



Berlin, den 14./ 16. Januar / 25. Juni 2011

**Vorschlag im Rahmen der Schinkelplatzrandbebauung in Kombination mit dem Wiederaufbau der Bauakademie**

Die „Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz“ (Baugesellschaft) stellte am 14. Januar auf einer Pressekonferenz ihr Konzept zur Wiedererrichtung der Bauakademie im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung am Schinkelplatz / Werderschen Markt vor. Die Baugesellschaft beabsichtigt, in diesem Jahr mit der Errichtung der Bauakademie zu beginnen.

An der sich in Gründung befindenden Gesellschaft sind etwa 40 Persönlichkeiten beteiligt, die an dem Erwerb von Grundstücken zur Errichtung und Nutzung von „Townhouses“ analog zu den Gebäuden gegenüber vom Auswärtigen Amt, jedoch in architektonischer Fortschreibung, interessiert sind. Die Gesellschaft hat sich an dem Bieterverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das 7 Baugrundstücke am Schinkelplatz im Rahmen des „Bebauungsplans I-208 Friedrichswerder Nord“ (zwischen Bauakademiesimulation / Friedrichswerderscher Kirche und Kommandantur) umfasst, beteiligt. Die Abgabefrist lief am 14. Januar ab.

Die Gesellschaft beabsichtigt nach Aussage der Geschäftsführer, auf dem Gelände für die Gesellschafter Eigentumswohnungen in 4 größeren Stadthäusern mit gemeinsamem Tiefgeschoss (Garagen) zu errichten. Da man bei dem Projekt die Kosten für Projektentwickler oder Bauträger spare, wolle man die „gesparten“ Mittel für die Mitfinanzierung der Baukosten der Bauakademie verwenden. Pro Quadratmeter werden hier 1.000 Euro angesetzt. Bei einer Wohnfläche von rd. 15.000 m<sup>2</sup> ergibt das eine Größenordnung von 15 Mio. Euro, die vom Büro Prof. Kollhoff und dem Liegenschaftsfonds im Rahmen der Bauakademie-Ausschreibung des Berliner Liegenschaftsfonds, die Anfang 2010 scheiterte, als Baukosten für die Bauakademie ermittelt worden waren.

Die Ausschreibung des Liegenschaftsfonds enthielt u.a. die Bedingung, dass der Investor kostenlos 75 vH der Fläche einer vom Verein IBB zu gründenden Stiftung zum Betrieb der ebenfalls noch zu gründenden *Akademie für Architektur und Städtebau*“ überlassen musste. Herr Prof. Kollhoff erwähnte, dass auf Basis der Bedingungen der früheren Ausschreibung des Liegenschaftsfonds ebenfalls der Verein IBB die Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke und der seiner Mitglieder nutzen könne.

Aus der Angabe, dass später Erträge aus der Vermietung der restlichen 25 vH zur Finanzierung der Betriebskosten herangezogen werden, ist zu schließen, dass die Bauakademie in das Vermögen der Investoren übergehen soll.

Herr Prof. Kollhoff wiederholte auf Nachfragen, dass die Kalkulation der Baukosten durch dritte Experten bestätigt worden seien. Erfahrungsgemäß würden jedoch Kostensteigerungen eintreten, so dass bei dieser Summe möglicher Wiese nicht alles sofort fertig gestellt werden könne. Dies sei jedoch kein Problem, da Architekten es gewöhnt seien, beispielsweise in „Fabrikräumen“, die baulich noch vollendet werden müssten, zu arbeiten. Diese Formulierung entspricht allerdings der des „erweiterten Rohbaus“ aus der Antwort des Senats auf eine Kleine Anfrage einer Abgeordnetenfraktion zum Scheitern der Ausschreibung des Liegenschaftsfonds. Dass nur ein „erweiterter Rohbau“ angeboten worden war, führte zum Abbruch des Verfahrens. Das Land war nicht bereit, Baukosten, welche die angebotene Summe überschreiten sollten, zu übernehmen. Insoweit besteht auch bei dem Angebot der Baugesellschaft ein Finanzierungsrisiko, zumal andere Kalkulationen mit etwa 48 Mio. Euro wesentlich höhere Baukosten ermittelt hatten.

Fragen zur Höhe der Baukosten für die 4 Gebäude am Schinkelplatz wurden insoweit beantwortet, dass diese marktüblich wären.

Ferner wurde geäußert, dass durch das Kombinationskonzept für die Errichtung der Bauakademie keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen würden. Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentliche Hand wird es bei dem Konzept nicht geben. Dennoch gehen die Initiatoren davon aus, dass ihr Konzept attraktiv und überzeugend ist und hoffen, dass es sich gegenüber den anderen Bietern, es soll sich angabegemäß um über 100 Beteiligte handeln, im Interesse der Bauakademieerrichtung durchsetzt. .

Die vorgestellten Stadtvillen dominieren die Bebauung am Schinkelplatz und drängen die Bauakademie in den Hintergrund und würden die städtebauliche Wirkung der Bauakademie beeinträchtigen. Da das Angebot der Baugesellschaft weder den Ausschreibungsbedingungen der BIMA, welche die Bauakademie nicht in das Vorhaben einbezieht, noch dem vom Abgeordnetenhaus vor 5 Jahren verabschiedeten Bebauungsplan entspricht, dürfte daher davon auszugehen sein, dass es keine Aussichten auf Umsetzung hat.

Nachtrag (Juni 2011): Das Angebot der Baugesellschaft am Schinkelplatz, das kontrovers diskutiert worden war, ist von der BIMA nicht berücksichtigt worden.



FORUM STADTBILD BERLIN



119.1



*Blick von der Schlossbrücke  
(Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz i.G.)*



*Am Werderschen Markt  
(Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz i.G)*

Haus 1: Architekt: Bernd Albers  
Bernd Albers Gesellschaft von Architekten mbH

Haus 2: Petra und Paul Kahlfeldt  
Kahlfeldt Architekten Gesellschaft von Architekten mbH

Haus 3: Jan Kleihues  
Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH

Haus 4: Antje Freiesleben und Johannes Modersohn

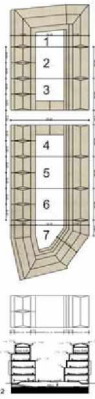
Architektonischer Rahmenplan

Schinkelplatz

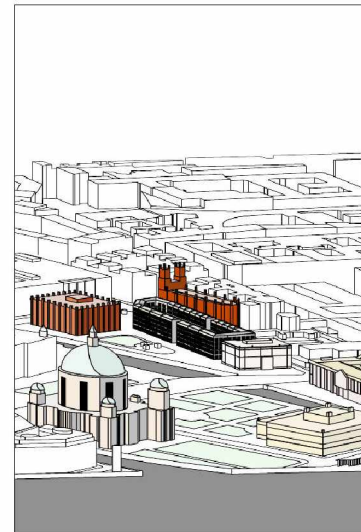
Grundstücksfläche	
Eckparzelle 1	ca. 806m <sup>2</sup>
Parzellen 2 - 6 pro Parzelle	ca. 630m <sup>2</sup>
Eckparzelle 7	ca. 912m <sup>2</sup>

Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ)	
Eckparzelle 1	ca. 692m <sup>2</sup> (1,0)
Parzellen 2,5,6 pro Parzelle	ca. 403m <sup>2</sup> (1,0)
Parzellen 3,4 pro Parzelle	ca. 488m <sup>2</sup> (1,0)
Eckparzelle 7	ca. 755m <sup>2</sup> (1,0)

Bruttogeschossfläche BGF (Geschossflächenzahl GFZ)	
Eckparzelle 1	ca. 3209m <sup>2</sup> (0,99) Untergeschoss
ca. EG 692m <sup>2</sup> + 1.OG 692m <sup>2</sup> + 2.OG 681m <sup>2</sup> + 3.OG 601m <sup>2</sup> + 4.OG 540m <sup>2</sup>	



Architektonischer Rahmenplan Am Schinkelplatz - Berlin Mitte



Klaus Theo Brenner im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

Siehe auch <http://www.foerderverein-bauakademie.de/Aktuelles.html>

Wolfgang Schoele