SPD und FDP gelobt wurden) wischen bezüglich der sinnlosen Vernichtung des Waldes alle Bedenken weg. Dutzende Einwendungen von Umweltverbänden, Bürger*innen und von der oberen sowie unteren Umweltbehörde werden mit dem Argument abgebügelt, dass „Wohnraum wichtiger sei als Wald“. In der textlichen Begründung des B-Plans steht hinter Wald in Klammern mehrfach das Wort „Erholung“. Als ob Wald nur Erholung wäre und nicht Auswirkungen auf Arten, auf das Klima und auf die Bodenqualität hätte! Und Ersatzpflanzungen für die Baumfällungen können im Bezirk nicht ansatzweise ausreichend realisiert werden. Und so darf sich die Groth-Gruppe mit rund 1,2 Mio. Euro „Ablasszahlungen“ aus der Affäre herauskaufen!

Und die Grünen reden sich das alles schön. Dieser B-Plan ist naturschutzrechtlich völlig aus der Zeit gefallen! Das schrieb so auch das bezirkliche Umweltamt Ende 2022 in seiner Stellungnahme!

Heruntergespielt werden in der Begründung des Bezirksamtes alle Einwände gegen die sinnlose Flächenversiegelung mit dem widersinnigen Argument, man wolle dem „Wunsch der Bevölkerung nach Eigentumbildung Rechnung tragen“. Als ob im Geschossbau kein Eigentum gebildet werden könnte!? Wer denkt sich solche Nonsens-Abwägungen aus?

Die Fraktion der Grünen sprach letzte Woche im Stadtplanungsausschuss und heute Abend von „schwierigen Kompromissen“, die man habe schließen müssen. Diese Ausrede finde ich ziemlich frech! In Hamburg untersagen die Grünen völlig zu Recht den Bau von Einfamilienhäusern und hier in Steglitz-Zehlendorf haben Sie zusammen mit CDU, FDP und AfD im September 2018 in der BVV sogar noch einen Antrag beschlossen, der die Zahl der Einfamilienhäuser auf 650 Stück erhöhen sollte. Erzählen Sie uns doch nichts von Kompromisslinien in Lichterfelde Süd!

Es ist ein weiteres Geschenk für den Investor, dass der energetische Standard der zu errichtenden Gebäude weit hinter dem zurückbleiben darf, was heute möglich und zwingend nötig wäre. Es gibt nicht einmal eine richtige Dachbegrünung nach Biodiversitätsstandards.

Wenn Sie wollten, aber Sie wollten es leider nicht, dann ginge es auch anders: Wie man sozial und ökologisch B-Pläne entwickeln kann, zeigt zum Beispiel das „Schumacher-Quartier“ in Tegel. Dort werden auf nahezu identischer Fläche bis zu 5.000 Geschosswohnungen in ökologischer Holzbauweise entstehen, bis zu 50 % davon mit bezahlbaren Mieten. Schwammstadt, Energieeffizienz, ökologische Mobilität und Bürger*innenbeteiligung stehen dort im Vordergrund.

Zurück in unseren Bezirk: Es gäbe am vorgelegten B-Plan zu Lichterfelde Süd noch so vieles zur kritisieren. Einige wichtige Punkte, die teilweise auch die Umweltsenatsverwaltung kritisiert hat, will ich wenigstens noch stichpunktartig erwähnen: Da wäre etwa die zu erwartende Zunahme an Tropennächten in der Thermometersiedlung und am Westfalenring durch die verbauten Kaltluftschneisen. Oder die Auswirkungen auf die Reste der Weidelandschaft durch den Biotopzerschnitt. Da wäre das zukünftige Verkehrschaos in Lichterfelde Süd. Der B-Plan atmet weitgehend das Konzept der autogerechten Stadt. Passend dazu hat sich die Groth-Gruppe Toyota als Mobilitätspartner ins Boot geholt.

Ich kann darauf aus Zeitgründen ebenso wenig eingehen wie auf die negativen sozialen Auswirkungen des B-Plans auf die Thermometersiedlung. Lohnend wäre auch noch ein vertiefter Blick auf den (glücklicherweise erfolglosen) Versuch der Groth-Gruppe, durch ein bestelltes Gutachten die Reste des Kriegsgefangenenlagers Stalag IIID im B-Plangebiet als bedeutungslos darzustellen.

Mir bleibt zum Schluss meiner Rede nur noch zu sagen, dass ich es zutiefst bedauere, dass es vielen engagierten Bürger*innen in den letzten Jahren nicht gelungen ist, zumindest die schlimmsten Skandale dieses B-Plans zu verhindern. Leider muss ich festhalten, dass es den Gegner*innen dieses unsozialen und unökologischen Projektes – anders als der Groth-Gruppe – an starken Partner*innen in der Politik fehlte. Nun müssen wir zuschauen, wie die BVV Steglitz-Zehlendorf heute Abend für eine zu 80 % unsoziale Luxusbetonwüste den Daumen über die Lichterfelder Weidelandschaft senkt. Sie hatten die Chance, etwas anderes zu entwickeln!

Der Investor streicht am Ende die Gewinne ein und die sozialen und ökologischen Folgekosten werden sozialisiert. Oder wie der Sender Freies Berlin es 2001 formulierte: „Klaus Groth, eine Berliner Karriere. Viele Freunde haben seinen Aufstieg begleitet; am Ende zahlen die Steuerzahler die Rechnung.“