



Empfehlungen IBA-2034 in Berlin

Dossier zur Veranstaltung #5 „Entwicklung des Gebäudebestands in Berlin / Brandenburg“ – eine Aufgabe für die IBA ,34/37“ am 27.02.2025

Nachfolgend wird, anstelle einer Ergebniszusammenfassung der o. g. Veranstaltung, eine Destillierung der an die IBA 2034/37 gerichteten Forderungen / Anregungen / Ansprüche zur Fokussierung auf Bestandsentwicklung zusammengestellt.

1.

Die Schwerpunktverlagerung der Stadtentwicklung hin zu einer behutsamen, ressourcen- und flächenschonenden, nachhaltigen sowie umweltverträglichen Neu- und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, kurz zum Vorrang der Bestandsentwicklung vor dem flächenversiegelnden und kostspieligen Neubau. Dies stellt eine generell wesentliche stadtentwicklungspolitische Aufgabe und zugleich ein wesentliches Aufgabenfeld für die geplante IBA '34/37 dar, will sie, wie die bisherigen Internationalen Bauausstellungen in Berlin, insbesondere die IBA 1984/787, ihrem Anspruch gerecht werden, aktuelle und innovative Ansätze im Stadtentwicklungsprozess beispielhaft umzusetzen.

2.

Die Bestandsentwicklung muss mit der Verbesserung der Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen verbunden werden. Besondere Schwerpunkte liegen hier bei:

- der Umnutzung untergenutzter bzw. leerstehender Gewerbe- und Büroräumen
- der intelligente und behutsame Umbau untergenutzter Einfamilienhausgebiete der 60er bis 80er Jahre des letzten Jahrhunderts
- die gemeinwohlorientierte Konversion von brachgefallenen Flächen und Gebäuden
- die sensible und bewohnerorientierte Nachverdichtung von untergenutzten 30er und 50er Siedlungen
- entsprechend dem zeitgemäßen Nachfrageprofil nach einem integrierten Lebensraum für Wohnen, Arbeiten, soziale bzw. nachbarschaftliche Kommunikation, Freizeitgestaltung in den Mittelpunkt rücken.

3.

Besonderes Augenmerk muss auf die Bestandsentwicklung in den peripheren urbanen Räumen gelegt werden. Hier gilt es, den Bestand durch geeignete strukturpolitische, planungsrechtliche und finanzierungspolitische Maßnahmen zu stärken. Auch gemeinwohlorientierte Gemeinschaftsprojekte können hier wichtige Motoren der ökonomischen und sozialen Stabilisierung von Dorf- und Stadt(teil)zentren sein. Für eine IBA Berlin liegt hier ein großes Potential einer Kooperation mit Kommunen und dem Land Brandenburg.

4.

Bei der Entwicklung der neuen Bestandskonzepte müssen die Wohnfolgeeinrichtungen sowie die Möglichkeiten der Verbesserung der Nutzungsmischung von Anfang an berücksichtigt werden.

5.

Die Bestandentwicklung muss behutsam und unbedingt mit einem partizipatorischen Ansatz, orientiert an den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der (zukünftigen) Nutzerinnen und Nutzern, organisiert werden, wobei im Rahmen einer neuen Berliner IBA geeignete Stadträume und Akteure unter Berücksichtigung der Stadtteilbindung, der kostengünstige bzw. -freie Aktivierung der Bestandspotentiale frühzeitig definiert werden sollen. Zur Stärkung von nachbarschaftlichem Zusammenhang sind kleine Kiez-Treffs und Nachbarschaftsräume in die Planungen einzubeziehen.

6.

Aktivierung von gemeinwohl - orientierten Eigentümerstrukturen, neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen insbesondere ältere und junge Wohnungsgenossenschaften, kirchliche Unternehmen und sozio-kulturelle Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hierbei sollen auch private gemeinwohlorientierte Investoren und Arbeitgeber auf der Suche nach Wohnraum für ihre Beschäftigten gezielt angesprochen werden.

7.

Die geplante IBA '34/37 muss mutig den Weg zur Überwindung vorhandener nutzungs- und genehmigungsrechtlicher und normativer Hürden exemplarisch ebnen und durch intelligentes Management, z. B. durch Erweiterung der Sanktionierung des für Wohnungen z. Z. vorhandenen Leerstands auf andere, v. a. tertiäre Nutzungen oder durch Umlenkung der bei Büroumnutzung vorhandenen Renditeerwartungen der Eigentümer in Wohnungsförderung bei Nutzungsänderung neue Wege beschreiten.

8.

Eine neue IBA Berlin mit dem Schwerpunkt der Bestandsentwicklung kommt ohne eine neue Bodenpolitik oder zumindest ohne eine kreative Nutzung vorhandener boden- und finanzierungspolitischer Instrumente nicht aus. Dazu bedarf es eines gemeinwohlorientierten

kommunalen Bodenmanagements (z.B. bezüglich kostenfreier Erbbaurechtsvergabe bei Einhaltung bestimmter sozialer Zielsetzungen), eines mutigen Einsatzes des boden- und ordnungsrechtlichen Instrumentariums sowie einer offensiven An- und Vorkaufspolitik. Auch gemeinwohlorientierte Finanzierungsmodelle könnten im Rahmen einer IBA Berlin 34/37 modellhaft erprobt werden.

9.

Bei allen entsprechenden Projekten stellt die Umsetzung mit dem Ziel der Schonung vorhandener Ressourcen, Klimaneutralität und Entsiegelung mit der Bindung von Regenwasser sowie Erweiterung der Grün- und Freiflächen, Berücksichtigung des zirkulären Bauens eine bedeutende Rolle.

10.

Die Reduktion des wachsenden Prokopf-Wohnflächenverbrauchs durch eine sozial behutsame und bautechnisch kompetente Wohnberatung, wie dies z. B. in Göttingen praktiziert wird, stellt ein weiteres wesentliches Ziel für die IBA '34/37 dar, wobei die Möglichkeiten auszuloten wären, untergenutzte Häuser in Einfamilienhausgebieten mit behutsamen Ansätzen nachzuverdichten.

11.

In Hinblick auf das Leitbild „Bezahlbarer Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung“ sind von Berlin auch die Instrumente zur Stärkung von Wohnungstausch und zur Erfassung und Senkung von Wohnungsleerstand und Zweckentfremdung zu schärfen.

12.

Bei der Aktivierung der Gebäudebestandspotentiale stellt auch die Aktivierung der humanen Potentiale in Form von Hilfe zur Selbsthilfe einen wesentlichen Aspekt dar.

Berlin, 05. 03. 2026

Franziska Eichstädt-Bohlig, Cihan Arin, Uli Hellweg, Deutscher Werkbund Berlin e.V.