



FÖRDERVEREIN BAUAKADEMIE

Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Tel.: +49 (0) 30 / 805 54 63, Fax: +49 (0) 30 / 80 60 21 74, foerderverein-bauakademie@itskom.net

Berlin-Wannsee, 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 Bauakademie-simulation / 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 m² 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 Weise 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.



FÖRDERVEREIN BAUAKADEMIE

Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Tel.: +49 (0) 30 / 805 54 63, Fax: +49 (0) 30 / 80 60 21 74, foerderverein-bauakademie@itskom.net

Seite 2 des Vermerks vom 14./16. Januar 2011 zur Pressekonferenz der Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz zur Schinkelplatzrandbebauung in Kombination mit der Bauakademie

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 (siehe auch Bericht über die Diskussionsveranstaltung vom 12.04.2011 am „Langen Tisch“), ist von der BIMA nicht berücksichtigt worden.

Wolfgang Schoele



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

Haus 2: Petra und Paul Kahlfeldt
Kahlfeldt Architekten Gesellschaft von
Architekten mbH
Haus 4: Antje Freiesleben und Johannes
Modersohn

Die Projektdarstellung konnte am 15. und 16. Januar im Roten Saal der Bauakademie-Simulation besichtigt werden.



FÖRDERVEREIN BAUAKADEMIE

Glienicker Straße 36, D-14109 Berlin, Tel.: +49 (0) 30 / 805 54 63, Fax: +49 (0) 30 / 80 60 21 74, foerderverein-bauakademie@itskom.net

Seite 3 des Vermerks vom 14./16. Januar 2011 zur Pressekonferenz der Berliner Baugesellschaft am Schinkelplatz zur Schinkelplatzrandbebauung in Kombination mit der Bauakademie

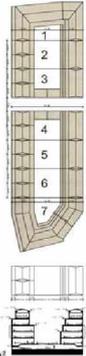
Architektonischer Rahmenplan

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

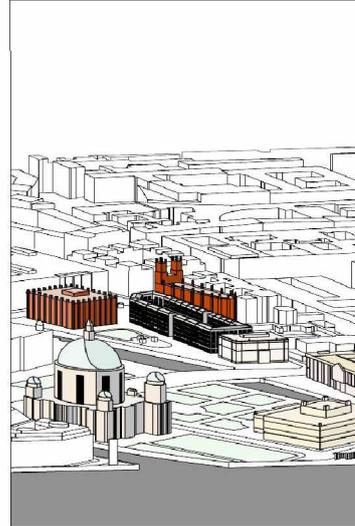
Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ)	
Eckparzelle 1	ca. 692m ² (1,0)
Parzellen 2,5,6 pro Parzelle	ca. 403m ² (1,0)
Parzellen 3,4 pro Parzelle	ca. 488m ² (1,0)
Eckparzelle 7	ca. 755m ² (1,0)

Bruttogeschossfläche BGF (Geschossflächenzahl GFZ)	
Eckparzelle 1	ca. 3209m ² (8,88) Untergeschoss
ca. EG 692m ² + 1.OG 692m ² + 2.OG 681m ² + 3.OG 601m ² + 4.OG 540m ²	

Schinkelplatz



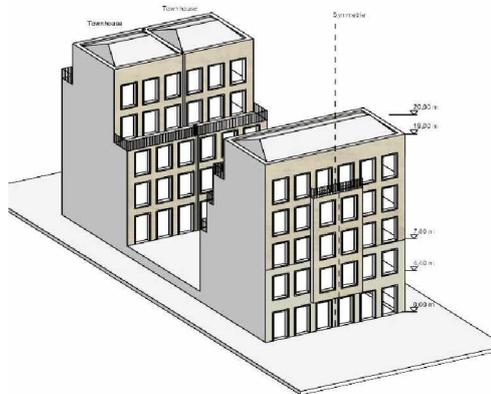
Architektonischer Rahmenplan Am Schinkelplatz - Berlin Mitte



Klaus Theo Brenner im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

Architektonischer Rahmenplan

Schinkelplatz



Abbildungen aus dem Exposé der BIMA



Entwurf Architekten Stuhlemmer, veröffentlicht in der Berliner Morgenpost im Jahr 2005