



Foto: GASAG Solution Plus/Leo Seidel

„Weg von Gutachten, hin zur Umsetzung“

## Mierendorff-Insel wird zum klimaneutralen Modellkiez

Gründerzeitquartiere, Industrie und Gewerbe, aber auch öffentliche Einrichtungen, Kleingärten und Grünflächen: Mit rund 15.000 Einwohnern ist die Gegend zwischen Spree, Westhafen- und Charlottenburger Verbindungskanal in ihrer Vielfalt eine kleine Stadt in der großen. Ideale Voraussetzungen, um sie zum Reallabor der städtischen Energiewende zu machen, meinen der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und das Energieunternehmen GASAG. Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bündnis 90/Die Grünen) und Frank Mattat, Geschäftsführer der Gasag Solution Plus, erklären im Gespräch, was sie vorhaben.

*Gemeinsam wollen Sie die sogenannte Mierendorff-Insel in den nächsten zehn Jahren zum klimaneutralen Modellquartier entwickeln. Was reizt Sie daran ganz persönlich?*

**Schruoffeneger:** Spannend daran ist, dass wir endlich einmal wegkommen von Gutachten und Planungen, hin zu einer realistischen Umsetzungsstrategie. Auch wenn diese erst am Ende stehen und sicherlich auch nicht alles von heute auf morgen funktionieren wird: Wir machen damit einen großen Schritt in die Richtung der

klimaneutralen Stadt und das eben nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand. **Mattat:** Hinzu kommt für mich die neue Konstellation: Hier arbeiten ein Bezirksamt und ein Energiedienstleister sehr eng zusammen. Wir zeigen damit, dass die Herausforderung Energiewende eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, die neue Modelle der Zusammenarbeit braucht.

*Was erhofft sich der Bezirk von diesem Projekt?*

**Schruoffeneger:** Es ist ein wichtiges Projekt, nicht nur für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Denn es ist das erste Projekt, das versucht, einen ganzen Stadtteil mit rund 15.000 Einwohnern auf Klimaneutralität umzustellen. Bisherige Projekte waren Neubauvorhaben, auch mal kleinere Blöcke. Aber mit der Mierendorff-Insel nehmen wir uns eine kleine Stadt vor. Wenn uns das gelingt, dann hat das Modellwirkung von bundesweiter Bedeutung.

*Warum wurde gerade dieser Kiez ausgesucht?*

**Schruoffeneger:** Weil er erstens durch die Wasserstraßen drum herum sehr gut abgrenzbar und sehr gut zu identifizieren ist. Und zweitens, weil in diesem Bereich in den nächsten Jahren sehr viele neue Projekte anstehen. Wir gehen davon aus, dass dort 3.500 bis 4.000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Dadurch ergeben sich Möglichkeiten, sich nicht nur einzelne Gebäude anzuschauen, sondern zu gucken, mit welcher Technik welche Effekte für den Kiez insgesamt erzielt werden können.

*Quartierskonzepte gelten als wichtiger Ansatz in der Klimapolitik. Was macht dieses Projekt besonders?*

**Schruoffeneger:**

Es ist das erste Projekt, das sich großflächig dem Bestand zuwendet. Wenn man die Stadt zur Klimaneutralität bringen will, dann braucht es erstens die Klimaneutralität eines jeden Neubaus, der jetzt entsteht. Davon sind wir noch weit entfernt. Noch viel wichtiger aber ist, in den Bestand zu gehen, also in eine Million Wohnungen, um dort den Energieverbrauch zu reduzieren. Dafür gibt es bisher keine Modelle.

**Mattat:** Viele bisherige Projekte haben sich mit theoretischen Konzepten beschäftigt. Wir haben bei dem Projekt einen ganz anderen Ansatz: Wir wollen gemeinsam mit den Akteuren auf der Insel in die operative Umsetzung kommen, im Bestand genauso wie bei den künftigen, sich noch entwickelnden Gebäuden.

*Die Gasag Solution Plus hat schon reichlich Erfahrung mit Quartierskonzepten, hauptsächlich aber im Neubaubereich oder in kleineren Quartieren. Lassen sich diese Erfahrungen dennoch auf dieses große Projekt übertragen?*

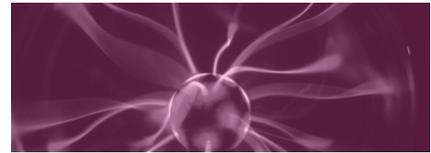
**Mattat:** Absolut! Im Quartier kann und muss ich über das Gebäude hinaus denken, im Bestand genauso wie im Neubaubereich. Im Fokus stehen also intelligente Versorgungskonzepte. Damit erzielen wir in unseren Projekten enorme Effizienzgewinne. Diese Erfahrungen werden wir für die Mierendorff-Insel nutzen. Zusätzlich haben wir vor drei Jahren ein Pilotprojekt mit dem Bezirk Lichtenberg gestartet. Dort haben wir erste Erfahrungen mit dem Zusammenwirken verschiedenster Eigentümer gesammelt.



**Frank Mattat**  
Foto: GASAG Solution Plus



**Oliver Schruoffeneger**



Deshalb glauben wir, bestens aufgestellt zu sein.

*Auf der Mierendorff-Insel finden sich sowohl Wohnungen als auch Gewerbegrundstücke. Mit welcher Eigentümerstruktur haben Sie es dort zu tun?*

**Schruoffeneger:** Das ist eine ganz bunte Mischung. Es sind ganz viele gewerbliche Betriebe dort, die meistens ihr eigenes Betriebsgrundstück besitzen. Dann sind es die 70-Jährigen, die ein Zehn-, Zwölf-Familienhaus haben, von dem sie als Rente leben. Und dann sind es natürlich gerade im Kontext mit dem Generationenwechsel jetzt auch zunehmend Investoren, die einzelne Gebäude aufkaufen und sanieren wollen. Wir haben ein, zwei Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, also wirklich die komplette Breite. Hinzu kommt der große Gewerbepark oben im Norden, der Biotechpark. Also ein schöner, kunterbunter Querschnitt durch die Stadtgesellschaft.

*Ist diese bunte Mischung, nicht nur im Hinblick auf die Eigentümerstruktur, sondern auch auf die Nutzung, eine Chance oder in erster Linie eine Herausforderung?*

**Mattat:** Beides. Und zwar im positiven Sinn. Zunächst einmal ist das Projekt eine spannende Herausforderung, für die wir aber die passenden Lösungen haben. Durch die heterogene Struktur können wir Synergieeffekte bei der Energienutzung erzeugen, etwa durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten. Im Gewerbe wird zu anderen Zeiten Energie benötigt als im Wohnbereich. Diese unterschiedlichen Nachfrageprofile lassen sich in einem Quartiersansatz ganz anders betrachten, viel gleichmäßiger nivellieren. In der Mischstruktur können wir Abwärme aus dem Gewerbekomplex für den benachbarten Wohnblock nutzen.

Wir haben in der Gesamtbetrachtung eines Quartiers die Möglichkeit, zwischen den Gebäuden die CO<sub>2</sub>-Bilanzen auszugleichen. So kann ein Nullenergie-Neubau einen Beitrag für ein Gebäude leisten, was vielleicht unter Denkmalschutz steht und was man unter energetischen Aspekten nur bis zu einem gewissen Level optimieren kann. Das schafft auch Spielräume für die Sozialverträglichkeit.

*Wird die Mierendorff-Insel auch technologisch ein Pilotprojekt werden?*

**Mattat:** Wichtiger als Technologie ist Intelligenz. Es bedarf gar nicht unbedingt neuester Technologien, um klimaneutral zu werden. Wir haben dies bereits in anderen Quartieren gezeigt, die wir zur CO<sub>2</sub>-Neutralität entwickelt haben, wie den Euref-Campus. Auch dort setzen wir primär auf Effizienzeffekte, Intelligenz und die sinnvolle Kombination technischer Komponenten. Wir müssen also gar nicht unbedingt auf teure neue Technologien zurückgreifen, sondern setzen bewährte, gut eingeführte, solide und verlässliche Techniken intelligent ein.

*Ohne Sozialverträglichkeit geht nichts im Berliner Klimaschutz. Wie soll das gewährleistet werden?*

**Schruoffeneger:** Richtig, unser Anspruch ist, die Klimaneutralität sozialverträglich umzusetzen. Die Frage ist, wie kriegen wir notwendige bauliche Investitionen ohne erhebliche Kostensteigerungen hin? Die Mierendorff-Insel ist ja auch Milieuschutzgebiet, d. h. Bauanträge, die zu erheblichen Mehrkosten für die Bewohner führen würden, können von uns nicht genehmigt werden. Es geht eben nicht darum, noch eine Wärmedämmung an die Fassade zu bauen, sondern Quartierssynergien zu entwickeln. Also Intelligenz statt Dämmung.

*Wie hoch ist der Entwicklungsdruck auf der Insel?*

**Schruoffeneger:** Der Druck ist hoch, es gibt drei Bebauungspläne, die gerade in Arbeit sind. Wir gehen davon aus, dass Ende 2019, Anfang/Mitte 2020 die ersten großen Baumaßnahmen beginnen. Wir haben außerdem jede Menge Grundstücksgeschäfte, wo dann einzelne Häuser saniert werden sollen. Über die Milieuschutzsatzung haben wir das Instrument, zu sagen: Sorry, diese Art von energetischer Sanierung genehmigen wir Dir nicht, aber vielleicht gibt es eine Alternative. Damit haben wir eine ganz andere Ebene, um mit den Leuten ins Gespräch zu kommen.

*Sie sprachen die unglaubliche Akteursvielfalt auf der Mierendorff-Insel an. Wie wollen Sie diese in den Prozess einbeziehen – auch die dort aktiven Initiativen?*

**Schruoffeneger:** Die Initiativen sind als Kommunikationspartner sehr wichtig. Sie müssen das Projekt mittragen, sie müssen es auch mitkommunizieren. Sie müssen werben und informieren. Das Neue ist doch: Entscheidend ist nicht die Technologie, nicht die einzelne App, sondern die Dienstleistung, die erbracht werden muss. Und die ist eben für den Betreiber einer Bronzeießerei eine völlig andere als für eine Rentnerin, die ein Haus hat. Die Aufgabe ist also, für jeden das maßgeschneiderte Paket zu entwerfen, sei es ein Förderprogramm, sei es eine Entlastung bei der Verwaltungsarbeit. Wir benötigen also ganz viele individuelle Zuschnitte. Das muss in einem Kommunikationsprozess gesteuert werden, der ein völlig anderes Herangehen erfordert als das, was klassische Ingenieurbüros normalerweise leisten können.

**Mattat:** Wir gehen aktuell bereits auf die verschiedenen Akteursgruppen zu. So waren wir vor kurzem auf einer WEG-Ver-

# Vorfahrt Energiewende – Serie



sammlung. Da haben wir die Bewohner eines Hauses zusammen mit einem Energieberater informiert. Die Kommunikation wird also sehr vielfältig sein: Vom Eins-zu-Eins-Beratungsgespräch über partizipative Beteiligungsrounds bis hin zu Workshops. Bei der Kommunikation müssen wir die Menschen dort abholen, wo sie sind und ihnen manchmal auch Ängste vor Verdrängung nehmen. Energetische Sanierungen werden ja leider inzwischen häufig mit Gentrifizierung in Verbindung gebracht. Hier gilt es, neues Vertrauen aufzubauen. Es gibt intelligente Lösungen, die nicht zwingend zu höheren Kosten führen müssen. Das muss sehr stark vorrangig betrachtet und begleitet werden.

*Das Projekt ist jetzt gestartet und soll über zehn Jahre laufen. Wann geht es in die ersten Umsetzungen?*

**Mattat:** Momentan sind wir in einer Vorbereitungsphase. Das bedeutet, die nächsten ein bis zwei Jahre werden wir vor allem Grundlagen ermitteln und Informationen zusammenstellen. Aber es wird keine trennscharfen Projektphasen geben. Wie gesagt: Wir beginnen bereits mit der Ansprache von Akteuren auf der Insel. Daneben haben wir natürlich einen langfristigen Fahrplan. Aufgrund des Milieuschutzes haben wir außerdem die Möglichkeit, in dem Moment, in dem wir mitbekommen, dass sich etwas entwickelt, mit dem jeweiligen Eigentümer frühzeitig nach intelligenten Konzepten zu suchen. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass die Umsetzung einzelner Maßnahmen in den nächsten Wochen stattfindet. Wir nehmen eine Aufgabe dann an, wenn sie ansteht.

*Das Interview führte Ute Czulwik.*