

# „Wir reden über Grund und Boden, weil wir darum gekämpft haben.“

Interview: Doris Kleilein, Nils Ballhausen, Kaye Geipel Fotos: Erik-Jan Ouwerkerk

Wie geht es weiter mit der Berliner Stadtentwicklung? Elf Architektinnen und Architekten im Bauwelt-Gespräch über die Verschleuderung öffentlicher Grundstücke, neoliberale Baupolitik und neue Instrumente kommunaler Steuerung.

Das Bauwelt-Gespräch fand am 16. Dezember in der Galerie marketta in Berlin-Mitte statt.



Nils Ballhausen

Doris Kleilein

Florian Köhl

Jens Ludloff

Matthew Griffin

Jürgen Patzak-Poor

Michael von Matuschka

Tom Kaden

Jörg Ebers

Antje Buchholz

Laura Fogarasi-Ludloff

Arno Brandlhuber

Britta Jürgens

Kaye Geipel

„Stadthäuser – Handbuch und Planungshilfe“ heißt das Buch, das Hans Stimmann im Frühjahr herausgeben wird. Im Verlagsprospekt von DOM publishers wird der Berliner Senatsbaudirektor a.D. als „Wegbereiter des neuen Stadthausbooms“ bezeichnet; fünfzig gebaute Beispiele werden in dem Buch gezeigt. Fünf der angefragten Architekturbüros wollten, nachdem sie das Vorwort des Herausgebers vorab zu lesen bekommen hatten, nicht mehr dabei sein. „Unsere Projekte basieren auf Eigeninitiative und stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der damaligen Stadtpolitik“, hieß es in einem gemeinsam verfassten Offenen Brief. Man verwahrte sich gegen die nachträgliche Vereinnahmung der selbst entwickelten und vielfach preisgekrönten Bauten. Die inzwischen um zwei weitere Büros angewachsene Gruppe wird von dem Künstler und ETH-Dozenten Nikolai von Rosen koordiniert und begreift sich als „offenen Workshop“. Von Kollegen gab es viel Zustimmung, zum Teil aber auch polemischen Gegenwind: „Profilieren sich hier Architekten, um besser ins Geschäft zu kommen?“ Oder: „Was an den realisierten Gebäuden ist denn kritisch?“ Weder über einzelne Bauten noch über die Vergangenheit sollte es bei unserem Gespräch gehen, sondern um die Stadtentwicklung von morgen.

**Warum haben Sie sich nicht schon vor zehn Jahren öffentlich positioniert?**

**Jürgen Patzak-Poor** | Damals gehörten wir zu jenen jungen Architekten, die sich gegen die baupolitischen Widerstände durchsetzen mussten. Inzwischen haben wir unsere Projekte realisiert.

**Matthew Griffin** | Britta Jürgens und ich haben vor 12 Jahren zusammen mit ungefähr 30 anderen zwei Jahre lang die Galerie *urban issue* betrieben, um die Diskussion, die uns gefehlt hat, voranzutreiben. Eine interessante Zeit, aber wir hatten noch nichts vorzuweisen, keine gebauten Argumente.

**Arno Brandlhuber** | Wir alle haben die letzten zehn Jahre an Fragen integrierender Architektur gearbeitet. Die zunehmend regressive Phase, auf die sich Ihre Frage bezieht, konnte ja nicht das Ende sein.

**Laura Fogarasi-Ludloff** | Die Planungen aus der Stimmann-Zeit liegen noch immer in den Schubladen und werden nach und nach verwirklicht, nur dass jetzt niemand mehr darüber diskutiert. Wir versuchen, wieder einen Diskurs anzustoßen.

**Es haben sich in den letzten Jahren auch andere Architekten in Gruppen zusammengefunden. Wie unterscheiden Sie sich davon?**

**Jörg Ebers** | Auch wenn wir unterschiedliche gestalterische Vorlieben haben, eint uns die Tatsache, dass wir das klassische Architektenberufsbild verlassen haben und uns viel stärker mit dem Rohstoff Grundstück auseinandersetzen, gerade in juristischer und finanzierungstechnischer Hinsicht. Genau da liegen die Einflussmöglichkeiten.

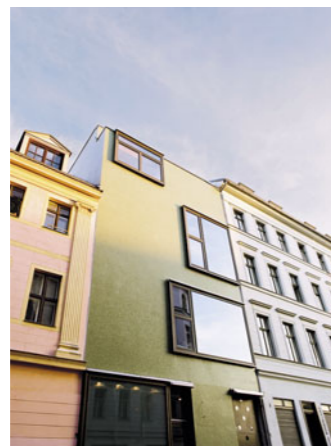
**Jens Ludloff** | Die verschiedenen Ansätze unserer Gebäude referieren die Umstände einer fehlenden Stadtentwicklungs-





▲ **BAR Architekten** | Antje Buchholz, Michael von Matuschka, Jürgen Patzak-Poor, Jack Burnett-Stuart haben 2010 ein Wohn-, Atelier- und Geschäftshaus in der Oderberger Straße 56 fertiggestellt. Sie arbeiten an alternativen Finanzierungs- und Entwicklungsmodellen: Für den Neubau gibt es eine Mischfinanzierung aus Baugruppe und Vermietungspool, um unterschiedlich große Miet- und Eigentumsflächen zu realisieren. Zudem arbeiten sie auch als Hausverwalter und Baufirma.

▼ **Ebers Architekten** | Jörg Ebers baute 2004 in der vom Stadtplanungsamt als „unbebaubar“ klassifizierten Parzelle Auguststraße 26a. Nach umfassender Recherche wurden bauordnungsrechtliche Sonderlösungen gefunden, dank derer auf der 154 Quadratmeter kleinen Parzelle ein komprimiertes Wohn- und Geschäftshaus realisiert wurde.



▲ **Brandhuber + ERA, Emde, Schneider** | Das 2009 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus in der Brunnenstraße 9 ist das erste realisierte Projekt von Arno Brandhuber und Partnern in Berlin. Der Neubau setzt auf eine Investorenruine aus den 1990er Jahren auf und antwortet auf die benachbarten Berliner Miethäuser mit einer leichten Fassade aus Polycarbonat und Glas sowie einem offenen Treppenhaus im Hof.

▼ **FAT Koehl** | Florian Köhl und Anna von Gwinner sind spezialisiert auf Baugruppen. 2004 erwarben sie das Grundstück Strelitzer Straße 53, entwickelten zwei Jahre lang zusammen mit einer zehnköpfigen Bauherrengemeinschaft ein Wohnhaus, das 2008 fertiggestellt wurde. Es zeichnet sich durch flexible Grundrisse aus, die Fassade ist durch bewegliche Balkon-Fenster-Elemente gegliedert.



▲ **Kaden + Klingbeil** | Tom Kaden und Tom Klingbeil sind spezialisiert auf energieeffizientes Bauen mit Holz. 2008 machten sie mit einem Baugruppenprojekt in der Esmarchstraße 3 auf sich aufmerksam: das erste siebengeschossige Wohnhaus mit einem Tragwerk aus Holz im innerstädtischen Bereich – ein Präzedenzfall. Das Büro arbeitet derzeit an mehreren Baugruppenprojekten in Berlin.



▲ **deadline** | Matthew Griffin und Britta Jürgens haben 2004 in der Hessischen Straße 5 in Berlin-Mitte einen bestehenden Seitenflügel umgebaut und mit einem Dachgeschossaufbau und einem Vorderhaus ergänzt. Die Architekten arbeiten und wohnen in dem Gebäude und vermieten temporär die neu entstandenen Lofts. Derzeit arbeiten sie an der Entwicklung eines weiteren Grundstücks.

▼ **Ludloff + Ludloff** | Jens Ludloff und Laura Fogarasi-Ludloff haben 2008 das Haus FL in der Bernauer Straße 5d errichtet, Teil einer kleinen Siedlung aus 16 individuellen Reihenhäusern auf dem ehemaligen Mauerstreifen. Das Gebäude interpretiert die Idee des Einraumhauses als vertikale Promenade zwischen Wohn- und Büroraum. Farb- und Materialeinsatz lassen Sympathie für eine reflektierte Moderne erkennen.

Fotos (von links oben nach rechts unten): Jan Bitter, Linus Lintner, Bernd Borchardt, Werner Huthmacher, Michael Reisch, Jan Bitter, Klemens Ortmeier



Laura Fogarasi-Ludloff, Jürgen Patzak-Poor, Matthew Griffin

politik. Sie sind nur bedingt als Referenzbauten tauglich, keinesfalls als Referenz einer strategischen Stadtentwicklung. Eher müssen Sie als Zeugen einer fehlenden politischen Stadtentwicklungsstrategie der Nachwendezeit angesehen werden.

**Wie beurteilen Sie die heutige Berliner Stadtentwicklungspolitik?**

**JPP** | Ich habe vor kurzem eine „Stadtforum“-Diskussion besucht, bei der die Senatorin für Stadtentwicklung von Berlin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) erklärte, dass es den Sozialen Wohnungsbau nicht mehr gebe und auch nie mehr geben werde. Mit auf dem Podium saßen die „Stakeholders“ der Grundstücksgesellschaften Vivico und Aurealis, die in Berlin große innerstädtische Bahnflächen erworben haben. Die Senatsbaudirektorin Regula Lüscher hatte nur noch die Rolle der Moderatorin. Die Frage, wie wir langfristig eine gemischte und soziale Stadt sichern können, wird nicht mehr bearbeitet. Ich habe den Eindruck, man verschließt sich seitens der Berliner Senatsverwaltung gegenüber dieser Diskussion oder macht sich die langfristigen Konsequenzen nicht klar.

**AB** | Berlin im Wahlkampf ist eigentlich eine ideale Situation, um die Fragen direkt an die Politiker zu stellen: Liebe Frau Künast, wie stellen Sie sich die Stadtentwicklung vor? Liebe

*Wir müssen einen Weg finden, wie der Raum zum Experimentieren in Berlin erhalten bleibt.* Matthew Griffin

SPD, wie willst du dein regressives, mit rückwärtsgewandten Bildern operierendes Modell weiterentwickeln? Warum spricht denn niemand mehr über den Modernen Siedlungsbau, obwohl er genauso Weltkulturerbe ist wie die Preußischen Schlösser.

**JL** | Wir kennen die Ziele der Stadtentwicklung schlichtweg nicht, nachdem es kaum Wohnungsbaugesellschaften in öffentlicher Hand und keinen Sozialen Wohnungsbau mehr gibt. Momentan klingt alles ein wenig nach FDP: Wer Geld hat, soll sich eine Parzelle kaufen und darauf sein Privathaus errichten. Ist das denn Stadtentwicklung? Unter Stadtentwicklung stellen wir uns einen gesellschaftlich motivierten Ansatz vor, der sich nicht aus der politischen Verantwortung gegenüber großen Teilen der Gesellschaft stiehlt.

**JPP** | Man sieht heute in Großbritannien, in Städten wie Manchester, in welche Richtung sich ein durch niedrige Zinsen angeheizter, auf Eigentumbildung fixierter Wohnungsmarkt





Nils Ballhausen, Doris Kleilein



Florian Köhl, Jens Ludloff



Tom Kaden, Jörg Ebers



Britta Jürgens, Arno Brandhuber, Kaye Geipel

entwickeln kann. Da sind in ihrer Struktur monofunktionale Quartiere mit in der Regel Ein- bis Zweizimmerapartments entstanden, die zum Beispiel „Green Quarter“ heißen, aber kaum Grün haben und weder für Familien noch für Singles geeignet sind. Von Räumen für Gewerbe oder soziale Einrichtungen ganz zu schweigen. Der Markt hat hier einen substanzlosen Wohnungsbau ohne gesellschaftliche Relevanz erzeugt.

**MG** | Aber es geht nicht nur ums Bauen, es geht auch um die Freiflächen, die wir in Berlin haben und von denen die Stadt in den letzten zwei Jahrzehnten profitiert hat. Berlin hat seine Identität in diesen Brüchen und diesen Freiräumen erfunden und Kreative aus aller Welt angezogen, weil es hier den Raum für das Experiment und auch für das Scheitern gibt. Wir müssen einen Weg finden, wie man diesen Raum erhalten kann, sonst wird die Stadt genauso sein wie andere europäische Großstädte.

#### Mit welchen Mitteln könnte man diesen Raum für Experimente bewahren?

**MG** | Warum nicht eine Touristenabgabe einführen, mit der man ein Brachflächenmanagement finanziert, das die landeseigenen Flächen für temporäre Nutzungen bereitstellt?

**LFL** | Man kann den Staat nicht aus der Verantwortung entlassen und das soziale Element der privaten Hand überlassen. Es funktioniert über den Zugriff auf das Grundstück: Wer vergibt es, und an wen wird es vergeben? Muss es verkauft werden, um nutzbar gemacht zu werden? Oder gibt es eine Finanzierungsstreckung, z.B. über Erbpachtmodelle, und damit einen Einfluss der Stadt über die Nutzung.

**AB** | Der Berliner Liegenschaftsfonds müsste neu organisiert werden. Die landeseigenen Grundstücke und Gebäude sollten nicht als Finanzreserve betrachtet werden, sondern als Ressource, mit der die Stadt agieren kann. Grundstücke könnten günstiger vergeben werden mit der Auflage, dass bestimmte Anteile der realisierten baulichen Nutzfläche zum gedeckelten Preis vermietet werden. Alternativ könnte ein kleinerer Nutzflächenanteil in einem Pool zusammengefasst werden, der von einem Treuhänder gezielt für temporäre Nutzungen bereitgestellt wird. Hamburg zum Beispiel hat eine eigene Stabsstelle, um Kleingewerkschaften zu unterstützen, bei Verhandlungen mit der Bank, bei Vertragsfragen. Das wäre relativ einfach einzurichten.

#### Woran liegt es, dass sich die Verwaltung in Berlin so schwer damit tut, steuernd einzugreifen?

**Florian Köhl** | Nur ein Beispiel: Das Festpreisverfahren, das der Liegenschaftsfonds vor zwei Jahren eigens für die Baugruppen installiert hat, ist aufwendig und unrealistisch. Die angebotenen Grundstücke sind Ladenhüter, die Bewerbung um das Grundstück setzt eine komplette Gruppe mit einem abgesicherten Finanzierungskonzept voraus. Das ist genau das Gegenmodell zu einer Baugruppe, die sich erst im Prozess füllt. Nur dadurch lebt dieses Modell.

**AB** | Das Problem ist, dass der Liegenschaftsfonds beim Finanzsenator angesiedelt ist statt bei der Stadtplanung.

**FK** | Also Abschaffung des Liegenschaftsfonds und Neustrukturierung der Vergabe von Grundstücken!

#### Wie könnte denn die Grundstücksvergabe neu strukturiert werden?

**MG** | Wenn man ein Grundstück verkauft, wird es zu Sonderkonditionen mit Auflagen verbunden, dass ein gewisser Anteil von Sozialdurchmischung eingebaut wird.

**FK** | Das ist im Endeffekt das Freiburger Modell, dass man einen Apparat hat, der aber privat finanziert ist. Die Alternative könnte auch ein finanziertes Fonds sein, der ein bestimmtes Programm unterstützt.

**AB** | Ergänzend zu der Konstruktion zum Beispiel des Miethäusersyndikats, die den Handel mit der Immobilie verhindert. Das Gebäude wird dem Markt quasi entzogen. Die Nutzer zahlen eine Miete, organisieren alle Fragen zur Hausgemeinschaft selbst und sind als Nutzer dauerhaft gesichert, sowohl bezüglich unfreiwilliger Verdrängung als auch hinsichtlich zukünftiger Marktbewegungen. Die Gebäude unterliegen eben nicht mehr der selbstbezüglichen Logik des Kapitalmarktes. Oder aber: Die Kommune behält ihre Grundstücke im Eigentum. Alles was man heute zu Geld macht, ist kurzfristig verfügbar, aber in zehn, zwanzig, in fünfzig Jahren nicht mehr. Das betrifft auch die Wohnungen. In dem Moment, da die Stadt immer noch über einen Wohnungsbestand von zehn Prozent verfügt, gestaltet sie mit.

**JL** | Kann sie denn überhaupt gestalten?

#### Wäre statt eines Fonds eine Liegenschaftsstiftung besser?

**AB** | Wenn ein wirklich signifikanter Anteil des Wohnungsangebotes nicht rein marktwirtschaftlichen Optimierungsstrategien unterworfen ist, wäre das als Regulativ völlig ausreichend. Vorausgesetzt, dies betrifft alle städtischen Lagen, also auch zentrale Innenstadtbereiche.

#### Was ist denn eigentlich mit dem schwammigen Begriff „Soziale Stadt“ gemeint? Was genau verstehen Sie darunter?

**JPP** | Heute empfindet man diese Frage fast schon als Provokation. Dagegen war in meiner Studienzeit an der UdK Berlin „Die Wohnung für das Existenzminimum“ noch eine verbreitete Entwurfsaufgabe.

**MG** | Vielleicht fragen wir mal die Müllmänner, die gerade da draußen arbeiten, wie viel sie verdienen, wie viel Miete sie zahlen und wo sie wohnen.

**AB** | Ob sie noch im Zentrum wohnen oder wann sie weggezogen sind, wie lange und aufwendig ihre Arbeits- und sonstigen Wege sind.

**Tom Kaden** | Ich kann nicht sagen, wie die Soziale Stadt aussieht, aber ich weiß, wie sie nicht aussieht. Das Bötzw-Viertel im Bezirk Prenzlauer Berg, wo ich seit 25 Jahren wohne, ist ein Lehrbeispiel für Gentrifizierung: einheitliche Klientel, wir sagen dazu die neue A-Gruppen-Klientel, Akademiker,

Anwälte, Ärzte, auch Architekten, keine alten Leute, keine jungen Leute im Sinne von Studenten, Ausländer nur als Dienstleister, die am Abend wieder nach Neukölln fahren, völlig vereinheitlicht, also das glatte Gegenteil von Sozialer Stadt, eher das Dorf der Edeleltern.

**JL** | Wenn man nach Paris schaut oder auf andere Großstädte, gibt es dort starke soziale Spannungen. Berlin braucht jetzt Weichenstellungen, um diesen Entwicklungen zu entgegen.

**FK** | Ein Beispiel: 2006 hatten wir keinen einzigen Bauherrn; 2007 entdeckten plötzlich ausländische Investoren den Berliner Immobilienmarkt, innerhalb weniger Monate stieg der Druck. Wie löst man die Stadt von solchen Mechanismen? Dazu muss der Staat Entscheidungen treffen.

**MG** | In Amsterdam beispielsweise gehören die meisten Grundstücke der Stadt, weil sie die in den 1970er Jahren systematisch aufgekauft hat. Diese Grundstücke werden für 99 Jahre an eine Wohnungsbaugesellschaft geleast. Dadurch, dass sie so viel Fläche besitzt und sie zugleich zu ihren Bedingungen in den freien Markt weiterreicht, hat die Stadt eine langfristige Kontrolle darüber, was in der Stadtentwicklung passiert.

#### Könnte man einen privaten Investor von den Vorzügen der Sozialen Stadt überzeugen?

**JPP** | Das müsste schon ein sehr integrierter Investor sein, ein sehr umsichtiger, aufgeschlossener, der den Sinn langfristigen sozialen Wirtschaftens ebenso im Auge hat wie das Ziel einer sozial integrierten Stadt. Die Frage ist auch, ob der Wohnungsbau in einem bestimmten Segment, das 10 bis 20 Pro-

*Grund und Boden sind das eigentliche Problem, wir reden nicht über Holz oder Beton oder Glas.* Tom Kaden

zent ausmacht, überhaupt ein kommerzielles Unternehmen sein kann, oder ob er eine Non-Profit-Unternehmung sein muss mit dem Ziel, günstigen Wohnraum langfristig zu sichern. Wir müssen über neue Formen der Trägerschaft nachdenken, eine Stiftung, wie sie für „Stuttgart 21“ überlegt wird, geht vielleicht in die richtige Richtung.

**JL** | Das Erbpachtmodell ist als Gestaltungsmöglichkeit gerade für eine Stadt wunderbar geeignet. Der Erbpachtgeber hat ein Instrument der Steuerung über Nutzung und Ausnutzung in der Hand. Bei unserer Häusergruppe in der Bernauer Straße, die auf einem Erbpachtgrundstück steht, ist es durchaus lukrativ, die Grundstücke nicht zu verkaufen, sondern über 198 Jahre vertraglich gesichert zu verpachten. Wenn es sich, wie in unserem Fall, für einen Investor wirtschaftlich rechnet, sollte dieses Verfahren für eine Stadt eine Selbstverständlichkeit sein, um Stadtgestaltung realisieren





Verkaufsprospekt einer Wohnanlage in Berlin-Prenzlauer Berg

## Stoppt sofort alle Verkäufe von Landes- und Bundesliegenschaften in Berlin!

Arno Brandhuber

und fortschreiben zu können. Im Verkaufsfall hingegen ist eine zukünftige Einflussnahme weitgehend ausgeschlossen. **AB** | Und wenn der KfW-Kredit nicht an die Wärmedämmstoffstärke gekoppelt wäre, sondern an die soziale Mischung, dann ließen sich noch ganz andere Modelle entwickeln. **FK** | Aber es ist natürlich ein mühsamer Prozess, wenn jeder Einzelne auf die Suche nach einem guten Investor geht. Man kann darauf nicht setzen, sondern muss Instrumente entwickeln, auf die dann die unterschiedlichen Modelle Zugriff haben können.

### Also ein neues Planungsrecht?

**MG** | In New York zum Beispiel schaffen sie günstigen Wohnraum durch Baurecht. Der Investor erhält mehr Fläche genehmigt, wenn er dieses Mehr benutzt, um einen bestimmten Anteil von Sozialwohnungen zu bauen. Ein rein marktwirtschaftliches Instrument. **JE** | Und es kostet den Staat gar nichts. **JL** | Mehr Baurecht kann natürlich nicht das alleinige Modell

sein. Reden wir lieber von vielen unterschiedlichen Modellen, die angeschoben werden müssten, aber dazu wäre eine politische Willensbildung erforderlich. Unser Know-how, das wir gern verfügbar machen würden, speist sich aus relativ kleinteiligen Projekten.

**JE** | Es gab 2008 eine neue Berliner Bauordnung, in der die Abstandsfläche von 1,0 auf 0,4 reduziert wurde. Diese neuen Volumen hätte man doch inhaltlich mit etwas füllen können.

**Michael von Matuschka** | Man kann sich Projekte anschauen, etwa in der Choriner Straße, wo eine Dichte entsteht, wie man sie seit der Gründerzeit fast nicht mehr findet. Einfach unglaublich.

**JL** | Man hatte gedacht, dieses Kapitel der Geschichte sei schon überwunden.

**AB** | Diese Privilegierung durch das Baurecht hätte man wenigstens zum Teil abschöpfen können.

### Aber glauben Sie denn ernsthaft, dass eine Stadt bei der angespannten Haushaltslage auf eine zügige Verwertung ihres Grund und Bodens verzichtet?

**MM** | Es ist nicht ja nur Berlin, sondern auch der Bund, der seine Grundstücke über Bieterverfahren veräußert und auf Gestaltungsmöglichkeiten verzichtet.

**JL** | Man soll Grundstücke nicht verschenken, sondern sich vorbehalten, steuernd einzugreifen, und nicht sagen: Meistbietender, mach etwas Schönes, zum Beispiel ein Hotel, dann bekommst du sogar noch ein bisschen was dazu. Man muss Ziele definieren, um steuern zu können. Das ist für uns nicht erkennbar.

**FK** | Vor uns liegen zentrale Brachen wie der Mauerpark, die Heidestraße, die Lehrter Straße, der Tegeler Flughafen und das Tempelhofer Feld, das heißt, wir haben riesige Potenziale und müssen so etwas diskutieren, bevor die Flächen im klassischen Verfahren weggehen.

**MG** | Die Politik ist momentan in einer schwierigen Situation. Viele Großprojekte scheitern an den Bürgern, ob „Stuttgarter 21“ oder in Berlin „MediaSpree“ oder der Weiterbau der A 100. Viele Politiker entfremden sich von den Wählern. Sie müssen wieder Kontakt herstellen zur Basis, wo eigentlich die politischen Ideen entstehen.

**TK** | Grund und Boden sind das eigentliche Problem, wir reden nicht über Holz oder Beton oder Glas.

**Britta Jürgens** | Ich glaube, wir reden über Grund und Boden, weil wir alle ziemlich darum gekämpft haben, jeder für sich und sein Projekt. Aber wir wollten das nicht nur für uns allein lösen.

**MG** | Es geht nicht darum, Fassaden für Investoren herzustellen. Architektur fängt bei der Frage von Grund und Boden an, und das sieht man an unseren Projekten. Wenn man diese Fragen in die breite Öffentlichkeit bringt, neue Ideen findet, verhindert man, dass die Stadt von Immobilienfonds zugebaut wird.

### Die Erfahrungen haben Sie im Kontext der gebauten Stadt gemacht. Sind die Instrumente, von denen Sie sprechen, auf große Brachflächen übertragbar?

**AB** | Natürlich kann man das übertragen, auf Tegel oder eher noch auf Tempelhof: Das ist innerstädtisch, das wäre doch völlig irrsinnig, wenn die Stadt jetzt auf die Idee käme, hier tatsächlich großflächig zu veräußern.

### Abschließend gefragt: Wie geht es weiter mit Ihrer Gruppe? Und welche Forderungen stellen Sie an die Politik?

**JL** | Ich fürchte, wir müssen selbst in die Politik gehen. (Lachen)

**AB** | Eine Forderung an die Politik könnte man aufstellen: Stoppt sofort alle Verkäufe von Landes- und Bundesliegenschaften in Berlin, bis ihr qualifizierende Maßnahmen formuliert.

**JL** | Bis es erkennbare Ziele der Stadtentwicklung gibt.

**JPP** | Wer den Rohstoff Grundstück besitzt, entscheidet über die Nutzung und damit über die Zukunft der Stadt. Wir fordern einen transparenten und verantwortungsbewussten Umgang mit dieser Ressource.

**JE** | Der zweite Schritt ist die richtige Programmierung des Grundstücks, um die geeigneten Hebel zu finden. Wenn wir hier nur über das Wohnen gesprochen haben, dann deswegen, weil es für uns ein handhabbares Format ist, bei dem z. B. in Baugruppen schnell ein Budget zusammenkommt und wir agieren können. Wir denken aber weiter.

**Antje Buchholz** | Wenn man eine Kultur der Integration will, wird es sofort auch eine architektonische Frage: Man muss neue Gebäudetypologien entwickeln, verschiedene Nutzungen miteinander verbinden und eine Mischung aus großen und kleinen Einheiten schaffen.

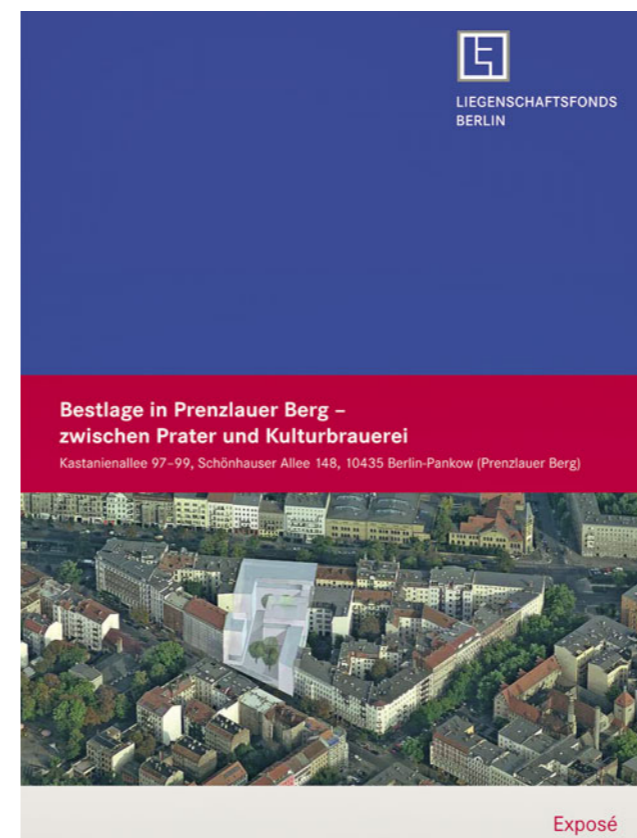
**BJ** | Eine einfache Forderung: Stoppt sofort die 25-prozentige Investitionszulage an die Hotelketten. Die braucht Berlin im Moment am allerwenigsten.

**MG** | Wir können eine architektonische Lösung anbieten, wie man die Hotels, wenn sie irgendwann leer stehen, in Sozialwohnungen umbaut.

(Lachen)

**AB** | Berlin hat die differenzierteste und kompetenteste Architekturszene Deutschlands. Unsere Botschaft an diejenigen Architekten, die hier lange unter der Baupolitik gelitten haben: Es ist jetzt vorbei! Unsere Botschaft an die Politiker: Wir stehen für den Erfahrungsaustausch und für die Entwicklung neuer Modelle und Strategien der Stadtentwicklung zur Verfügung – und zwar nicht nur wir sieben.

**.de** Dazu auf [Bauwelt.de](http://Bauwelt.de) | Debatte: Berlin und der Liegenschaftsfonds – Ihre Meinung zum Umgang mit öffentlichem Grund und Boden



Noch ein Filetgrundstück: Exposé des Liegenschaftsfonds Berlin

**3 OBJEKT**  
**3 PROPERTY**

**3.1 Grundstück**  
**3.1 Plot of land**

Die Immobilie wird im Osten von der Schönhauser Allee und im Westen von der Kastanienallee begrenzt. Nördlich schließt die Liegenschaft an die im Privatbesitz befindlichen Grundstücke Kastanienallee 100 und Schönhauser Allee 147A an. Im Süden grenzen die ebenfalls in Privatbesitz befindlichen Grundstücke Kastanienallee 95-96 und die Schönhauser Allee 149 an. Das unregelmäßig gezeichnete Grundstück verfügt zur Schönhauser Allee über eine Frontbreite von ca. 40 m und zur Kastanienallee von ca. 48 m.

The property is bordered by Schönhauser Allee to the east and Kastanienallee to the west. To the north the property is bordered by the privately owned buildings Kastanienallee 100 and Schönhauser Allee 147A and to the south by privately owned buildings Kastanienallee 95-96 and Schönhauser Allee 149. The irregularly shaped property is approx. 40 m wide on the side facing Schönhauser Allee and approx. 48 m wide on the side facing Kastanienallee.

Quelle: Senatverwallung für Stadtentwicklung, Abt. III  
Source: Senate Department for Urban Development, Dept. III

Die Grundstücksgröße beträgt 3.156 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 4116 der Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 219. The property is 3.156 m<sup>2</sup> large and covers Lot 4116 in the sub-district Prenzlauer Berg, Plot 219.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz in Mio. Euro	Verkaufte Fläche in ha
2004	575	133,4	95
2005	631	168,6	150
2006	633	204,4	120
2007	594	280,6	253
2008	584	234,2	160
2009	676	156,3	192

**Verkaufsbilanz des Liegenschaftsfonds Berlin 2004-2009 (Zahlen von 2010 liegen noch nicht vor).**

Quelle: Liegenschaftsfonds Berlin