FÖRDERVEREIN BAUAKADEMIE

BAUAKADEMIE: INTERNATIONALES ZENTRUM FÜR DIE NACHHALTIGE GESTALTUNG VON LEBENSRÄUMEN

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

P pdf 583

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

A) 1. April 2016, Hans Stimmann: ***Einstürzende Altbauten***
B) 8. April 2016, Leserbrief von Prof. Dr. Parzinger:
Ohne unseren Segen

A) Einstürzende Altbauten

Neubau neben der Friedrichswerderschen Kirche
Foto von Wolfgang Schoele (Austausch des Fotos, das in der FAZ veröffentlicht wurde)

In Schinkels Friedrichswerderscher Kirche klaffen Risse durch den Aushub von Tiefgaragen für Luxusapartments. Was geht schief bei der Bebauung von Berlins historischer Mitte?

In Berlin wird viel gebaut: Hotels, Büros, Museumsbauten und zum Glück. für die wachsende Stadt sogar in der Innenstadt auch wieder Wohnungen. Im Zentrum der öffentlichen Aufmerksamkeit und der Kritik - steht jedoch nicht deren Architektur, sondern das Thema bezahlbarer Wohnungen. Unter dem Druck der steigenden Zuwanderung von Flüchtlingen ist darüber hinaus eine Debatte über Standorte und Bautechnologie für das nach dem Fall der Mauer größte Wohnungsbauprogramm für Flüchtlinge entbrannt. Für die im Schatten dieser Debatte entstehenden privat finanzierten Wohnungen hat sich bei den Kritikern oft auch wegen der Standorte der Baumaßnahme das Wort von den unerwünschten, weil "unbezahlbaren" Luxuswohnungen eingebürgert. Obwohl seit Jahrzehnten von Politikern und Planern ersehnt, sind solche Wohnungsbauten gerade in der Innenstadt auch bei Architekturkritikern oft zu Kennzeichen einer unerwünschten Verdichtung bei gleichzeitiger Gentrifizierung geworden.

Der Ort, an dem sich diese Kritik exemplarisch bündelt, ist seit Mitte der neunziger Jahre die von den DDR-Planern für Staatsbauten, Aufmarschplätze und Autoschneisen frei geräumte Altstadt zwischen Fernsehturm, Marienkirche und Friedrichswerderscher Kirche.

Während um eine mögliche Bebauung mit Wohnhäusern auf historischem oder neuem Stadtgrundriss zwischen Rathaus und Marienkirche bis heute heftig gestritten wird, hat der Senat schon 1999 beschlossen, das Areal am Friedrichswerder zwischen Kronprinzenpalais und Spittelmarkt samt der im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit stehenden Kirche von Schinkel mit "Stadthäusern verschiedener Wohnformen" zu bebauen.

Im Unterschied zur Planung in der Friedrichstraße sollte hier nicht das Geschäftsviertel der Vorkriegszeit wiederauferstehen, sondern "für ein möglichst breites Spektrum von potentiellen Bewohnern attraktives Wohneigentum entstehen" (Senator Peter Strieder, SPD). Als wesentliches Element für den Erfolg wurden die Bildung kleiner Grundstücke und ihre Vermarktung durch die städtische Liegenschaftsgesellschaft angesehen. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde dann der südlich des Werderschen Marktes gelegene Teil unter anderem mit sechs Meter breiten bürgerlichen Stadthäusern bebaut.

Inzwischen ist dieses östlich der Oberwallstraße gelegene Quartier aus dem Alltag der Innenstadt nicht mehr wegzudenken. Die dem Zeitgeist entsprechend . "Townhouses" genannten Wohnhäuser sind im Kontrast zur endlosen Fassade des Außenministeriums inzwischen zum beliebten Fotomotiv und zugleich zum architektonischen Vorbild ähnlicher Stadthausprojekte in Berlin geworden. Damit wurden auch zuvor nicht vorstellbare Potentiale für einen neuen Typ Bauherren (Baugruppen) mit individuellen Architekturvorstellungen für kleine Grundstücke und Baulücken der Innenstadt sichtbar. Voraussetzung für die Aktivierung solcher Potentiale ist allerdings, dass die öffentliche Hand kleinen Bauherren kostengünstige landes- oder bundeseigene Grundstücke zur Verfügung stellt. Nach dem erfolgreichen Probelauf auf dem südlichen Teil des Friedrichswerder hätte man daher eine Fortsetzung dieser Form von Grundstückspolitik auf den Arealen rund um die Friedrichswerdersche Kirche erwartet.

(bitte weiter blättern)

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

Fortsetzung: ***Einstürzende Altbauten***

Diese Erwartung wurde jedoch enttäuscht. Zwar wurde im November 2000 für die landeseigenen Flächen westlich der Kirche ein Bieterverfahren durchgeführt, das eine Arbeitsgemeinschaft eines Architekten zusammen mit einem Projektentwickler für sich entscheiden konnte. Ihrem Angebot entsprechend sollten neun Einzelhäuser entstehen, deren Maßstab sich an der letzten historischen Bebauung orientieren. Auf Grundlage des architektonischen Konzeptes erfolgte dann durch den Senat die Aufstellung des Bebauungsplans, der aber erst nach sagenhaften elf Jahren - am 20. Dezember 2011- zur Festsetzung gebracht wurde. In diesen Jahren wechselten die beteiligten Architekten, der Investor und das Konzept.

Die Bauwert Investment Group GmbH & Co. KG, die das Quartier nun unter dem Namen "Kronprinzengärten" vermarktet, will hier "höchste Wohnansprüche perfekt mit der Exklusivität einer einzigartigen Lage verschmelzen". Realisiert werden hier nicht auf vielen kleinen, sondern auf. einem Grundstück über einer zweigeschossigen Tiefgarage elf unterschiedlich breite Stadthäuser. Der Unterschied zu einer Bebauung durch einzelne Bauherren wird besonders gut durch die zusammenhängende Tiefgarage sichtbar. Ihr Bau hat bekanntlich die Bauschäden an der Friedrichswerderschen Kirche verursacht. '

Ein ähnlicher Dreischritt vom einem Konzept mit vielen Einzelgrundstücken über den B-Plan bis zur Vergabe an zwei Projektentwickler vollzog sich ab 2005 auf dem Areal westlich vom Schinkelplatz. Am Anfang stand ein Bebauungs- und Parzellierungsvorschlag, den Klaus Theo Brenner mit sieben selbständigen Parzellen, zwei Eckparzellen und fünf durchgesteckten Parzellen entworfen hatte. Dabei sollte die Bebauung der durchgesteckten Parzellen mit zwei unterschiedlichen Gebäudetypen erfolgen - mit acht Meter breiten Townhouses zur Niederlagstraße und sechzehn Meter breiten sogenannten Einspännern zum Schinkelplatz: Damit bildeten drei Häuser pro Parzelle eine Einheit mit der Möglichkeit zum Bau einer eingeschossigen Tiefgarage. Die Fassaden sollten symmetrisch aufgebaut und die Dächer als flaches Walmdach ausgeführt \werden. Hinter der von Thomas van den Valentyn wiederaufgebauten Kommandantur für die Bertelsmann Stiftung sollte so auf dem Friedrichswerder zusammen mit der noch zu rekonstruierenden Schinkelschen Bauakademie nach und nach ein kleinteilig bebautes, gemischt genutztes Quartier mit überwiegend selbstgenutzter Wohnbebauung entstehen. Das Besondere und, wenn man so will, der Luxus dieses Konzepts bestand darin, in dieser Lage Wohnungen und nicht Büronutzung zu planen. Hierfür wurde der B-Plan 1-208 aufgestellt und am 3. Juli 2006 festgesetzt.

In den B-Plan wurden nicht nur die Gestaltungsansprüche für die Fassaden, sondern etwa auch die Sichtbarmachung der Parzellierung in Form von vertikalen Fugen im Abstand von acht beziehungsweise sechzehn Metern aufgenommen.

Die große Sorgfalt der Bebauungsplanung fand jedoch keine Fortsetzung bei der Vergabe der Grundstücke. Sie erfolgte durch die Bundesanstalt für Imihobilienaufgaben mit Zustimmung des Berliner Senats nicht haus-, sondern blockweise an zwei Projektentwickler. So reduzierte sich im nächsten Schritt die Zahl der Häuser von siebzehn auf sechs und die der Bauherren von sieben auf zwei.

Stadtentwicklungspolitisch ist dieser Wechsel von Einzelbauherren oder Baugruppen auf Projektentwickler bei innerstädtischen Bauprojekten auf landes- beziehungsweise bundeseigenen Grundstücken ein Rückfall in die Boomjahre der frühen Neunziger. Dafür steht exemplarisch die blockweise Bebauung der Friedrichstraße. Diese Form der Vergabe an Projektentwickler zu Höchstpreisen ist das glatte Gegenteil der 1999 vom Senat angekündigten Reform der Liegenschaftspolitik zugunsten privater Einzeleigentümer. So wurden aus dem Programm für "Wohneigentum selbstnutzender Eigentümer" drei Eigentumswohnanlagen im obersten Marktsegment, die entsprechend aufwendig vermarktet werden müssen. Die provokante Vermarktung eines luxuriösen Lebensstils in Verbindung mit den durch den Bau zweigeschossiger Tiefgaragen ausgelösten Bauschäden an der Friedrichswerderschen Kirche hat nun den auch schon früher vorhandenen grundsätzlichen Bedenken gegen eine Reurbanisierung des Quartiers am Werderschen Markt neue Nahrung gegeben.

Obwohl sie im Planungsprozess ordentlich beteiligt waren, sind sich nun vom Präsidenten der Stiftung Preußischer Kulturbesitz über die Vertreter der Kirche, diverser Fachverbände, aber auch die zahlreichen Kritiker alle einig. Es sei "nicht nachvollziehbar", so Stiftungspräsident Hermann Parzinger, dass Schinkels Friedrichswerdersche Kirche "regelrecht zugebaut wird", noch dazu mit "Wohnklötzen der oberen Luxusklasse" in Form "historisierender Protzbauten" (F.A.Z. vom 26. Oktober 2015). Schuld ist der B-Plan, der wiederum auf das "mythologische Ungeheuer~ namens Planwerk Innenstadt" zurückzuführen sei, wie es in der "Zeit" hieß. So richtig der Verweis auf das 1999 vom Senat beschlossene Planwerk Innenstadt ist, so wenig ist es die Ursache für den Bau von Wohnungen einer weit über zehntausend Euro pro Quadratmeter liegenden Preiskategorie und noch weniger für die Schäden an der Friedrichswerderschen Kirche. Man mag aus politischen Gründen etwas gegen Wohneigentum für Wohlhabende samt dem heute üblichen Bau von Tiefgaragen haben - mit Bebauungsplänen lässt es sich nur begrenzt verhindern.

bitte weiter blättern:

A) Fortsetzung: Einstürzende Altbauten

B) Ohne unseren Segen

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

Fortsetzung: ***Einstürzende Altbauten***

Die einzig mögliche Maßnahme gegen Luxuswohnungen wäre eine Grundstückspolitik, die bundes- und landeseigene Grundstücke kleinteilig und nicht zu Höchstpreisen an Projektentwickler, sondern an Bauherren oder Bauherrengruppen als Eigennutzer verkauft: Eine solche Forderung nach einer geändertem Bodenpolitik gerät" aber nur ausnahmsweise in den Blickpunkt der Kritik. Genau dies müsste aber bei der kritischen Auseinandersetzung mit der Bebauung am Werderschen Markt im Zentrum stehen. Eine architektonisch bescheidener auftretende kleinteilige Bebauung hätte sich ziemlich sicher mit der im Konzept von 2005 auch vorgesehenen eingeschossigen Tiefgarage begnügt. Damit wären die Schäden an der Kirche nicht aufgetreten.
Der Autor war Senatsbaudirektor der Stadt Berlin

(Übertragen aus der Druckausgabe der FAZ vom 1. April 2016 von Wolfgang Schoele am 3. April 2016)

B) Ohne unseren Segen

Immerhin ist der Artikel "Einstürzende Altbauten", in dem sich der vormalige und langjährige. Senatsbaudirektor des Landes Berlin, Hans Stimmann, mit der jüngsten Planungsgeschichte der Berliner Stadtmitte befasst, am 1. April erschienen. Deshalb muss der Gedanke an einen Scherz nicht völlig neben der Sache liegen, wenn in dieser etwas selbstgerechten Vergangenheitsbetrachtung nun zu lesen ist, die Stiftung Preußischer Kulturbesitz sei „im Planungsprozess ordentlich beteiligt“ gewesen. Stimmann insinuiert damit wir hätten den Bauprojekten im Umfeld der Friedrichswerderschen Kirche, die nun zu verheerenden Schäden an Schinkels Ikone geführt haben, unseren Segen erteilt. Dem ist nicht so, denn der Stiftung Preußischer Kulturbesitz als Nutzerin der Kirche wurde nie reiner Wein darüber eingeschenkt, wie massiv sich die nun deutlich gewordene Nachbarbebauung ausnehmen würde und wie weit sie über die Volumina hinausgeht, die einer historischen Rekonstruktion des Kirchenumfeldes noch entsprechen könnten.

Die weiteren Ausführungen von Stimmann suggerieren zudem, die "ordentliche Beteiligung" sei quasi eine Billigung dieser Planungen gewesen, weshalb jetzt aufkommende Kritik gewissermaßen unlauter sei. Soweit es eine förmliche Beteiligung an der Diskussion zum Bebauungsplan tatsächlich gegeben hat, war diese der Eigentümerin des Kirchengebäudes vorbehalten. Deren Stellungnahme ist durch das Kirchliche Bauamt der evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesisehe Oberlausitz erfolgt, dokumentiert in der dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Kenntnis unterbreiteten Vorlage vom 20. Dezember 2011 durch den damals zuständigen Senator für Stadtentwicklung und Umwelt und heutigen Regierenden Bürgermeister für die Beratung des Bebauungsplans 1-208-1.

Dort ist eine Stellungnahme der Kircheneigentümerin zu lesen, die keinesfalls als Zustimmung zu werten ist. Auf Seite 59· heißt es, dass die Höhenentwicklung der Bebauung des Plangebiets zu überwiegenden Teilen nicht die Intention der kritischen Rekonstruktion des Planwerks Innenstadt berücksichtige und die zu erhaltenden Bauwerke, insbesondere die bedeutenden Baudenkmale, in ihrer Wirkung gestärkt und in einen Kontext gesetzt werden sollten.

Hans Stimmanns Erinnerungen trügen ihn, und er sollte künftig genauer prüfen, wer im Vorfeld der jetzt wirksam werdenden Bauplanung, die er selbst zumindest mit in Gang gesetzt hat, welche Position "wann" vertrat. Das beantwortet auch die Frage, wer genau Verantwortung trägt für die nun eingetretene Malaise. In jedem Fall möge er seine Selbstverteidigung fair gestalten.

Herrmann Parzinger, Präsident der Stiftung Preußischer Kulturbesitz

(Übertragen aus der Druckausgabe der FAZ vom 8. April 2016 von Wolfgang Schoele am 16. April 2016)