

Gewässerschutz durch Wasserstadt

„Nichts auf der Welt ist weicher als Wasser, doch im Besiegen des Harten kommt ihm nichts gleich.“

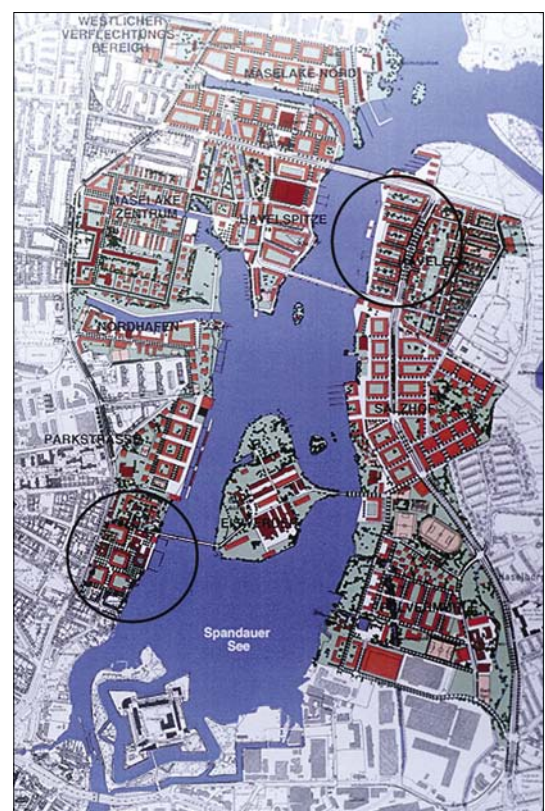
Diese uralte Weisheit des chinesischen Philosophen Lao Tse beschreibt in eindringlichen Worten die zugleich sanfte und zerstörerische Natur des nassen Elements in seinem Verhältnis gegenüber allem scheinbar Dauerhaften und Festen. Wenn wir das Harte als den gebauten Lebensraum menschlicher Zivilisation definieren, so sind wir im Zentrum der Herausforderung der aquatischen Stadtkulturen, die ihre Existenz und Größe, aber auch ihre Gefährdung aus der Gestaltung, Sicherung und Kultivierung der Grenze zwischen dem liquiden Element des Wassers und der Steinernen Masse der Stadt begründet haben. Das Wasser steht heute mehr denn je im Zentrum der Nachhaltigkeitsdebatte, ob als Ressource oder Rohstoff, als öffentliches Eigentum oder privater Luxus, als verseuchter Fluss oder als akute Bedrohung ganzer Siedlungsräume.

Da Städtebau und Agrikultur generell einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Wasserkreisläufe darstellen und immer zu einer mehr oder weniger starken Beeinträchtigung des Wasserhaushalts führen, ist die kontrollierte Nutzung des Wassers - und dessen Rückführung als Brauch- und Abwasser - schon in den frühen Hochkulturen von lebenswichtiger Bedeutung gewesen und rechtlich besonders geregelt worden. Aus diesem Grunde bezeichnet der Planungsrechtler Prof. Dr. Schäfer das Wasserrecht auch als ältestes Umweltschutz-Recht der menschlichen Zivilisation.

Das neuere Wasserrecht ist lediglich differenzierter geworden, es basiert heute auf den drei großen Säulen Wasserwege-Recht, Wasserwirtschafts-Recht und Gewässerschutz-Recht:

- Das Wasserwege-Recht regelt die Nutzung des Wassers als Verkehrsträger: als Kanal, als Fluss oder in der offenen See.
- Das Wasserwirtschafts-Recht regelt die Nutzung des Wassers als Rohstoff, Wirtschaftsgut und Energieträger: für Agrikultur, als Hafenbecken, für Kraftwerke oder als Marina.
- Das Gewässerschutz-Recht regelt Art und Maß des Eingriffs in den Wasserhaushalt: als Ufer-Verbauung und -Überbauung, als versiegelte Flächen, als Trinkwasserentnahme, als Abwassereinleitung oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

Bei der Umnutzung brach gefallener Hafenareale zu neuen Stadtquartieren wird der Städtebauer mit der ganzen Komplexität des Wasserrechts konfrontiert. Die Kenntnis

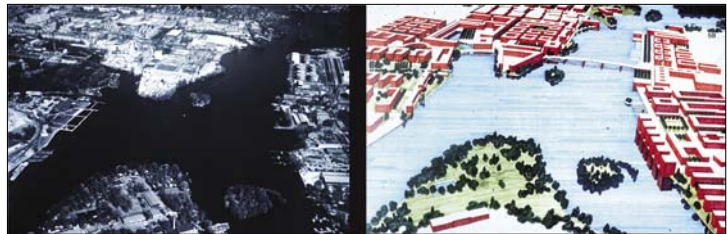


Masterplan Wasserstadt Oberhavel mit einem Fokus auf das Schultheiß-Quartier (links) und einem Fokus auf das Haveleck-Quartier (rechts) (© Wasserstadt GmbH)

dieser vielschichtigen Regelungsmaterie, die das Wasser als öffentliche Sache, als Gemeineigentum qualifiziert, aber dessen allgemeine, öffentliche und private Verfügbarkeit stark einschränkt, ist daher von herausragender Bedeutung für die künftige Entwicklung von neuen Stadtquartieren am Wasser

Die Wasserstadt am Spandauer See als Beispiel nachhaltigen Stadtumbaus

Die Erschließung der Wasserräume als neue öffentliche Räume ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung Berlins seit der Wiedervereinigung 1990. Denn die Stadt verfügt über ein weit verzweigtes Netz an Flüssen, Kanälen und Seen.



Luftfoto des Industriegebietes Oberhavel und Skizze der zukünftigen Situation (Foto links © Wasserstadt GmbH)

Die enormen Potentiale der Berliner Gewässer für die Gestaltung und Nutzung der städtisch-öffentlichen Räume der königlichen Residenzstadt hatten zu Beginn des 19. Jahrhunderts bereits der berühmte Berliner Architekt Schinkel und der ebenso berühmte Landschaftsarchitekt Lenné erkannt.

Deren richtungsweisende Kultivierung städtischer Wasserlagen, wie das Alte Museum und die Bauakademie entlang der Friedrichsgracht oder die städtebauliche Einbindung von Landwehrkanal und Engelbecken, ist jedoch vom rasanten Aufstieg Berlins zu Deutschlands größter Industriemetropole und zum zweitgrößten Binnenhafen Europas zu Beginn des 20. Jahrhunderts verdrängt und überrollt worden. Die Berliner Gewässer und ihre Uferbereiche sind zu reinen Wirtschafts- und Industrieräumen, Verkehrswegen und Abwasserkanälen verkommen: Die Oberspree, die Rummelsburger Bucht, der Tegeler Hafen, die Oberhavel.

Durch den beispiellosen Siegeszug von Schienen- und Straßenverkehr im 20. Jahrhundert haben die Berliner Gewässer ihre Bedeutung als Verkehrs- und Wirtschaftsräume verloren. Doch dieser Nutzungsverlust hat der Stadt ein gewaltiges Erbe an brach gefallenen Gewerbeflächen, Industrieanlagen und funktionslosen Hafenbereichen in besten Wasserlagen hinterlassen.

Die Vision einer „Wasserstadt Berlin-Oberhavel“

Im Sommer 1989 – kurz vor dem Fall der Berliner Mauer im Herbst 1989 – beauftragte der Berliner Bausenator in Abstimmung mit dem Wirtschaftssenator die Architekten-Initiative „Leibniz-Gruppe“ (Kollhoff/Timmermann, Langhof, Nottmeyer, Zillich) mit einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der gewerblich genutzten Oberhavel-Wasserlagen in Berlin-Spandau für eine neue Wasserstadt.

Das Projektgebiet umfasste ca. 200 ha Landfläche und ca. 100 ha Wasserfläche; es sollten ca. 15.000 Wohnungen und ca. 20.000 Arbeitsplätze realisiert werden.

Die Analyse vor Ort ergab eine Reihe von Schwierigkeiten, die fast zum Abbruch des Projektes geführt hätten:

1. Das Gelände diente den preußischen Königen und auch den Nationalsozialisten als „Waffenschmiede der Nation“ (Chemische / Biologische Waffenproduktion) mit der Folge erheblicher Wasser- und Bodenkontamination, teilweise bis in 60 Meter Tiefe!
2. Die Nachkriegsnutzung (Öltanklager, Kabelproduktion etc) hat zu großflächigen Versiegelungen und weiteren Boden- und Wasserkontaminationen geführt.
3. Aufgrund der überwiegend gewerblich-industriellen Nutzung war der gesamte Wasserraum praktisch unzugänglich für die Bevölkerung und damit aus dem öffentlichen Bewusstsein verdrängt.

Für die neue Wasserstadt wurden folgende Leitmotive postuliert:

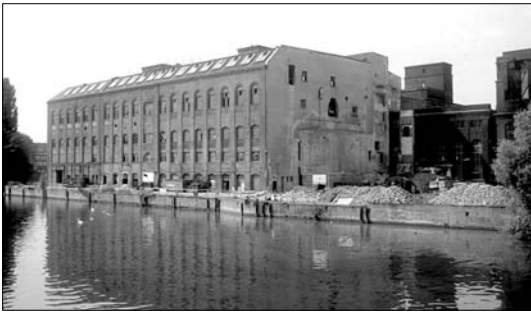
1. Beispielhafte ökologische Wiedergewinnung eines verbrauchten Wasser- und Stadtraums durch Entsiegelung von Gewerbe- und Lagerflächen, Dekontamination der Böden und ufernahen Gewässerzonen, Renaturierung der Uferbereiche und Stabilisierung der vorhandenen Kaianlagen.
2. Umnutzung und Umbenennung der Oberhavel vom Wirtschaftsgewässer zum „Öffentlichen Gewässer“ und Naherholungsraum Spandauer See; insbesondere durch eine neue, um den „Wasserpark“ herumführende Uferpromenade und die Erschließung der Wasserstadt vom Wasser.
3. „Perlenschnur“ von unterschiedlichen Stadtquartieren um den Wasserraum mit jeweils ortsspezifischer Identität. Spannungsreicher Wechsel von grünen und steinernen Uferräumen unter Nutzung der vorhandenen Kaianlagen, sowie differenzierter Städtebau-Typologien.



Das Gelände der Schultheiß-Brauerei 1989
(© Wasserstadt GmbH)

Model der Planung für das Schultheiß-Quartier
mit der Zitadelle Spandau (© Wasserstadt
GmbH)





Die verlassene Wasserfront der Brauerei vor dem Umbau (© Uwe Rau für Wasserstadt GmbH)

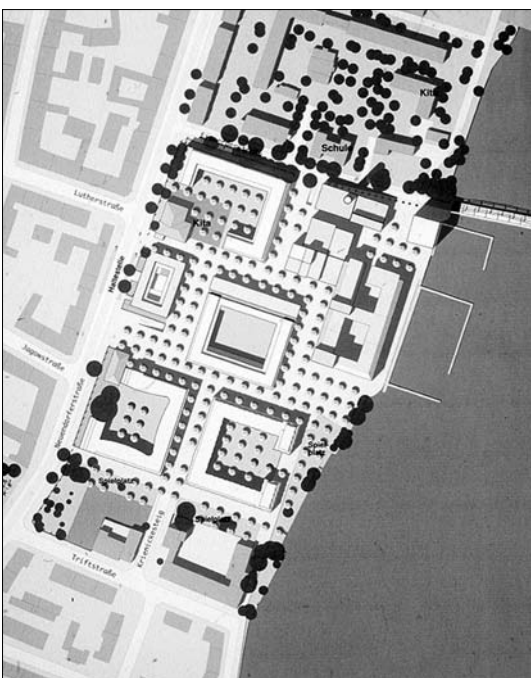
4. Kompakte Stadt der kurzen Wege, mit einer mittleren Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.5 und einer mittleren Höhe von fünf bis sieben Geschossen; gemischten Nutzungen und differenzierten Bautypologien. Orientierung am Gründerzeitlichen Berlin mit seinem klaren Stadtraum. Integriertes Verkehrssystem mit Vorrang für ÖPNV sowie für Fußgänger im Uferbereich.

Die „Städtebauliche Entwicklungs-Maßnahme“ (SEM)

Exkurs zu einem kommunalen Instrument des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches, das für die Realisierung der Wasserstadt am Spandauer See erstmals in Berlin angewendet wurde:

1. Die SEM gilt als „Schärfstes Schwert“ des geltenden Städtebaurechts, da es eine Mobilisierung von Entwicklungsflächen auch durch erleichterte Enteignung von Privat-Grundeigentum erzwingen kann.
2. Eine SEM wird durchgeführt, wenn ein begründetes „Gemeinwohlerfordernis“ als übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung vorliegt, z.B. erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, oder wie vorliegend, die neue Nutzung von brachliegenden Verkehrs- oder Hafenbrachen.
3. Im Geltungsbereich einer SEM ist freier Bodenverkehr unzulässig, die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum „Eingangswert“ und veräußert sie an Investoren zum „Neuordnungswert“; die entwicklungsbedingten Bodenwertzuwächse schöpft die Gemeinde zur Finanzierung der SEM ab.
4. Mitwirkungsbereite Eigentümer verpflichten sich durch „Abwendungsvereinbarungen“, die Ziele der SEM – hier Teile der Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel - auf ihren Grundstücken selbst zu realisieren. Sie verpflichten sich gleichzeitig zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags an die Gemeinde, der der Erhöhung des Bodenwerts ihre Grundstücke entspricht
5. Die volle Erfassung der Bodenwertzuwächse zwischen „Eingangswert“ und „Neuordnungswert“ ermöglicht der Gemeinde die Finanzierung der zur Vorbereitung und Durchführung der SEM erforderlichen Maßnahmen wie z.B. Einsetzung eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Masterplan, Boden- und Gewässersanierung, technische und Verkehrserschließung, Nutzung von Baugrundstücken für öffentliche Grünflächen, Uferbefestigung etc

Lageplan für das Schultheiß-Quartier mit der alten und der neuen Struktur (© Wasserstadt GmbH)



Das Beispiel „Schultheiß-Quartier“

Das Schultheiß-Quartier – so genannt nach der brachgefallenen Nutzung durch die Bierbrauerei Schultheiß – übersetzt in exemplarischer Weise die Ziele eines nachhaltigen Stadtumbaus der Wasserstadt am Spandauer See:

- Das Quartier realisiert eine Dichte von GFZ 3.1, das Areal beträgt 32.000 Quadratmeter, die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 100.000 Quadratmeter.
- Die Nutzungsmischung umfasst frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau, Seniorenresidenz, Kindertagesstätte, Ärztehaus mit angegliederter ambulanter Klinik, Wellness-Zentrum, Büros und Einkaufen, gastronomische und kulturelle Nutzungen.
- Der ehemals „harte“ Hafenkai wird zu einer attraktiven Uferpromenade umgestaltet und eine Renaturierung des „weichen“ grünen Uferraumes für Naherholung durchgeführt.
- Ein Dialog zwischen Alt und Neu wird geführt durch Erhalt und Umnutzung der denkmalwerten alten Backsteingebäude der Brauerei und den ebenfalls in Backstein realisierten Neubauten als spezifische Identität des neuen Quartiers. Wertvoller Baum- und Vegetationsbestand wird weitgehend erhalten und so die naturräumliche Identität des Ortes gewahrt.
- Durch die Gestaltung miteinander verzahnter öffentlicher Ufer- und Stadträume, die die Enge des Quartiers und die Weite des Wasserraumes spannungsvoll interpretieren, wird eine neue urbane Atmosphäre erzeugt.
- Ein spezifisches Verkehrskonzept mit folgenden Komponenten wird realisiert: Ruhender Verkehr unter den Gebäuden; innere Quartiersstraßen als verkehrsberuhigte Zonen mit eingeschränktem Lieferverkehr, Uferpromenaden werden den Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten, ÖPNV wird mit Bussen organisiert, eine Straßenbahn ist geplant.

Die hohe Dichte und urbanen Qualitäten des neuen Schultheiß-Quartiers konnten jedoch nur realisiert werden durch Bodensanierung, Uferzonenrenaturierung und die Dekontamination der ufernahen Gewässerzonen, sowie durch den hohen Anteil an verkehrsberuhigten Zonen als Bewegungs- und Spielflächen. Dadurch konnten für das bei dieser Dichte geforderte wohnungsnah Grün sowohl die verkehrsberuhigten Zonen als auch – zum ersten Male - ein 20 Meter breiter Wasserstreifen des Spandauer Sees als naherholungswirksame Freifläche in die Freiflächenbilanz mit einfließen.



Die öffentliche Promenade am Wasser des neuen Schultheiß-Quartiers (© Zillich)



Das Quartier Siemensspitze im Bau und das Quartier Haveleck, bei dem gerade die alten Öllager entfernt werden (© Wasserstadt GmbH)



Vision für das neue Haveleck-Quartier. (© Wasserstadt GmbH)

Für alle Planungsbeteiligten und Nutzer ergab sich eine vierfache WIN-WIN-WIN-WIN Situation:

1. Die Bauherrin, die Bayerische Beamtenversicherung, hat gewonnen, weil sie nicht zuletzt durch die hohe GFZ in neu erschlossenen attraktiven Wasserlagen das gesamte Gelände wirtschaftlich entwickeln konnte.
2. Der Entwicklungsträger hat gewonnen, weil durch die Abwendungsvereinbarung vom Investor ein hoher Ausgleichsbetrag zur Refinanzierung der öffentlichen Investitionen an ihn zurückgeflossen ist.
3. Die Stadt Spandau hat gewonnen, da sie mit diesem neuen Quartier beispielhaft den ökologischen Umbau der Wasserstadt am Spandauer See demonstrieren kann.
4. Die Bewohner und Nutzer haben gewonnen, weil sie ein neues attraktives Wohnquartier mit hoher urbaner Qualität in bester Wasserlage erhalten haben.

Und zu guter letzt hat natürlich auch der Autor, Architekt und Planungsdirektor gewonnen, dessen Vision einer neuen Wasserstadt als aktiver Beitrag zum Umwelt- und Gewässerschutz mit dem Schultheiß-Quartier als nachhaltigem Stadtumbau beispielhafte Realität geworden ist.

Klaus Zillich ist Architekt und Professor für Städtebau und Architektur an der Technischen Universität in Berlin