

## **Zurück auf Los?**

### *Zur beinahe unendlichen Geschichte der Eisenbahnstraße*

Nun hat die Gemeindevertretung Neuenhagen eine Vorlage der Verwaltung mit 14 zu 13 Stimmen abgelehnt. Der Frust ist groß, die Motivation, etwas zu bewegen, nur noch marginal. Wie soll es nun weitergehen? Soll es überhaupt weitergehen? Hier meine persönliche Sicht der Dinge:

#### **1. Wie ist die Lage?**

Die von der Gemeinde gekauften Grundstücke zwischen Eisenbahnstraße und S-Bahn-Gelände sollen als Teil des Ortszentrums Neuenhagen entwickelt werden. Um möglichst ALLE Wünsche der Bürger zu berücksichtigen, wurde ein aufwändiges Verfahren absolviert, mit Ideenwettbewerb, Bürgerbeteiligung in vielen Diskussionsrunden, Jury-Arbeit, Modellbau, usw. Am Ende stand ein Katalog von gewollten Rahmenbedingungen, den im anschließenden „Interessenbekundungsverfahren“ niemand erfüllen wollte.

Dies lässt vermuten, dass die Hürden, die aufgebaut wurden, vielleicht doch ein wenig zu hoch waren für die potentiellen Investoren. Weil keiner anklopfte bei der Gemeinde, hat man sich um Kontakte bemüht, einige wohl direkt angesprochen, und schließlich hat die Verwaltung von drei Planern / Projektentwicklern / Investoren (genaues weiß ich nicht, die Detaillierung folgt später) Entwürfe erhalten, die wiederum den Bürgern im Rahmen einer – wie immer öffentlichen – Sitzung des Ortentwicklungsbeirats vorgestellt wurden.

In dieser Sitzung wurde auch ein Entwurf einer Gemeindevertreterin vorgestellt, die sich am bisherigen Verfahren intensiv beteiligt hatte: Frau Schulz.

Die Gemeindeverwaltung brachte daraufhin den Vorschlag des Investors, der noch am ehesten die Vorstellungen der Gemeinde erfüllte, zur Abstimmung. Und ist damit gescheitert.

#### **2. Konsequenzen**

Die Verwaltung wird sich in der nahen Zukunft nun nicht mit den Planern dieses einen Investors weiter abstimmen dürfen, ohne dass ihr vorgeworfen werden könnte, dass sie den Interessen der Bürger entgegen handelt. Damit werden bis auf weiteres jegliche Planungsaktivitäten auf Eis gelegt.

#### **3. Nächste Schritte**

Wenn man kein Ziel hat, ist jeder Weg der richtige.

Welches Ziel haben wir denn? Gibt es überhaupt ein gemeinsames Ziel – einen kleinsten gemeinschaftlichen Nenner – hinter dem wir alle stehen? Oder verfolgt jeder der Beteiligten hier seine eigenen Ziele?

Die folgende Auflistung von Thesen ist zu prüfen / zu bedenken / zu bewerten. Sie ist nicht umfassend, einige Punkte sind lediglich Denkanstöße.

- Der Bereich um den S-Bahnhof Neuenhagen wird von uns allen als das gewollte Ortszentrum angesehen.

- Dieser Bereich ist in seiner jetzigen Erscheinung nicht schön.
- Wenn es unser Zentrum sein / werden soll, müssen /sollten wir etwas am Erscheinungsbild tun.
- Wenn unser Zentrum schöner / attraktiver wird, wird es mehr Besucher anziehen. Damit wird der Verkehr umfangreicher.
- Wir wollen „Leben“ in diesem Zentrum. Wir sind uns darüber im Klaren, dass damit mehr Verkehr, mehr Lärm, mehr Autos, mehr Fußgänger, mehr Radfahrer, mehr Müll (???), mehr .... verbunden ist.
- 

Ich bin mir sicher: so langsam wird's dem einen oder anderen mulmig. Man kann sich ja nicht offen gegen die Verbesserung des Zentrums stellen, aber spätestens hier sind Bedenken opportun!

Mehr Verkehr! Das geht ja gar nicht, wo wir schon heute beständig ein Chaos haben auf der Hauptstraße! (Originalton Jürgen Ulrich, ehem. SPD)

Das „Chaos“ löst sich im Übrigen regelmäßig zwischen den Phasen, in denen die Bahnschranken geschlossen sind, wieder auf. Man könnte es also getrost das „Neuenhagener 5-Minuten-Chaos“ nennen.

Mehr Geschäfte auf der Eisenbahnstraße? Das brauchen wir nicht – wir haben doch schon alles (Originalton Frau Fürstenberg während einer Versammlung im Bürgerhaus vor ca. drei Jahren).

Jetzt machen wir erst mal ein Verkehrsgutachten! Das ist wichtig. Es ist gewissermaßen die Basis für alle weiteren Überlegungen.

Von welchen Annahmen soll der Gutachter ausgehen? Welche Parameter kann / soll / darf er variieren? Wie genau werden eigentlich die Ergebnisse? Einige Abgeordnete suggerieren uns ja ständig, man müsse nur genau genug rechnen, dann weiß man, dass man 104 Parkplätze braucht – und nicht 107....

Dazu eine kurze Meldung aus dem letzten Focus (Nr. 18/25.4. Seite 3: „Die Bundesregierung hat voller Freude das neue Gutachten der Ökonomen in Empfang genommen, die ihre Prognose nach oben korrigiert haben: um 1,8 % soll Deutschlands Wirtschaft wachsen. ... Im Kleingedruckten... führen sie nun aus, die Wirtschaft werde tatsächlich zwischen 1,4 und 2,8 % wachsen und die Wahrscheinlichkeit, dass dies eintritt, liege bei gut 60 Prozent. Wie sagt der Bauer: Wenn der Hahn kräht auf dem Mist, ändert sich das Wetter. Oder es bleibt wie es ist.“

Wie genau, glauben wir, wird das nächste Neuenhagener Verkehrsgutachten?

Wenn wir aber nun aus dem Gutachten gar keine Rückschlüsse darauf ziehen können, was gebaut werden darf, und was möglichst nicht, wie kommen wir dann weiter????

Vielleicht hilft es ja, wenn man sich im Vorfeld jeglicher detaillierter Planung (einschließlich Verkehrsplanung) ein paar Gedanken macht über Ziele, Prioritäten, Möglichkeiten, Kapazitäten, Chancen und Risiken.

#### 4. Zentrum, Mittelzentrum, Gartenstadt – meine Vision von Neuenhagen 2030

Ein Zentrum ist ein Bereich innerhalb eines Ortes, an dem sich Menschen treffen. Hier steht neben dem Einkaufen (das allein macht ein Einkaufszentrum aus, aber kein Ortszentrum) der Aufenthalt, das Verweilen im Vordergrund. Hier kann und soll man mit allen Sinnen „leben“: z.B. Musik hören – in einem Café sitzen – sich informieren – etwas besichtigen – sich treffen - und all die „kleinen Geschäfte des täglichen Lebens“ erledigen. Gerade deshalb muss es eine Vielzahl kleiner Geschäfte / Läden geben. Auch ein Markt gehört dazu, vielleicht ein Marktplatz.

Ein kleiner Platz wäre schön. Was macht einen Platz aus? Was macht ihn schön / attraktiv? Sicherlich nicht nur das „Altstadt-Pflaster“, oder die gepflegten Bäumchen. Es sind die Gebäude drum herum!

Es gibt kein Loch ohne Rand, und es gibt keinen Platz ohne Häuser! Ein Platz ohne diese Begrenzung ist ein Maifeld. Ein Versammlungsplatz inmitten der Schrebergärten drum herum ist kein Platz, der in ein Zentrum gehört (es sei denn, man möchte mehr Schrebergärten im Zentrum haben).

Ein Parkplatz ist auch kein Platz, wie ihn ein Zentrum braucht! Autos gehören an die Peripherie, nicht in die Mitte! Die Mitte ist fußläufig! Es gibt kurze Wege, und es ist jedem zumutbar, diese kurzen Wege zu Fuß zurückzulegen! Wer nach Berlin fährt, parkt seinen Pkw schließlich auch nicht vor dem Haupteingang des KaDeWe, sondern sucht sich einen möglichst zentralen Parkplatz, von dem aus alle Besorgungen erledigt werden können.

Es gibt offensichtlich zwei Arten von Einkäufen: die, für die man ein Fahrzeug braucht, um die großen Gewichte (von was auch immer – Möbel, Getränke, Waschmittel, etc.) nach Hause zu transportieren, und auf der anderen Seite alle, für die man lediglich eine Tasche, Tüte, etc. braucht, die man zumindest eine mittlere Entfernung tragen kann.

Der Platz im Zentrum braucht ausschließlich diese zweite Art des Einkaufens. Ein großer Supermarkt wäre fehl am Platz, ein Drogeriemarkt passt schon eher – weil man dort „erfahrungsgemäß“ keine großen Gewichte kauft und zu transportieren hätte.

Wenn aber kein Transportbedarf für große Gewichte besteht, dann ist es auch nicht notwendig, Autos auf den Platz zu lassen. Der Platz soll eine Fußgängerzone sein! Das ist meine erste Vision vom Zentrum Neuenhagens: ein Fußgängerbereich auf der Eisenbahnstraße von der Wolterstraße bis zur Hauptstraße!!

Wo sollen die Autos nun parken, mit denen wir alle bis zum Zentrum fahren wollen? Die Antwort ist eindeutig: nicht auf dem Platz, sondern hinter den Häusern! Der existierende Rewe-Markt macht es vor: kleinteilige Läden an der Ernst-Thälmann-Straße, der große Parkplatz dahinter!

So viel Platz haben wir doch da gar nicht, wenden Sie ein? Stimmt – wenn man davon ausgeht, dass alle Parkplätze ebenerdig sein müssen. Aber das müssen sie nicht! Lassen Sie uns doch einmal darüber nachdenken, wie ein Parken auf zwei Ebenen aussehen könnte:

Häuser brauchen Platz für „Nebenfunktionen“, wie z.B. Abstellräume, Mieterkeller, Technik-Zentralen. Diese müssen nicht unbedingt in einer (teuren) Erdgeschoss-Ebene liegen, man kann vieles, was nicht jeder sehen muss, was nicht „einladend“ aber notwendig ist, nach oben oder unten „verbannen“. (So sind zum Beispiel bei der Planung des Bürgerhauses die WC-Anlagen aus dem EG ins UG verschoben worden zugunsten eines größeren Foyers und eines zusätzlichen Raumes des Restaurants – ich halte diese Entscheidung nach wie vor für richtig). Auch Stellplätze für Autos könnten in diesem Untergeschoß und zusätzlich nebenan vorgesehen werden. Der zusätzliche Aushub kostet nicht viel. Etwas teurer wird es, wenn man eine zweite Parkebene darüber baut. Die

Stahl- oder Betonkonstruktion dürfte ca. 10.000 € pro Parkplatz kosten. Entlang der S-Bahn wäre eine solche Konstruktion eine ideale Lärmschutzwand – was wiederum die Verweil-Qualität auf unserem Zentrumsplatz verbessert.

Das rechnet sich sogar – wenn man einen Augenblick über Parkraumbewirtschaftung nachdenkt: wenn ich bereit bin, für 2 Stunden Parken 1 € zu bezahlen, dann wäre die halbe Million € für 50 Stellplätze der 2. Ebene (plus 50 beinahe kostenlose darunter) schnell finanzierbar. (und wer kostenlos parken möchte, kann das gern tun, auf der anderen Seite der Bahngleise, und muss ein paar Schritte mehr laufen – könnte das aber prima verbinden mit einem Besuch des Bio-Marktes „gegenüber“!)

Vielleicht kann der Investor unserer neuen Platzrandbebauung ja das Grundstück der Gemeinde auch nur pachten statt kaufen? Dann könnte er die Mehrkosten der 2. Parkebene sogar mitfinanzieren....

Mein zweigeschossiges Parkhaus hätte übrigens zwei Zufahrten: eine von der Hauptstraße, kurz vor dem Bahnübergang, und eine am S-Bahnhof. Und eine Ausfahrt – am Beginn der Wolterstraße.

Wie viel Bebauung verträgt ein Zentrum? Sicherlich mehr als ein allgemeines Wohngebiet. Da liegt das Verhältnis bebauter Fläche zu Grundstücksfläche bei ca. 25 %. In einem Zentrum sollte man 40 % zulassen, damit könnte auf 5.000 m<sup>2</sup> Grund und Boden ca. 2.000 m<sup>2</sup> bebaut werden. Bei zwei Vollgeschossen wären das ca. 3.500 m<sup>2</sup> bis 3.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bei drei Geschossen ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Wir haben eine Vielzahl von viergeschossigen Gebäuden in Neuenhagen, und niemand nimmt daran Anstoß. Warum sollen wir uns gerade im Zentrum auf zwei beschränken? Das ist nicht zu begründen und eines Zentrums nicht würdig / angemessen - blanker Unsinn, oder politischer Opportunismus.

Ein Blick auf die andere Straßenseite ist hier übrigens hilfreich: die ehemals schöne, jetzt nur noch alte Jugendstil-Villa an der Hauptstraße bringt es auf 3 Geschosse. Und die „Eingangsbauten“ auf beiden Seiten der Fichtestraße haben ebenfalls stattliche 4 Vollgeschosse!

Passt ein solches Zentrum zu einer Gartenstadt?

Aber ja doch!

Leider wird der Begriff der Gartenstadt immer wieder gern missbraucht. Über die Gartenstadt haben wir lange diskutiert, und sogar ein Dokument gemeinsam verfasst, in dem wir unsere kleinsten gemeinsamen Nenner zusammengefasst haben. Das kennt heute kaum noch jemand, gern könnte ich die Erinnerung nochmals auffrischen, wenn gewünscht.

Die Gartenstadt ist nicht nur eine Stadt mit großzügigen Grundstücken und viel Grün, sondern auch und vor allem eine Stadt, in der man **leben und arbeiten** kann. Durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sollte ursprünglich der zunehmende Verkehr zwischen den Wohnorten außerhalb und den Arbeitsstätten in den Großstädten reduziert werden. Ein durchaus lohnenswertes Ziel auch für Neuenhagen: keine Schlafstadt zu sein, sondern eine Gemeinde, die Arbeitsplätze bietet / schafft.

Wollen wir diese Entwicklung? Wollen wir überhaupt, dass Neuenhagen weiterhin wächst, blüht und gedeiht?

Bei einigen Akteuren habe ich die stille Vermutung, dass sie möglichst wenige Veränderungen haben wollen. (Ihre) Ruhe ist erste Bürgerpflicht!

6000 Straßenbäume pflegen und erhalten – das muss man sich leisten können und wollen. Ausreichend Kita-Plätze und gute Schulen: auch das kommt nicht von allein. Neuenhagen hat sich hier in den vergangenen Jahren erfolgreich bewegt. Wer möchte, dass das so bleibt, der muss dafür sorgen, dass wir dem „demografischen Faktor“ ein Schnippchen schlagen können: Junge Familien müssen dann auch noch in fünf oder 10 Jahren nach Neuenhagen kommen wollen, weil hier alles passt: Schulen, Freizeitangebot, Vereinsleben, Einkaufsmöglichkeiten.

Und natürlich auch: altersgerechtes Wohnen, Ärzteversorgung, Universität der Senioren.

Was übermorgen geschieht, dafür müssen wir heute die Weichen stellen. In den letzten beiden Jahren haben wir uns mehr durch Verhinderung als durch aktives Handeln hervor getan. Die Rumpelpiste Ernst-Thälmann-Straße – ein Graus für jeden Radfahrer und Autofahrer. Die Eisenbahnstraße: der Versuch, eine eierlegende Wollmilchsau zu erfinden. Der Verkauf eines Grundstücks gegenüber dem Rathaus – das gönnen wir keinem.

Auch der Gemeinderat hat sich dabei manches Mal weniger als Protagonist, sondern eher als Bedenkenräger hervor getan.

Irgendwann werden Investoren (vom kleinen Häuslebauer angefangen) um Neuenhagen einen großen Bogen machen: zu hoch die Hürden, die man hier aufbaut.

Und wenn sie einmal an anderer Stelle fündig geworden sind, dann sind sie verloren für Neuenhagen.

"Ich habe es mit Geld versucht, und ohne. Und jetzt weiß ich: mit geht leichter." „Mit leerem Beutel kann nur das Känguru große Sprünge machen.“ Und ein jüdisches Sprichwort sagt: „Es ist nicht so gut mit Geld wie es schlecht ist ohne.“

Es ist so: ohne „Drittmittel“ kann man auskommen zum Leben, aber alles dauert ein wenig länger, oder es wird ganz unmöglich. Ich bin mir sicher, dass mancher Immobilienbesitzer lieber heute als morgen eine schöne Fassade haben möchte, aber das dafür notwendige Kleingeld muss irgendwo her kommen! Und wenn es nicht kommt, dann gibt es eben weitere Jahre einige „Visitenkarten“ von Neuenhagen, die man ungern vorzeigt... Schon vor Jahren habe ich angeregt, die Gemeinde möge doch darüber nachdenken, wie sie diesen Hausbesitzern helfen kann, vielleicht gemeinsam eine Lösung zu finden. Beschimpft wurde ich – von den Eigentümern! Dennoch: ich werde nicht weitere 25 Jahre stillhalten und zusehen, dass nichts passiert!

Unsere Gemeinde kann schöner werden! Und soll es auch. Es soll auch Stadt werden. Gern mit dem Zusatz Gartenstadt, denn die positiven Assoziationen, die man mit diesem Begriff verbindet, sind wichtig und gewollt: Auch sie sind ein kleiner Beitrag zur Entscheidungsfindung von Neubürgern und Gewerbetreibenden / Arbeitgebern, sich für den Standort Neuenhagen zu interessieren.

Neuenhagener Lebensqualität wird so zum Alleinstellungsmerkmal. Wenn dann das Mittelzentrum als Katalysator noch dazu kommt, wäre das eine Verstärkung, um die uns Nachbargemeinden beneiden.

Wir sind gewählt, die Interessen von Neuenhagen zu vertreten. Deshalb kommt Neuenhagen immer an erster Stelle, und das sehe ich durchaus positiv und als legitim an. Wir wollen, dass sich Neuenhagen positiv entwickelt.

Nichts entwickelt sich von allein. Eine solche Entwicklung müssen wir steuern.

Unsere Permanent-Nein-Sager sind dabei keine Hilfe.

Dr. Klaus Obendorf

Stellv. Vorsitzender der Gemeindevertretung (CDU Fraktion)