



Kleingartenkolonie Am Stadtpark I e.V. in Berlin-Wilmersdorf

Waghäuseler Str. 10 B, 10715 Berlin

www.kolonie-am-stadtpark.de

Kontakt: Dr. Gabriele Gutzmann, 1. Vorsitzende, Mobil 017622568639,
Mail gutzmann@kolonie-am-stadtpark.de

Sehr geehrte Bezirksverordnete, sehr geehrter Herr Stadtrat, sehr geehrte Damen und Herren,

ich spreche hier zu Ihnen für die KGA Am Stadtpark I, ihre 187 Mitglieder, ihre ca. 400 Bewerber*innen, aber auch für die 2214 Menschen, die unsere Online-Petition zum Erhalt der Gärten in Block 4 bisher unterzeichnet haben und für all die Lebewesen, deren Leben und Lebensraum durch das angestrebte Bauvorhaben zunichte gemacht werden würden.

Die Situation stellt sich heute anders dar als noch vor 2 Wochen im Umweltausschuss. Die berlinovo Grundstücksentwicklung hat mich mündlich informiert, dass der Kaufvertrag beurkundet ist. Wir sprechen jetzt über eine landeseigene Kleingartenfläche. Damit verfangen keine Hinweise mehr auf private Investoren oder schwebende Verfahren. Die alleinige Verantwortung dafür, was mit dem Stadtgrün des Blocks 4 geschieht, liegt nun bei der Politik.

Landeseigene Flächen, die als Wohnungsbaupotenzialflächen gelten, sind laut Kleingartenentwicklungsplan (KEP) mit einem Prüfauftrag versehen, der besagt: „Es ist zu prüfen, inwieweit der erforderliche Wohnungsbau auf anderen Flächen möglich ist. Dazu wird bis Ende des Jahres 2020 ein strukturierter Prüfprozess konzipiert, der zügig Klarheit schaffen soll, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen beziehungsweise wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen“. (S. 69). Ein solches Prüfverfahren hat es bisher für die im KEP benannten Anlagen nicht gegeben und auch nicht für unseren Block 4. Wir fordern hier für die neue landeseigene Fläche zumindest eine Gleichbehandlung.

Insofern sind auch die politischen Weichenstellungen, die es nicht nur für den Ankauf, sondern auch für das vorgesehene Bauvorhaben bereits gegeben hat, vorschnell und nicht in Einklang mit vielen hehren Papieren der Verwaltungen, Parteien und ihrer Akteurinnen und Akteure zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zur Anpassung an den Klimawandel und zum Klimaschutz, zum Kleingartenerhalt, zur Bedeutung von Stadtgrün, zur Biodiversität, zur Beteiligung von BVV und Bürgerinnen und Bürgern. Der Zug mag schon abgefahren sein, aber er ist noch nicht angekommen, helfen Sie mit, ihn umzulenken.

Nehmen wir also zunächst den Prüfauftrag des KEP auf. In einem Protokoll vom 12.5.2022 einer Mitgliederversammlung der SPD Wilmersdorf-Süd heißt es über einen Redebeitrag: „Große Potentiale lägen in den Grundstücken, die derzeit nur eingeschossig bebaut seien. (...) **Wichtig seien bei allen Vorhaben auch Klimaaspekte wie mehr Stadtgrün und Entsiegelung.** Das klassische Instrumentarium sei jedoch begrenzt, es bedürfe daher auch neuer Ideen“. Diese Aussagen stammen von keinem Geringeren als unserem Baustadtrat und ich kann ihnen nur zustimmen. Wir helfen auch gerne bei der Suche nach alternativen Grundstücken. Ein Architekt unserer Kolonie hat unweit von Block 4 auf dem Areal der Stromnetz Berlin an der Prinzregentenstraße und des LAF an der Bundesallee Potenziale aufgezeigt. Wir haben

seine Expertise an Sie verteilt. Mich erreichten auch Hinweise auf zahlreiche Leerstände und Zweckentfremdungen landeseigener Grundstücke im Bezirk, die ich nicht selber prüfen konnte, Ihnen aber bei Interesse gerne zur Verfügung stelle, beispielsweise:

- Campus Esche, ca.2 ha! (Eschenallee 1-3, Nussbaumallee, Ulmenallee).
- Spandauer Damm 265, 267: zwei Hochhäuser. Diese befinden sich auf der "Landzunge" zwischen Spandauer Damm und Reichstr. unweit der Geschäftstelle der Gartenfreunde (Google maps-Plan anbei)
- Villa Branitzer Platz 3
- Villa Eichenallee 8
- Ebereschenallee 5
- Bauruinen in der Kirschenallee, Ecke Ulmenallee
- Ilsenburgerstraße 30/31. Wohnungen im EG und 1. OG seit Jahren leer. Das Haus gehört der BSR

Auf eine schriftliche Anfrage von Daniel Wesener und Katrin Schmidberger von Mai 2018 (Drucksache 18 / 15 151) zur mangelnden Nutzung von landeseigenen Immobilien, antwortete der Senat: „Der Senat von Berlin erhebt keine Daten im Sinne der Fragestellung“. Damit fehlt einer seriösen Alternativenprüfung eine wichtige Datengrundlage, aber Herr Wesener hat ja in seinem jetzigen Amt die Möglichkeit, es besser zu machen.

Kommen wir zum ökonomischen Gesichtspunkt, der, wie uns des Öfteren bedeutet wurde, das geplante Bauvorhaben alternativlos mache.

Wir kennen nicht den Kaufpreis für das Grundstück und die Renditekalkulation. Auf der Plattform ibau Xplorer wird schon die Ausschreibung des Bauvorhabens angekündigt mit einer Bausumme von 45 Mill. EUR. Gehen wir orientiert am aktuellen Bodenrichtwert von 5500 €/qm von einem Kaufpreis für das Grundstück von 15 Mill. aus und einem gesamten Investitionsvolumen von 60 Mill., letztlich Geld der Steuerzahler*innen, wie kann sich das aus Mieteinnahmen refinanzieren? Geht man von 1500qm Grundfläche aus, multipliziert mal 8 für die 8 Geschosse, so kommt man auf ca. 12 000 qm. Setzt man die bescheidene Miete von 15 EUR/qm an, so ergäben sich Mieteinnahmen von 2 160 000 EUR im Jahr. Damit bräuchte es ca. 28 Jahre, bis sich die Investition amortisiert hat. Anzunehmen ist, dass die berlinovo mit höheren Einnahmen kalkuliert. Es ist nicht bekannt, welchen Anteil Appartements für Studierende haben werden und ob und wie lange diese voraussichtlich durch den Senat subventioniert werden. Die übrigen Appartements könnten hochpreisig für temporäres Wohnen vermietet werden. Dringend benötigter leistbarer Wohnraum wird so jedenfalls nicht geschaffen.

Demgegenüber steht eine Berechnung der Ökosystemleistungen der Gärten des Blocks 4. Wir haben diese durchgeführt in Anlehnung an die Bewertung vergleichbarer Gärten durch das Projekt „gartenleistungen“ des Instituts für Ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW). Daraus ergeben sich jährliche Ökosystemleistungen von Block 4 in Höhe von **448 994 €**, noch ohne Berücksichtigung der Biodiversität. Damit hätte sich der angenommene Kaufpreis für das Grundstück in 33 Jahren amortisiert. Die Details unserer Berechnung liegen Ihnen vor.

Schauen wir uns den Kiez, zu dem die Gärten des Blocks 4 gehören, einmal genauer an, um ihre Bedeutung zu ermessen. Dieses innerstädtische Gebiet mit hoher Einwohnerdichte und bereits hohem Versiegelungsgrad gilt gemäß der Berliner Umweltgerechtigkeitskarte als dreifach hoch belastet und zwar in Hinblick auf die Indikatoren Lärm, Belastung der Luft durch Feinstaub und Stickoxyde und in Hinblick auf thermische Belastung. Das Umfeld besteht weitgehend aus gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Das Landschaftsprogramm stuft es in die Dringlichkeitsstufen 1 und 2 zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein. Für beide Stufen gilt: Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen.

Ohne die Gärten, ihre Filter- und Kühlungsfunktion würden im Umfeld die Luftbelastung und die thermische Belastung weiter ansteigen. Dies ist gerade auch in Hinblick auf die vulnerablen

Gruppen, die in den Einrichtungen auf den benachbarten Grundstücken leben, nicht zu vertreten. Doch die Bedeutung der Gärten geht weit darüber hinaus. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei in einer Zeit, in der wir uns auf Trinkwasserknappheit einrichten müssen. Sie speichern Wasser bei Starkregenereignissen, die jetzt schon zur Überflutung von Kellern im Umfeld führen. Sie haben eine große Bedeutung als Lebensraum für viele Arten, auch in Verbindung mit dem Volkspark Wilmersdorf und den anderen Blöcken der Kolonie. Unter den Arten sind etliche, die gesetzlich geschützt sind oder auch auf Vorwarnlisten verschiedener Roter Listen stehen wie der Nashornkäfer, die Goldglänzende Furchenbiene und die Zauneidechse, der Habicht, der Grünspecht, der Gartenrotschwanz oder der Haussperling.

Die Gärtner*innen von Block 4 nehmen an mehreren bürgerwissenschaftlichen Projekten teil: Pflanze Klima Kultur, FU Berlin, Open Uco, TU Berlin und Mehr Arten im Garten, Stiftung Naturschutz. Inzwischen haben sie, wenn ich richtig gezählt habe, allein 39 Wildpflanzenarten, einige davon auch auf Vorwarnlisten Roter Listen identifiziert, weitere Bestimmungen sind in Arbeit.

Nicht zu vergessen sind auch die Leistungen dieser Gärten für die Essbare Stadt und damit auch für deren zukünftige Resilienz. Beachtlich ist der Bestand an Obstbäumen, 66 wurden kartiert, darunter viele alte Kultursorten wie die Apfelsorten Goldparmäne, Schöner aus Herrnhut und der Safranapfel oder die köstliche späte Pflaumensorte Anna Späth.

Unter den Obstbäumen sind zahlreiche jahrzehntealte Hochstämme. Hochstämme wurden zudem neu gepflanzt und tragen erst nach 10 bis 15 Jahre, wovon nachfolgende Pächtergenerationen hoffentlich noch profitieren können. Ernteüberschüsse werden jedes Jahr zu Obdachloseneinrichtungen gebracht, 2022 waren es 120 kg. Mehrere Bienenvölker sammeln jährlich 40 bis 90 kg Honig.

Damit wird auch ein beachtlicher Beitrag zum senatsgeförderten Projekt „Ernährungswende im Kleingarten“ der Kolonie Am Stadtpark I geleistet.

Schließlich ist die Kolonie mit ihren 4 Blöcken insgesamt ein wertvoller Erholungsraum, Ort für Umweltbildung und sozialer und kultureller Treffpunkt. Die Kleingartenanlage und auch ihr Block 4 sind öffentlich zugänglich und werden jeden Tag von Passant*innen, Anwohnern, Kindern, Beeinträchtigten besucht. Zu den zahlreichen Veranstaltungen, den Vorträgen, Workshop und Ausstellungen wird stets auch die Nachbarschaft eingeladen. Nicht umsonst wurde der Kolonie 2016 der Erwin-Barth-Preis unseres Bezirksamts insbesondere für die Nachbarschaftspflege verliehen. All dies erfordert viel ehrenamtliche Arbeit. Ohne die Ressourcen des Blocks 4 wäre die Kolonie mit ihren jetzt noch 120 Gärten um einiges ärmer dran.

Und last but not least ist der alltägliche Kontakt mit Natur und den Mitmenschen, wie ihn der Block 4 ermöglicht, unverzichtbar in Hinblick auf die physische und psychische Gesundheit der Menschen, in Hinblick auf ihr Wohlbefinden und Glück. Das wissen die 2214 Menschen, die sich mit unserer Online-Petition für den Erhalt der Gärten einsetzen.

Wir fordern die berlinovo Grundstücksentwicklung auf, von einer Bebauung der Gärten abzusehen. Es gibt keinen Bauzwang. Niemand, der ein Grundstück besitzt, muss dort auch bauen. Sollte die berlinovo dennoch meinen, wie wir es auch schon gehört haben, dass dies allein schon von der Zweckbestimmung ihrer Gesellschaft her nicht möglich sei, so schlagen wir vor, dass das Grundstück von einer anderen landeseigenen Einrichtung übernommen wird.

Hier sollte auch mit dem Finanzsenator das Gespräch gesucht werden, der immerhin in seiner Rede zur Bewerbung für die Landesliste seiner Partei äußerte: „Mit dem Grünen Klimabudget und

einem echten Bodenfonds können wir endlich auch dort Rahmenbedingungen definieren, Anreize schaffen und eine Lenkungswirkung erzielen, wo einzelne Fachpolitiken bislang an ihre Grenzen stoßen. Klimaschutz ist per se eine Querschnittsaufgabe, aber erst die Verschränkung mit der Haushaltswirtschaft verleiht ihr die Durchschlagskraft, die es braucht, um den CO2-Einsparpfad in allen relevanten Bereichen wirklich umzusetzen. Ähnlich verhält es sich mit der Ressource Boden: Nur wer über die verfügt oder zumindest deren Nutzungskonditionen festlegt, wird eine spekulative durch eine nachhaltige Stadtentwicklung ablösen können. In beiden Fällen müssen es uns Berlin und unser Klima wert sein, endlich konsequent umzusteuern“ (https://gruene.berlin/fileadmin/BE/lv_berlin/LV_Berlin_Dokumente/LDK/2021_04_LDK/Bewerbung_Daniel_Wesener.pdf).

„Ohne grüne Infrastruktur wird Berlin in 30 Jahren nur noch im Notfallmodus bewohnbar sein“, wird Felix Weisbrich, der Leiter des Straßen- und Grünflächenamtes von Friedrichshain-Kreuzberg in einem Tagesspiegel-Artikel vom 12.12.2021 zitiert.

Lassen wir es nicht so weit kommen!

Gabriele Gutzmann

Vorgetragen am 14.12.2022 in der 18. Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung von Charlottenburg-Wilmersdorf, überarbeitete Fassung