

Wohnungsbau

Auf Berlins Supermärkten sollen 15.000 Wohnungen entstehen



Eine Lösung für die Wohnungsnot in der Stadt: Wie im Quartier am Stadtpark Steglitz könnte ein Supermarkt überbaut werden. Foto: Arnold & Gladisch Architekten/ Diamona & Harnisch

Von Isabell Jürgens

Bauland in Berlin ist knapp, doch viele Discounter haben noch Platz auf ihren Dächern. In Steglitz entstehen schon jetzt 60 Wohnungen.

Die Berliner Bevölkerung wächst nach aktuellen Prognosen von derzeit 3,5 Millionen bis zum Jahr 2030 auf vier Millionen Einwohner. Der Verband Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen rechnet deshalb mit rund 300.000 neuen Wohnungen, die in Berlin gebaut werden müssten. Doch Baugrundstücke gibt es kaum noch – wohin also mit den dringend benötigten Wohnungen? Diese Frage stellte sich auch der

Berliner Projektentwickler Alexander Harnisch, der eine ganz besondere Lösung für das Problem gefunden hat: "Wir nutzen den Luftraum über einem Supermarkt."

Konkret geht es bei Harnischs Projekt um einen Reichelt-Supermarkt am Steglitzer Damm/Ecke Presselstraße, einen schmucklosen Flachbau aus den 60er-Jahren mit einer Verkaufsfläche von rund 2000 Quadratmetern. Nahezu in jedem Ortsteil der Stadt gibt es vergleichbare Supermärkte und Discounter. Angesichts des zunehmenden Wohnungsmangels, insbesondere in der Innenstadt, hat auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schon einmal nachgerechnet, wie viele solcher Märkte es in Berlin gibt. Laut Senatszählung gibt es in Berlin 1119 Lebensmittelmärkte mit mehr als 300 Quadratmetern Verkaufsfläche.

Dazu zählen Supermärkte, Verbrauchermärkte, Bio-Supermärkte und auch die 593 Discounter. Für eine mehrgeschossige Bebauung eignen sich nach Angaben dieser Datenerhebung aus dem Jahr 2015 etwa 300 Standorte, auf denen derzeit eingeschossige Lebensmittel-, Super-, Drogerie- und Getränkemarkte stehen.

Nach den Erfahrungen von Harnisch sind die wichtigsten Voraussetzungen, damit das Vorhaben gelingen kann, "eine genügend große Grundfläche und ein kooperativer Marktbetreiber". Beide Voraussetzungen hätten am Steglitzer Damm gestimmt. "Wir waren ja auf die Mitarbeit von Reichelt angewiesen, sonst hätten wir das Projekt gar nicht erst starten können." Denn um das Gewicht der vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser zu tragen, war die Stützenkonstruktion des alten Supermarktes viel zu schwach. "Wir mussten also die Stützen durch den Markt und die darunter liegende Tiefgarage bis zum Fundament hin verstärken", so Harnisch.

Nach Ladenschluss wurde am Fundament gearbeitet

Auch das Fundament selbst musste an diesen Punkten verstärkt werden. Und das ging nur an den Wochenenden nach Ladenschluss und setzte außerdem voraus, dass der Marktbetreiber seine Regale und Tiefkühltruhen in den jeweils betroffenen Marktbereichen aus- und umräumte. Drei Wochenenden waren nötig, damit diese Fundament- und Gründungsarbeiten abgeschlossen werden konnten. "Sicher wäre es kostengünstiger gewesen, den Supermarkt abzureißen und neu zu bauen", sagt Harnisch. Doch dazu hätte der Supermarkt während der Bauphase schließen müssen. Bei der jetzt gewählten Lösung konnte der Verkauf in der Filiale weitergehen. Damit sich die Investition des Bauträgers überhaupt lohnt, sind nach Harnischs Auffassung "mindestens 5000 Quadratmeter Wohnfläche" erforderlich – das würde, je nach Größe, also mindestens 50 Wohnungen entsprechen, die durch so einen Umbau neu entstehen müssten.

Addiert man das mit den 300 Flachdächern, die die Verwaltung von Bausenator Andreas Geisel (SPD) als "prinzipiell geeignet" identifiziert hat, kommt man so auf 15.000 neue Wohnungen. Beim "Quartier am Stadtpark Steglitz", so nennt sich das Vorhaben der D&H Projektmanagement GmbH von Alexander Harnisch.

Das Gebäudeensemble auf dem insgesamt 3235 Quadratmeter großen Areal umfasst ein in den 60er-Jahren errichtetes Wohngebäude. Dieses steht auf Stelzen und überragt zum Teil bereits das ursprünglich als Parkdeck genutzte Flachdach des Marktes. "Wir sanieren den Altbau, schließen die Luftetage mit weiteren Wohnungen und errichten auf dem restlichen Flachdach zwei Wohnhäuser mit 19

Wohneinheiten", sagt Harnisch. Über der ehemaligen Einfahrt in die Tiefgarage an der Karl-Stieler-Straße entsteht zudem noch ein Neubau mit 25 Wohnungen. Im kernsanierten Altbau mit dem geschlossenen Luftgeschoss entstehen 58 Wohnungen. "Wir haben somit insgesamt 100 Wohnungen errichtet", sagt der Projektentwickler. Die Pläne für den Um- und Neubau, der im Frühjahr 2017 abgeschlossen werden soll, lieferte das Berliner Architekturbüro Arnold & Gladisch. Herzstück des neu entstandenen Wohnensembles ist ein begrünter Hofgarten.

"Es ist absurd, dass wir uns drei Geschosse Luft leisten"

Der Senator begrüßt die Initiative des Projektentwicklers als "nachhaltige Verdichtung im Bestand". Solche eingeschossig bebauten Eckgrundstücke seien Relikte aus dem geteilten Berlin, die so heute nicht mehr genehmigt würden. "Die wachsende Stadt braucht solche Grundstücke dringend für Wohnungen. Es ist absurd, dass wir uns in Baulücken immer noch ein Geschoss Einzelhandel und drei Geschosse Luft leisten." Das müsse sich ändern, deswegen habe er vor ein paar Monaten alle Baustadträte aufgefordert, auf entsprechende Nutzungen hinzuwirken.

Alexander Harnisch kann da nur zustimmen. Aber er gibt zu bedenken, dass das Bauen aufwendig und damit vergleichsweise teuer ist. Die 30 bis 145 Quadratmeter großen Eigentumswohnungen im Quartier am Stadtpark Steglitz werden, je nach Lage, deshalb auch zu Verkaufspreisen von 2450 bis 5300 Euro je Quadratmeter angeboten. Allein schon die Baukosten inklusive der Baunebenkosten würden sich am Steglitzer Damm auf rund 2200 Euro je Quadratmeter belaufen. Dazu kämen noch die Grundstückskosten. "Aber wir wissen ja jetzt, wie es funktioniert, deshalb wollen wir dieses Wissen auch weiter anwenden." Harnisch hat bereits zehn weitere Dächer ausgemacht, die zur Überbauung geeignet sind.