Fichtebunker Veranstaltung 24.5.07 Peter Klein

2. Was soll jetzt hier passieren? – Pläne der Investoren aus unserer Sicht vorgestellt und kritisch hinterfragt

Dazu gibt es eine längere und spannungsreiche Vorgeschichte, die kurz dargestellt werden muß, wenn der Sinn und die Arbeit unserer Initiative deutlich werden sollen.

Kurz gesagt : es geht um die Bebauung eines eingetragenen Denkmals auf dem Dach des Bunkers – diese Bebauung mit 13 Häusern („circle-house“ genannt),
verbunden mit Abriß von Teilen dieses Baudenkmals,
sowie um die zusätzliche Bebauung des bereits überbauten Grundstücks mit einem Wohnblock (Loft-House) mit 12 WE an der südlichen Grundstücksgrenze, also neben der Fichtestr. 13, bis zur Straße, fälschlich „Baulückenschließung“ genannt.
Daneben wird unter dem sog. Loft-House eine Tiefgarage für 26 Pkw-Stellplätze als Tiefgarage errichtet.
So weit die derzeitige Planung.

Nun ist in einem geordneten Gemeinwesen die Bebauung eines Grundstücks innerhalb geltenden Rechts nichts Ungewöhnliches. Hier aber liegen einige Besonderheiten vor:

1. Es handelt sich um ein sog. Gebiet mit Milieuschutz nach § 172 Baugesetzbuch, das zudem bereits hoch verdichtet ist und sog GFZ von über 2,0 aufweist - gegenüber der zulässigen GFZ von 1,5 in diesem Gebiet
2. es geht um die Veränderung eines Baudenkmals, das –wie wir gerade gehört haben – ein großes Stück Zeitgeschichte Berlins verkörpert, und
3. es wurde mit ungeheuer großer Geheimniskrämerei seit Juli 2006 versucht, so schnell wie möglich vollendete Tatsachen zu schaffen und eine Bürgerbeteiligung so weit wie möglich auszuschließen oder hinauszuzögern – (ohne Schuldzuweisung),- weil bei der sensiblen Gemengelage in diesem Kiez möglicherweise Proteste befürchtet wurden.

BELEGE:
Im Bauantrag der Architekten vom 29.11.2006, neugefasst am 17.4.2007, steht in den Erläuterungen unter dem Punkt „Allgemeines“, (Zitat) „.. Die gesamte Bebauung wurde unter Einbeziehung des Baustadtrats Herrn Dr. Schulz, dem Stadtplanungsamt, der Bauaufsicht, dem Denkmalamt und der Feuerwehr seit dem 4.7.2006 in mehrmaligen Vorbesprechungen (vgl. Protokolle) einvernehmlich abgestimmt.“
Mehr als ½ Jahr später, fast 7 Monate, wurde dann die „Bürgerbeteiligung“ für die interessierten Anwohner ERSTMALIG am 31.1.2007 in einer Informationsveranstaltung im Nachbarschaftsheim Urbanstr. eingeleitet.(das war eine Werbeveranstaltung für Architekten und Investoren auf Kosten des Bezirks).

Bei dieser Vorstellung des Projekts durch die Investoren wurde das Missverhältnis zwischen der Planung der Architekten und den Vorstellungen der betroffenen Anwohner deutlich sichtbar. Zur Erinnerung: an den 1. Bauantrag einige Zahlen:

- 12 WE auf dem Dach (circle-house)
- 7 WE (town-houses) direkt an Sportplatz und Kita Gräfestr.
- 12 WE mit begehbaren Dächern im Bauriegel (Lofthouse)

mit insgesamt (gerundet)	1840 m² circle-house	
	1628 m² town-houses	
	2370 m² Lofthouse	
Summe:	5338 m² Neubaufläche , bei 326 m² geplanter Abriß Küchentrakt	

Das hohe Maß der Verdichtung, der Umgang mit dem Denkmal und seinem Baumbestand sowie die geplanten Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes Körtestr.hat zu massiven Protesten der Anwohner und zu ihrem Zusammenschluß in der „Initiative Fichebunker“ geführt. Auch der Bauausschuß der BVV ist danach „wach“ geworden und hat in mehreren Sitzungen versucht, die Argumente der „Initiative Fichtebunker“ zu hören und zu beurteilen.

Dabei darf nicht vergessen werden, daß in dieser Phase der Auseinandersetzung mit dem Projekt die Geheimniskrämerei in der Zusammenarbeit von Bezirksbürgermeister und Investoren zu einer grotesken Verweigerungshaltung der Verwaltung hinsichtlich der Bekanntgabe von Einzelheiten der Planung geführt hat, die aber nach anwaltschaftlicher Beratung der Initiative schließlich aufgegeben wurde.

Bemerkenswert und auch nicht zu vergessen ist, daß nahezu alle Einzelheiten der Planung durch die Anwohner mühselig bei der Bauaufsicht recherchiert werden mussten, weil die Investoren angeblich der Einsichtnahme widersprochen hatten (O-Ton Dr. Schulz) und zudem nur sehr vage Äußerungen von den Investoren zu den geplanten Maßnahmen zu hören waren und Eingriffe kleingeredet wurden. (Baumfällungen: „nur 2 – 3 Bäume“, Asbestsanierung: kinderleicht, da nur Steckverbindungen, Sportplatzlärm – kein Problem u.s.w.)

Leider hat das Bestreben der Initiative, einen Bebauungsplan für das gesamte Areal einschl. der Ecke Fichtestr. /Hasenheide zu erwirken und die intensive Bürgerbeteiligung rechtlich abzusichern, nicht die Zustimmung der BVV gefunden, so daß wir auf die hier und jetzt geübte Form der Mitsprache angewiesen sind.

Inzwischen haben mehrere Sitzungen des Bauausschusses unter Beteiligung der Initiative stattgefunden und offensichtlich zu Veränderungen des ursprünglichen Bauantrags geführt. Seit dem 17.4.07 liegt ein abgeänderter Bauantrag der Architekten bei der Bauaufsicht vor. Dem Bezirksamt ist nicht zuletzt durch den Druck der Initiative und die für den Sportplatz Verantwortlichen klar geworden, daß der Lärmschutz-Konflikt zwischen den Nutzern des Sportplatzes und den zukünftigen Bewohnern der direkt daneben geplanten „town-houses“ vorprogrammiert war und früher oder später das „AUS“ für diesen Sportplatz bedeutet hätte.

Die jetzige Planung sieht nach dem letzten Stand vor:

-13 Einfamilienhäuser auf dem Dach des Bunkers (circle-house) ohne begehbare Dächer
-Wegfall der 7 town-houses
-12 WE im “Loft-house (Riegelbau zur Fichtestr.) ohne begehbare Dächer
-Tiefgarage mit ca. 26 Einstellpläzen
wodurch sich die Neubaufläche um ca. 1600 m² reduziert.

ABER es bleiben noch viele Fragen offen, die aus unserer Sicht vor Erteilung einer Baugenehmigung geklärt werden müssen, und es kommt auch nach dieser geänderten Bauplanung zu vielen Veränderungen, die wir in dieser Form nicht wollen. Dazu gehören aus unserer Sicht folgende Punkte:

- was passiert mit dem Fichtebunker als Baudenkmal? Wer hat dann Zugang, und wie groß sind die Veränderungen durch Abriß im Innern und Teilabrisse im Außenbereich?

- Wie wirkt sich der „Erschließungsturm“ auf das Denkmal aus?

- Der Gebäuderiegel zur Fichtestr. nimmt nicht nur die Sicht auf den Bunker, wenn man von der Hasenheide in die Fichtestr. kommt, sondern verändert durch seine Glas-Stahl-Bauweise das gesamte Erscheinungsbild der westlichen Straßenseite

- Das Fällen von 19 Bäumen auf diesem grünen Gelände, das zudem durch seine Öffnung zur Körtestraße für ein gutes Kleinklima sorgt, kann von uns nicht hingenommen werden – auch wenn man Ersatzpflanzungen vorsieht.

- Die Auseinandersetzung mit dem Sportplatz hinsichtlich der Lärmemission für die zukünftigen Bewohner ist auch nach Vorlage eines Lärmschutzgutachtens, das auf rechnerischen Simulationsmodellen beruht, noch nicht abgeschlossen. Hier wären weitere, genauere Messungen und Vereinbarungen nötig, um das Überleben des Sportplatzes zu sichern.

- Was passiert mit der Nutzung des Bunkers als Lager? Im ersten Bauantrag war ja noch ein Obstlager angegeben, das nun entfallen ist, aber auch andere mögliche Nutzungen können zu einer Belastung für die Anwohner werden. Zudem ist auch die Öffnung der Fenster nicht vom Tisch, auch wenn das im Moment noch nicht im Bauantrag angegeben ist.

- Warum wird im Bauantrag nicht die GFZ, die sich nach der beabsichtigten Teilung des Grundstücks ergeben wird, angegeben – statt der „harmlosen“ GFZ, die sich auf das gesamte Grundstück von ca. 24.000 m² bezieht? Nur die auf das spätere Teilgrundstück von ca 8000 m² bezogene GFZ stellt ein klares Maß für die beabsichtigte Überbauung des Grundstücks und die dazu notwendige Befreiung nach der Teilung dar.

Es gibt also noch vieles zu klären, und sowohl der Bezirk wie auch die Investoren wären gut beraten, ihre Planungen rechtzeitig offenzulegen und die Anwohner einzubeziehen.

Die Auseinandersetzung mit dem Fichtebunker, seiner Geschichte und dem zukünftigen Schicksal diese Baudenkmals hat in den letzten Monaten in der Initiative Fichtebunker so viel kreatives Potential freigesetzt, daß wir uns außer der geplanten Bebauung viele andere Möglichkeiten des Umgangs mit diesem einzigartigen Baudenkmal vorstellen können.

Man muß uns nur lassen!

Fichtebunker Veranstaltung 24.5.07 Peter Klein

3. Warum ist es überhaupt so weit gekommen?

In den letzten Jahren wird in Berlin eine Politik der forcierten Veräußerung von landeseigenen bebauten und unbebauten Grundstücken betrieben.

Erkennbare Zielrichtung: alles so schnell wie möglich in private Hand zu geben, um den Landeshaushalt zu entlasten.
Um das zu erreichen, wird den Bezirken der Besitz von bebauten Grundstücken so unattraktiv wie möglich gemacht.

Methode:
Bei Gebäuden wird der Bauwert zum heutigen Zeitpunkt ermittelt (heutige Neuerrichtungskosten) und als fiktiver Wert den Bezirken nach einer komplizierten Berechnungsmethode bei den Finanzzuweisungen jährlich in Rechnung gestellt.

Nach Auskunft des Bezirksbürgermeisters Dr. Schulz betrüge der fiktive Wert, mit dem der Fichtebunker danach den Bezirkshaushalt Kreuzberg-F´hain jährlich belasten würde, ca. 1,9 Millionen €.

Die Konsequenz wird sofort klar: der Bezirk versucht sich des Grundstücks zu entledigen und überträgt es dem Liegenschaftsfonds zur weiteren Verwertung, sprich Verkauf.

Mit Hilfe dieser trickreichen Methode schafft es das Land Berlin, Verkaufsmasse zu generieren, Der Bezirk dagegen begibt sich aller Möglichkeiten der Gestaltung und sieht dann mehr oder weniger hilflos zu, was Liegenschaftsfonds und Investoren daraus machen

Wie stellt sich der Verkauf des Fichtebunkers für das Land Berlin – und damit für den Steuerzahler – dar, wenn man die reellen Zahlen zugrunde legt?

(Anmerkung: alle Zahlen hochgerechnet, da keiner Genaues zum Verk.preis sagen will)

Liegenschaftsfond verkauft an den Investor ca. 8000 qm (Teilfläche) für 1,2 Millionen €.
Zusätzliche Auflagen: Bodensanierung und Asbestsanierung im Gebäude.
Verteilung dieser Kosten: Mit 5 % der Kaufsumme = 60.000 € übernehmen die Investoren.den ersten Teilbetrag der Kosten. Von den darüber hinaus gehenden Kosten trägt das Land Berlin die Kosten der Altlastenbeseitigung bis zu 50 % des Kaufpreises, d.h. bis ui 600.000 €. Liegen die Kosten noch höher, hat das Land Berlin ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag. Dieses Rücktrittsrecht kann allerdings von den Investoren abgelöst werden, wenn sie die darüber hinaus gehenden Altlastensanierungskosten voll übernehmen.

Wie sind diese Zahlen zu bewerten

Beim Verkaufspreis von 1,2 Mill € für 8000 m² begnügt sich das Land Berlin mit einem Preis von 150 €/m² . Das sind gerade einmal 63 % oder rd. 2/3 des fiktiven Wertes von 1,9 Mill. €, den das Land Berlin dem Bezirk PRO JAHR in Rechnung stellen würde, wenn das Grundstück im Bezirksbesitz verblieben wäre. Das zeigt bereits die Absurdität des vom Finanzsenator verwendeten Verfahrens.

Was bleibt nun aber wirklich für das Land Berlin übrig?
(Angenommen, die Asbest- u. Bodensanierung betragen mind. 660.000 € - was aber nach bisheriger Lebenserfahrung realistisch ist)

Verkaufspreis =	1.200.000 €
Abzgl. 50 % für Altlastensanierung = -	600.000 €
Verbleiben für Land Berlin =	600.000 € , d.h. 75 €/m²

Wird dieser Betrag zur Schuldentilgung des Landes eingesetzt, vermindern sich die Zinszahlungen für das Land bei rd. 4,5 % Zins um rd. 27.000 € pro Jahr.

Verglichen mit dem fiktiven Wert für den Bezirk von 1,9 Mill. Pro Jahr wird der Bezirk nach diesem absurden Verfahren um 1.87 Mill. € zu hoch belastet – oder, anders ausgedrückt, die fiktive Bürde für den Bezirk ist rund 70 mal so hoch wie der tatsächliche Wert.

Diese Reise nach Absurdistan muß daher so schnell wie möglich beendet werden!