

BERLIN

Privatleute wollen Bauakademie errichten

VON MARTINA VETTER

Am vergangenen Freitag endete die Ausschreibungsfrist für die Wohnbaugrundstücke, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) auf dem Schinkelplatz in Berlin-Mitte zum Verkauf angeboten werden. Pünktlich zum Stichtag lud die Berliner Baugesellschaft Am Schinkelplatz zu einer großen Pressekonferenz im Musterraum der Bauakademie und gab bekannt, man wolle die historische Bauakademie - von der bisher nicht mehr existiert als eine Gebäudeecke und ein Musterraum - aus eigenen Mitteln wieder aufbauen, wenn man von der Bima den Zuschlag für die benachbarten Wohnbaugrundstücke erhalte.

Die Berliner Baugesellschaft Am Schinkelplatz ist ein Zusammenschluss verschiedener Privatleute, die als Bauherrngemeinschaft für die insgesamt 4.827 m² große Fläche am Schinkelplatz/Niederschlagstraße geboten haben. Das Areal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur einstigen vom Architekten Karl Friedrich Schinkel errichteten Bauakademie, die im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Für deren Wiederaufbau, der mit 15 Mio. bis 20 Mio. Euro veranschlagt wird, fehlt dem Land Berlin, dem das Grundstück gehört, bislang das nötige Geld. Die Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz will nach Aussage der Geschäftsführer Steffi Haubold und Detlev Stoecker durch den direkten Erwerb der Bima-Grundstücke für alle der bisher 38 Gesellschafter Eigentumswohnungen in vier Stadthäusern bauen.

PRIVATEN NUTZEN UND ÖFFENTLICHES INTERESSE VERBINDEN

Die ungewöhnliche Baugruppe mit den Ambitionen, die Mittel für die Bauakademie bereitzustellen, will auf dem von der Bima federführend vermarkteten Grundstück (ca. 800 m² des Baulands gehören dem Land Berlin) vier große Wohnhäuser mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 15.000 m² bauen. Zwischen 50 und 55 Einheiten sollen verteilt auf die vier Gebäude entstehen. Weil das Bauen in eigener Regie günstiger ist, als Wohnungen in dieser exklusiven Lage über einen Bauträger zu erwerben, wolle man das auf diese Weise gesparte Geld für den Wiederaufbau der Bauakademie nutzen.

Damit verbinden die Mitglieder der Baugesellschaft privaten Nutzen mit öffentlichen Interessen: Das chronisch klamme Berlin bekäme endlich das originalgetreu wieder aufgebaute Gebäude der Bauakademie, und der Verein Internationale Bauakademie könnte seinen historischen Sitz wieder beziehen: Zwei Drittel der etwa 4.800 m² Nutzfläche sollen bei diesem Modell nämlich von der Bauakademie genutzt werden können. Die Bauherrngemeinschaft wiederum wird durch die Eigeninitiative unter Um-

ständen verhältnismäßig günstig zu Eigentum an dem einzigartigen Standort zwischen Staatsoper und dem künftigen Humboldtforum kommen.

Zwar dürfte der Erwerb der Flächen nicht billig sein, doch die Rechnung scheint aufzugehen. Der Bodenrichtwert in dieser Lage liegt bei einer GVZ von 4,5 bei 2.900 Euro/m², was bei der Grundstücksgröße etwa 14 Mio. Euro ausmacht, wenn zu diesem Wert verkauft wird. Das wiederum umgerechnet auf die geplanten 15.000 m² Wohnfläche ergibt einen Preis von etwa 933 Euro/m². Hinzu kommen noch die Baukosten, die bei angenommenen 2.000 Euro/m² eine Bauweise im gehobenen Standard erlauben. Die Kosten für die Bauakademie würden bei 15 Mio. Euro, umgelegt auf die Wohnfläche, noch einmal mit 1.000 Euro/m² zu Buche schlagen. Das macht alles in allem knapp 4.000 Euro/m². Ein Preis, der in dieser Lage getrost als Schnäppchen gelten darf. Zum Vergleich: Am weniger exklusiven Hausvogteiplatz um die Ecke werden beim Bauvorhaben Haus Vogtei der Berliner cic Group sogar bis zu 11.500 Euro/m² aufgerufen. Die günstigste Einheit kostet dort 7.850 Euro/m².

DER RAHMENPLAN SIEHT EINE KLEINTEILIGE BEBAUUNG VOR

Bei der Baugesellschaft selbst hält man sich mit Zahlen zurück. Weder zur Höhe des Gebots - das Verfahren laufe ja noch - noch zum Investitionsvolumen will man sich derzeit konkret äußern. Nur so viel: Der gebotene Kaufpreis für den Baugrund sei marktgerecht, und auf jeden Fall rechne sich das Modell auch mit dem Wiederaufbau der Bauakademie, sind sich Haubold und Stoecker sicher. Welcher Kaufpreis in dieser Lage marktgerecht ist, darüber gehen die Experten-Auffassungen auseinander. Die Gebote könnten auch doppelt so hoch liegen wie der Bodenrichtwert oder sogar noch höher sein, was natürlich auch den Preis für die Wohnquadratmeter in die Höhe treibt. Auch die Baukosten könnten bei luxuriöserer Ausstattung auf 3.000 Euro/m² schnellen, doch Letzteres liegt in der Hand der Bauherren.

Beim Verein Internationale Bauakademie, der die private Initiative begrüßt, ist man sich dagegen sicher, dass die Baukosten für das Gebäude der Bauakademie den Kostenrahmen von 15 Mio. Euro nicht überschreiten werden: "Wir haben mit einer sehr detaillierten Kostenberechnung vor anderthalb Jahren nachgewiesen, dass wir mit 15 Mio. Euro hinkommen", sagt Architekt Hans Kollhoff, Präsident des Vereins.

Bleibt abzuwarten, wie das Gebot von der Bima bewertet wird. In der Ausschreibung ist eine kleinteilige Vermarktung der Fläche vorgesehen, aufgeteilt in sieben Parzellen. Auf den fünf mittleren Teilgrundstücken sind demnach Townhouses vorgesehen, ähnlich denen, die ganz in der Nähe vor ein paar Jahren am Friedrichswerder gebaut worden sind. In einem dieser Townhouses lebt und arbeitet Steffi Haubold, die als Franchisenehmerin von McDonald's zwölf Filialen der Fastfoodkette betreibt. Haubold ist überzeugte Wahlberlinerin und schätzt es nach eigenem Bekunden, mitten in der Stadt zu wohnen. Doch das Wohnen über mehrere Etagen hinweg, wie es in den Townhouses üblich ist, hat für sie deutlich weniger Charme als eine großzügige Etagenwohnung im Stil von herrschaftlichen Berliner

Altbauten. Solche Wohnungen sollen am Schinkelplatz nach den Vorstellungen der Berliner Baugesellschaft in vier großen Wohnhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen.

Dass diese Art der Bebauung nicht dem vom Land verabschiedeten Rahmenplan entspricht, ist den Geschäftsführern der Baugruppe sehr wohl bewusst. Doch man ist überzeugt, dass dieses Konzept viel besser ist als das im Rahmenplan vorgesehene. "Wir verkaufen aufgrund des bestehenden Planungsrechts und ohne Haftung für das Baurecht", stellt Stefan Regeler, der Berliner Bima-Chef, indes klar. Wer etwas anderes bauen wolle, müsse auch das Risiko tragen, dafür vom Land eventuell keine Genehmigung zu bekommen. In den nächsten Wochen werden die zahlreichen eingegangenen Gebote für die Fläche in einzigartiger Lage gesichtet und die Bonität der Bewerber geprüft. Möglichst noch im April dieses Jahres will Regeler mit dem ausgewählten Bewerber beim Notar sitzen. Man darf gespannt sei, wer das sein wird. (mv)