Presseinformation
Urban Catalyst, Berlin, 5.9.2005

Berliner Stadtschloss:
Stolpe täuschte Öffentlichkeit - Machbarkeit zunehmend fraglich

Am 24. August haben Bundesbauminister Manfred Stolpe, Kulturstaatsministerin Christina Weiss, Bundestagspräsident Wolfgang Thierse und Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer die Kurzfassung einer Machbarkeitsstudie zum Neubau des Berliner Stadtschlosses präsentiert und mit großer Euphorie für die Realisierung des Projektes mit öffentlichen Mitteln plädiert.
Bei der Präsentation des Konzeptes hat Minister Stolpe der Öffentlichkeit jedoch wesentliche Informationen unterschlagen - er suggerierte wider besseres Wissen, dass eine baldige Realisierung des Humboldt-Forums im Schlossneubau möglich sei. Die Studie selbst jedoch liefert keinerlei Grund zur Euphorie – ganz im Gegenteil. Sie weist nach, dass die Empfehlungen der Expertenkommission – welche die Grundlage für den Bundestagsbeschluss vom Juli 2002 bildet – in weitem nicht realisierbar sind. Einen gangbaren Weg zu einer möglichen Realisierung kann sie noch nicht aufzeigen.
Aus gutem Grunde will daher der Bauminister die vollständige Studie bis zur Bundestagswahl nicht freigeben. Vor der Öffentlichkeit und der Presse, vor den Bundestagsabgeordneten und den Berliner Senatoren, die nicht Stolpes Partei angehören, wurde das vollständige Papier bis heute geheim gehalten. Bei einem Vorhaben, dessen gesamtnationale Bedeutung immer wieder betont wird, ist ein solches Vorgehen schlicht suspekt. Am Eindruck, hier solle ein Projekt buchstäblich um jeden Preis durchgepeitscht werden, hat Bauminister Stolpe nun daran erheblichen Anteil.

Die Machbarkeitsstudie der Arbeitsgemeinschaft BulwienGesa AG, Berendes & Partner, Hemprich Tophof [1](im folgenden kurz Studie genannt) wurde heute von Urban Catalyst der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die folgende Analyse der ausführlichen Fassung der Studie zu den Themen Nutzung, Architektur, Kosten und Finanzierung zeigt die Erkenntnisse auf, die der Bauminister der Öffentlichkeit vorenthalten hat und die zu einer grundsätzlich anderen Beurteilung des Studienergebnisses führen:

Das Gutachten zeigt:

a) Die öffentlichen Nutzungen (Humboldtforum) müssen gegenüber den Empfehlungen der Expertenkommission auf die Hälfte verringert werden. (Siehe unten Punkt 1)

b) Zugleich ist eine massive Erweiterung des Bauvolumens notwendig. Über 60 Prozent der Nutzungen müssen außerhalb des rekonstruierten Schlosses untergebracht werden. So sollen die außereuropäischen Sammlungen der Stiftung Preußischer Kulturbesitz in zwei Untergeschossen untergebracht werden. Dafür muss mit noch unbekannten Kosten die geplante U-Bahn U5 mehrere Meter tiefer verlegt und das Gebäude 8 Meter in das Grundwasser gebaut werden. Die Volumenerweiterung führt zu einer neuen architektonisch-städtebaulichen Form von zweifelhafter Qualität. Letztendlich kann das Nutzungskonzept Humboldtforum mit dem Gebäudekonzept Barockschloss nicht sinnvoll in Übereinstimmung gebracht werden. (Punkt 3)

c) Außer Hotel/ Tiefgarage kommen keine privaten Nutzungen für den Schlossneubau in Frage, aber selbst bei diesen bestehen grundsätzliche Zweifel ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit wegen bereist vorhandener Überkapazitäten in Berlin. Ohnehin bieten die privaten Nutzungen keine finanziellen Vorteile für die öffentliche Hand. Aufgrund hoher finanzieller Risiken empfehlen die Gutachter, die privaten Nutzungen nicht als Teil der öffentlichen Bauaufgabe zu realisieren. Architektonisch, funktionell und wirtschaftlich am sinnvollsten wäre es, das Gebäude ohne private Nutzungen zu errichten. (siehe Punkt 2)

d) Die Größenordnung der bisherigen Baukostenannahme konnte nur unter der Prämisse bestätigt werden, dass die Nutzung halbiert werden und eine Reihe bislang einbezogener notwendiger Kosten unberücksichtigt bleiben ebenso wie die sich aus dem Raumkonzept ergebenden neuen Kosten (Untergeschosse). Bezogen auf die Nutzfläche sind die Kosten drastisch gestiegen. Eine zuverlässige Kostenschätzung ist zur Zeit noch nicht möglich. (siehe Punkt 4)

e) Alle Versuche, durch Einbeziehung von Privaten für die Realisierung des Bauvorhabens die öffentliche Hand zu entlasten, sind gescheitert. Einen gangbaren Weg zur Projektfinanzierung und –realisierung konnte das Gutachten nicht aufzeigen. Die vorgeschlagene Form einer PPP/ Kommunal-Leasing birgt große finanzielle Risiken und kann in der vorgeschlagenen Form nicht realisiert werden. Nach bisherigem Kenntnisstand ist eine staatliche Direktinvestition mit Kreditaufnahme bislang die wirtschaftlichste Lösung. Das weitere Festhalten an der Einbindung von privaten Nutzungen oder an Public-Private-Partnership-Modellen sind inzwischen nichts mehr als politische Rhetorik, um die Belastungen für die öffentliche Hand zu verschleiern. Die politischen Fragen der Finanzierung und des Realisierungsweges kann das Gutachten naturgemäß ohnehin nicht beantworten. (siehe Punkt 5)

All dies zeigt:

Der Öffentlichkeit wurden wesentliche Informationen vorenthalten, um Stimmung für ein Projekt zu machen, bei dem erhebliche Zweifel bestehen, ob es sinnvoll zu realisieren ist. Insofern ist das Vorgehen des Bauministers unseriös und hinsichtlich der potenziellen Verwendung öffentlicher Gelder fahrlässig. Im Ergebnis stellt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben Schlossneubau Kosten und Aufwand noch in einem gesellschaftlich vertretbaren Verhältnis stehen.

Die in der Öffentlichkeit genannten Leasingkosten von 900 Mio. € (Nominalbetrag) verteilt auf 30 Jahre sind nur unbedeutend weniger als die Summe von 1032 Mio. €, die der Bund für den Umbau der gesamten von der Schrumpfung gezeichneten Städte in Ostdeutschland von 2002 – 2009 auszugeben bereit ist. Das Vorhaben der Schlossplatzbebauung wäre ohnehin das mit Abstand teuerste öffentliche Gebäude, das seit 1945 (und evtl. auch je) in Berlin errichtet worden ist. Im Vergleich beliefen sich die Baukosten für andere große öffentliche Gebäude nur auf einen Bruchteil der Summe: Bundeskanzleramt: ca. 230 Mio. €, Marie-Elisabeth-Lüders-Haus: 221 Mio. €, Paul-Löbe-Haus: ca. 270 Mio. €, Velodrom: 272 Mio. €, Olympiastadion Berlin: 242 Mio. €

Der Auftritt der Minister Stolpe und seiner Parteikollegen vor zehn Tagen war nicht mehr als eine PR-Aktion im Wahlkampf und ein Versuch, den frühzeitigen Palastabriss mit einem scheinbar tragfähigen, realistischen Konzept für einen Neubebauung zu legitimieren. Durch eine Pressekampagne unter Unterschlagung relevanter Informationen soll die politische Legitimation für ein Vorhaben befördert werden, dessen sachliche Konkretisierung es zunehmend in Frage stellt.

Angesichts der wirtschaftlichen Lage des Bundes und des Landes Berlin und der anstehenden gesellschaftlichen Aufgaben wären nüchterner Realitätssinn und politisches Verantwortungsgefühl dringend geboten, statt euphorische Nebelkerzen zu zünden. Zu befürchten ist – angesichts der in den letzten fünfzehn Jahren entstandenen zahlreichen Berliner Investruinen und Bauten, deren Kosten mit schöner Regelmäßigkeit die Prognosen weit überstiegen -, dass auch hier wider alle Vernunft Fakten geschaffen werden, deren Folgen bei Realisierung auch zukünftige Generationen zu tragen hätten.

Wieder einmal ist der Informationspolitik des Bundes zu dieser Frage nicht zu trauen. Bereits hinsichtlich einer Palast-Zwischennutzung hatte der Bund die Kostenangaben manipuliert und lange Zeit behauptet, eine solche wäre nicht realisierbar, weil allein die bauliche Herrichtung 15 Millionen Euro kosten würde. Auch damals weigerte sich der Bund, die Berechnung nachvollziehbar zu machen. Urban Catalyst hatte im November 2002 mit einer ersten Machbarkeitsstudie nachgewiesen, dass eine solche Nutzung zu einem Bruchteil der vom Eigentümer behaupteten Kosten realisiert werden kann. Nach vielen weiteren politischen Mühen konnte das Gebäude über zwei Jahre genutzt werden.

Statt des vom Bund anvisierten Vorgehens ist vielmehr geboten:

a) Der Palast der Republik sollte nicht abgerissen werden, solange nicht eine realistische und durchführbare Neubebauung des Schlossplatzes planerisch konkretisiert und von den notwendigen politischen Gremien beschlossen worden ist.
b) Bevor überhaupt Entscheidungen getroffen werden können, müssen zunächst zentrale Fragen der Realisierung, insbesondere des Tiefbaus, hinreichend untersucht sein. Ebenso ist eine Konkretisierung des Konzeptes für die öffentliche Nutzung und eine öffentliche Debatte hierzu dringend notwendig.
c) Alternative bauliche Lösungen sind auf ihre architektonischen Qualitäten, funktionalen Möglichkeiten und finanziellen Folgen als Option zu prüfen und mit der präferierten Variante zu vergleichen.
d) Welche programmatischen und baulichen Vorgaben sich auch immer durchsetzen mögen: Bevor Bund und Land die Verantwortung für die Realisierung der Bebauung an einen Dritten (Baufirma, Leasinggeber oder Privatinvestor) abgeben, muss ein Architektenwettbewerb durchgeführt und entschieden sein und darauf basierend eine realisierbare und verbindliche Planung vorliegen. Nur im Anschluss hieran kann zuverlässig geprüft werden, ob eine PPP für die öffentliche Hand überhaupt irgendeinen finanziellen Vorteil bietet.
e) Auf private Nutzungselemente sollte – da sie sowohl finanziell wie baulich nur nachteilig sind - verzichtet werden zu Gunsten eines kleineren, dem Ort angemesseneren Baukörpers.

Zu den Ergebnissen der Studie im Einzelnen:

1. Nutzung Humboldtforum

Die öffentlichen Nutzungen müssen halbiert und zudem in wesentlichen Teilen außerhalb der historischen Schlosskubatur realisiert werden.

Eine Halbierung der öffentlichen Nutzung von 100.000 qm (Empfehlung Expertenkommission 2002) auf knapp 50.000 qm ist notwendig. Dies ist nochmals deutlich weniger als die bereits von der Arbeitsgruppe „Schlossareal“ 2003 vorgenommene Reduzierung auf 65.000 qm. Die Gesamtbruttogrundfläche incl. privater Nutzungen sinkt von 200.000 qm (Empfehlung Expertenkommission 2002) auf 135.000 qm (Arbeitsgruppe Schlossareal 2003: 160.000 qm). Der Anteil öffentlicher Nutzung sinkt von ursprünglich geplanten 80% auf 68%, wobei das

Bauministerium sogar eine Reduzierung auf 60% erwogen hatte, die aber in Ermangelung geeigneter privatwirtschaftlicher Nutzungen nicht realisierbar ist.

Zugleich ist für dieses halbierte öffentliche Nutzungsprogramm die maximal mögliche Ausdehnung des Bauvolumens über die historische Kubatur hinaus erforderlich, womit die historische Schlosskonzeption gesprengt wird (siehe unten) und zentrale Nutzungen außerhalb des Schlossbaukörpers untergebracht werden müssen. Im Gutachten heißt es hierzu: „Die Realisierung eines Museums im geplanten Umfang erscheint möglich, wenn die Ausstellungsflächen in das erste Untergeschoss oder andere Bauteile außerhalb der historischen Schlosskubatur verlagert werden“ (S. 31). Dies betrifft das Museum mit der außereuropäischen Sammlung der Stiftung Preußischer Kulturbesitz, welches in einem doppelten, insgesamt 9,5m tiefen Untergeschoss untergebracht werden soll.

2. Privatwirtschaftliche Nutzungen

Der vom Auftraggeber erwogene Anteil von 40% Prozent privatwirtschaftlicher Nutzung ist nicht realisierbar, da – wenn überhaupt – allenfalls ein Luxushotel und eine Tiefgarage in dem geplanten Gebäudekomplex wirtschaftlich tragfähig wären. Ohnehin tragen die privaten Nutzungen nichts zur Finanzierung der Schlossrekonstruktion und der öffentlichen Nutzungen bei.

Diverse vom Auftraggeber erwogene Privatnutzungen (Wohnen, Büro, Shopping Mall etc.) schließt das Gutachten aus unterschiedlichen Gründen (schwacher Immobilienmarkt, deutliche Leerstände bei Büros, Einzelhandel und „exklusivem Wohnen in City-Lagen“; stagnierende Mieten, schwache Kaufkraft, funktionale Mängel des Schlossneubaus etc.) völlig aus (s. S. 3ff.). Wenn überhaupt, kommt nur ein 5-Sterne-Hotel (15.000 qm Mietfläche, 200-250 Zimmer) mit Tiefgarage in Frage: „Bezogen auf alle Nutzungsbausteine stellt ein Hotel aus Marktsicht trotz dieses Risikos die realistischste Variante für eine privatwirtschaftliche Nutzung für den Neubau des Schlossareals dar.“
Doch selbst dies sieht das Gutachten als riskant an, denn: „Mit 13 Hotels und ca. 4300 Betten existiert insgesamt ein sehr großes Angebot an Hotels aus 5-Sterne/5-Sterne-Plus-Segment in Berlin. Derzeit sind weitere Hotels dieser Kategorie mit gut 600 Zimmern in Bau oder in Planung. Insgesamt betrachtet sind neben den Betreibern der Marken Mandarin Oriental und Raffles nur einige wenige andere international agierende Marken als Betreiber von Luxushotels in Berlin noch nicht vertreten.“ (S. 28). Die ohnehin sehr niedrigen durchschnittlichen Zimmerpreise in Berlin sind weiter im Abwärtstrend. Zudem liegen Berliner Hotels mit 57-67% Auslastung „am unteren Ende der Rentabilitätsspanne“. Auch die Berlin Tourismus Marketing GmbH (BTM) sowie der Präsident der Hotel- und Gaststätteninnung, Willy Weiland, beurteilen diese Idee skeptisch. Weiland hierzu: „Ich habe den Eindruck, wenn man nicht weiß, was man mit einer Immobilie machen soll, schlägt man den Bau eines Hotels vor.“ Schon jetzt gebe es fast 20 Hotels dieser Kategorie in der Stadt. „Ich sehe nicht, dass Berlin noch ein Hotel vertragen kann.“ (Berliner Zeitung, 26.8.2005)

Auch hinsichtlich der vorgeschlagenen Tiefgarage benennt das Gutachten erhebliche Risiken. Selbst bei der eingeplanten Festvermietung eines Viertels der Stellplätze an den Hotelbetreiber ist bei der Tiefgarage „erst mittelfristig mit einem rentablen Betrieb zu rechnen, da auch die Garagen im Umfeld eine verhältnismäßig geringe Auslastung aufweisen“ (S. 35), nämlich zwischen 20 und 30%. Und: „Hinzu kommt ein stadtplanerischer Gesichtspunkt, der Schlüsse zulässt, dass eine Ausdehnung des öffentlichen Stellplatzangebotes in der Nähe der historischen Mitte nicht erwünscht ist, zumal eine verbesserte Erreichbarkeit des Standortes mit ÖPNV durch die Realisierung der U55 angestrebt wird.“ (S. 35)

So empfiehlt die Studie letztendlich, aufgrund der wirtschaftlichen Risiken keine privatwirtschaftlichen Nutzungen als Teil des öffentlichen Bauvorhabens zu realisieren, und plädiert dafür, Hotel- und Tiefgarage als separates Bauvorhaben auf eigenem Grundstück durch einen privaten Investor auf Basis von Erbbaurecht erstellen zu lassen (S. 73). Wie allerdings eine solche bauliche Ausgliederung auf dem Schlossplatz erfolgen könnte, bleibt ungeklärt und schwer vorstellbar. Im möglichen Falle einer Nichtrealisierung bliebe der Schlosskomplex ein bauliches und funktionales Fragment. Eine alternative und bessere Lösung wäre die in der Studie beschriebene Handlungsoption 3: Die Realisierung des gesamten Gebäudekomplexes ohne irgendeine privatwirtschaftliche Nutzung.

Das Gutachten geht ohnehin davon aus, dass die privaten Nutzungen nicht zur Finanzierung der öffentlichen Nutzungen beitragen, sondern lediglich „die eigenen Bau- und Betriebskosten tragen und mit der öffentlichen Nutzung Synergieeffekte bringen“ (S. 44).

Räumlich gesehen ist das Hotel nur im einzigen frei gestaltbaren Gebäudeteil – dem Ostflügel - realisierbar, weshalb es bei Einbeziehung dann auch die außereuropäischen Sammlungen, deren Raumprogramm nicht in die Schlosskubatur passt, gänzlich in die Tiefgeschosse verdrängen würde, wobei die Folgekosten für den Tiefbau in der Kalkulation gar nicht einbezogen wurden.

Wenn aber kein Bedarf für ein Hotel besteht, es nichts zur Finanzierung beiträgt und nur zusätzliche Raumprobleme schafft, für deren Lösung ein weiterer Baukörper notwendig wird, stellt sich die Frage, wozu dann überhaupt noch ein weiteres Hotel samt Garage errichtet werden soll.

3. Baukörper / Architektur

Selbst die Realisierung der um 50% reduzierten öffentlichen Nutzung des Humboldtforums erfordert zur Unterbringung zentraler Funktionen eine Erweiterung des Schlossbaukörpers um Neubauteile, welche die Kubatur des ehemaligen Schlosses sprengen und zu städtebaulich problematischen Baukörperformen führen. „Großteile des Raumprogramms des neuen Schlosses (sind) in den Untergeschossen unterzubringen.“ (S. 38) Hinzu kommt der Hotelneubau auf der Ostseite. Die Studie sieht mit ca. 80.000 qm Bruttogeschossfläche ca. 60% der Nutzung in Neubauteilen ohne historischen Bezug vor (favorisierte Variante „Option 1“ mit Hotel und Tiefgarage). Diese sind:

- Zwei Kellergeschosse von insgesamt 9,5 Meter Tiefe, in denen das Kernstück des Humboldt-Forums - die Außereuropäische Sammlung der Stiftung Preußischer Kulturbesitz - sowie die Tiefgarage untergebracht werden sollen (insgesamt 46.000 qm BGF, 35%)
- Ausdehnung des Ostflügels nach Osten und Süden wesentlich über die Umrisse des alten Schlosses hinaus für die privaten Nutzungen (mit 48.000 qm BGF 36% des gesamten Bauvolumens)
- Maximal mögliche Bebauung des Eosanderhofes sowie Überdachung Schlüterhof.

Hieraus ergeben sich vor allem zwei Probleme:
- architektonisch-städtebaulich: Statt eines Schlossnachbaus mit einer modernen Ostfassade wird nun eine Baukörpercollage aus barockem Schlossnachbau (2/3) und neuem Längskamm-Baukörper (1/3) konzipiert. Hierbei sind die ahistorische Südverlängerung, die dem solitären Baukörper des Schlosses eine Art Scheuklappe verpasst, sowie die Sägezahnfassade Richtung Alexanderplatz besonders problematisch.
- bautechnisch: Die vorgesehenen, ca. 8 Meter ins Grundwasser reichenden Tiefgeschosse führen zu einem erheblichen bautechnischen Mehraufwand von bislang unbekannter Größe, der in den

genannten Kosten auch noch nicht einberechnet ist und wegen fehlender Untersuchungen auch nicht eingerechnet werden konnte. Die geplante Verlängerung der U5, die den Schlossplatz quert, müsste zudem mehrere Meter tiefer als geplant gebaut werden, worüber mit der BVG allerdings noch nie gesprochen wurde: „Leider war es in der Kürze der Zeit nicht möglich, hierzu nähere Auskünfte zu erhalten." (S.42f)
Ob das geplante Tiefgeschoss überhaupt realisiert werden kann, ist daher noch nicht gesichert: „Risiken, die das Konzept und die Unterbringung des Raumprogramms gefährden könnten, liegen insbesondere noch im Bereich der Gründung wegen des U-Bahnbaus und der Gefährdung der Umgebungsbebauung. Eine Klärung der maximalen Gründungstiefe aus technischen und funktionalen Gründen ist zwingend geboten", (S. 53) aber noch nicht erfolgt.

Das Gutachten zeigt zudem auf, dass die Festlegung des Bundestags zur Rekonstruktion der Barockfassaden im Rahmen der Kubatur des alten Schlosses größere Mehrkosten zur Folge hat als die Herstellung der Fassaden selbst, da zahlreiche Räume nicht oder nur teilweise genutzt werden können (Entresol, Dach sowie ein größerer Teil der Innenräume mit der oft ungünstig großen Geschosshöhe von ca. 7 Metern, die zugleich etwas zu niedrig ist für eine Doppelgeschossigkeit, S. 40f.). Andere Optionen wurden auftragsgemäß aber nicht untersucht.

4. Kosten

Den scheinbar identischen Baukostenabschätzungen von 670 Mio. € seitens der internationalen Expertenkommission, der Arbeitsgruppe Schlossareal und der Machbarkeitsstudie (hier der Mittelwert von 533 – 780 Mio. €) liegt eine schrittweise Halbierung der Nutzfläche (siehe oben) und eine zunehmende Nichteinberechnung notwendiger Kosten zugrunde. Faktisch haben sich damit die Kosten bezogen auf die Nutzfläche drastisch erhöht.

In die Berechnung der Machbarkeitsstudie nicht einbezogen sind die Kosten für den Abriss des Palastes (weder oberirdisch noch unterirdisch), die Kosten der Freimachung des Grundstücks durch Tieferlegung der geplanten U-Bahnverlängerung U5 und Umlegung von Hauptversorgungsleitungen (Abwasser, Trinkwasser, Strom usw.), Erschließungskosten, Mehrkosten durch besonderen Gründungsaufwand, Außenanlagen sowie Kosten der Ausstattung (S. 51, 56). Plausibel ist nur, dass der Grundstückswert von 125 Mio. € nicht berücksichtigt ist. Während einige der fehlenden Kostengruppen nur wenige Prozente der Gesamtkosten betragen werden, können insbesondere die Tiefbaukosten für Abriss, Freimachung und Neubau zu wesentlichen Mehrkosten führen. Hierüber können beim jetzigen Wissensstand jedoch keine sinnvollen Angaben gemacht werden.

Ohnehin besteht auch bei den berechneten Hochbaukosten – so die Gutachter - die „Schwierigkeit, in einer frühen Phase zu nachvollziehbaren und begründbaren Kostenansätzen bei so großen und mit verschiedenen Raumprogrammteilen belegten Vorhaben zu kommen" (S. 51), weshalb in der Realisierung des Projektes „erhebliche Abweichungen" auftreten können (S. 2).
Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können sich bis zur frühestmöglichen Vertragsreife in mehreren Jahren signifikant verändern. Ob man dann weiterhin – wie im Gutachten angenommen – von dem zur Zeit historisch niedrigen Zinsniveau ausgehen kann, kann heute nicht beurteilt werden. Eine Zinserhöhung um z.B. zwei Prozentpunkte würde allerdings bereits zu einer Mehrbelastung der öffentlichen Hand von ca. 30 Prozent führen. Doch hiermit ist bereits das nächste Thema angesprochen: Die Finanzierung.

5. Finanzierung + Projektentwicklung / PPP

Der Begriff „Public-Private-Partnership“ (PPP) soll – ebenso wie die Einbeziehung privater Nutzungen - suggerieren, dass ein Privatinvestor der öffentlichen Hand ein Gebäude mitfinanziert – de facto liegen die Kosten jedoch ausschließlich bei Bund und Land. Die von der Expertenkommission und von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Formen für eine Public-Private-Partnership (PPP) oder anderweitige Einbeziehung privaten Investments oder Bauträgerschaft zur Entlastung der öffentlichen Haushalte erweisen sich für die öffentliche Nutzung als unwirtschaftlich. Die von der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Form einer PPP mit Kommunal-Leasing erweist sich bei genauerer Betrachtung als ebenfalls nicht als machbar, so dass nach bisherigem Kenntnisstand eine staatliche Direktinvestition mit Kreditaufnahme bislang weiterhin die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Die internationale Expertenkommission 2002 empfahl zur Finanzierung der 590 Mio. Euro Baukosten ein Aktiengesellschaftsmodell, wonach die öffentliche Hand 230 Mio. € aufbringen sollte, weitere 280 Mio. € sollten auf institutionelle Anleger und 80 Mio. € auf „Streubesitz“ entfallen.

Die Arbeitsgruppe „Schlossareal“ favorisierte nach einer Prüfung mehrerer PPP-Modelle eine weitgehend öffentliche Finanzierung, die jedoch wegen der angespannten Haushaltslage „nicht darstellbar“ sei.

Umso befremdlicher mutet es an, dass genau zwei Jahre später Bundesbauminister Stolpe und Kulturstaatssekretärin Christina Weiss euphorisch ein PPP-Modell favorisieren, wonach Bund und Land nach einem Leasing-Modell die in der Öffentlichkeit genannten Nominalbetrag von insgesamt 900 Millionen Euro über 30 Jahre investieren sollen – also das Dreifache der damals prognostizierten Summe für eine gleichzeitig drastisch reduzierte öffentliche Fläche, und das, obwohl sich die wirtschaftliche und die Haushaltslage weiter verschlechtert haben. Das Finanzministerium wurde diesmal – im Gegensatz zur Arbeitsgruppe Schlossareal – nicht einbezogen.

Die Studie untersucht und vergleicht drei Handlungsoptionen (PPP, rein private Finanzierung, rein öffentliche Finanzierung) – allerdings nicht auf Grundlage vergleichbarer Risiken, Flächen-, Baukörper- und Kostenstrukturen, infolgedessen der nicht ganz neutrale Vergleich leicht zugunsten des PPP-Modells/Kommunal-Leasing mit völligem Einredeverzicht ausfällt (Erklärung hierzu siehe unten).
Dieses von den Gutachtern favorisierte Modell geht davon aus, dass im Wettbewerb ein privater Investor gesucht wird, der die Errichtung und Finanzierung des Schlossneubaus mit Humboldt-Forum gegen Entrichtung einer laufenden Leasingrate über 30 Jahre als Gegenleistung für die Nutzung durchführt. Die volle Finanzierung liegt also beim Nutzer, der auch die Instandhaltung und die Risiken zu tragen hat.

Problematisch ist das vorgesehene PPP-Modell in mehrfacher Hinsicht:
- Für eine PPP besteht bei einem Vorhaben solcher Größenordnung grundsätzlich das Problem, überhaupt einen Investor zu finden. Die höchst dotierten einzelnen Immobilieninvestments in Deutschland seit 2002 liegen in Berlin bei 197 Mio. Euro, in München bei 275 Mio. Euro und in Frankfurt/Main zwischen 280 und 472 Mio. Euro. „Ein Investment in der Bebauung des Schlossareals in Höhe von 670 Mio. Euro würden diesen in Berlin und anderen deutschen Städten bislang üblichen Rahmen somit weit überschreiten.“ Die Autoren sehen daher das Risiko „eines mangelnden Wettbewerbes zwischen privaten Investoren, die überhaupt in der Lage sind, ein solches Projektvolumen zu bewältigen.“ (S. 14)
- Bei dem von den Gutachtern vorgeschlagenen Modell eines Kommunalleasing mit Einredeverzicht sichert der Einredeverzicht zwar günstige kommunalkreditähnliche Konditionen,

aber hat zugleich ein bei diesem Bauvorhaben ausgesprochen heikles Risiko zur Folge: „Grundsätzlich ist die öffentliche Hand infolge dieses (Einrede)Verzichtes gehalten, ihrer Zahlungsverpflichtung auch im Falle von Leistungsstörungen nachzukommen.“ „Mit der Abgabe einer derartigen Erklärung gibt die öffentliche Hand … ein ganz wesentliches Sanktionsinstrument aus der Hand.“ (S. 65) Wenn also beispielsweise die Museumsräume – wie kürzlich bei dem Neubau der Akademie der Künste Berlin geschehen – durch eindringendes Grundwasser unbenutzbar würden, müssten Land und Bund die Leasingraten an den Investor unvermindert weiter zahlen, ohne mit einer - nach BGB berechtigten - Zahlungsminderung Druck ausüben einfordern zu können. Besondere Probleme würden im Falle einer Insolvenz des Investors (wie etwa beim Berliner Olympiastadion) auftreten, da auch hier die Leasingzahlung an die Banken unvermindert weiter gezahlt werden müssten. Insofern bietet die PPP keinerlei Vorteil gegenüber einer kommunalen Eigeninvestition, sondern nur erhöhte Risiken durch den Einredeverzicht. Ohne Einredeverzicht liegen allerdings die Kosten wegen den schlechteren Finanzierungsbedingungen für die öffentliche Hand um ca. 30 Prozent höher, bei einer Leasingrate von 30 mal 30,5 Mio. € - 44,8 Mio. € je nach Baukosten (klassisches Leasing, S. 62ff.).
- Die Gutachter schlagen vor, zunächst ein Investorenbieterverfahren durchzuführen und erst im Anschluss einen internationalen Architektenwettbewerb. Dies ist kein gangbarer Weg, weil für eine Investorenauswahl zunächst detaillierte Planungen als Grundlagen zur Kostenermittlung vorliegen müssen, da Investoren sonst keine belastbaren Angebote zu Herstellungskosten und Leasingraten unterbreiten können. Zaghaft weisen die Gutachter auf dieses Problem hin: „Ein Nachteil könnte in der Tatsache bestehen, dass der Vertrag mit einer Baukostenobergrenze geschlossen werden muss, aber zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch kein Architektenentwurf vorliegt.“

Allenfalls könnten die Investorenangebote auf Basis einer reinen Funktionsbeschreibung erfolgen. Die Architektenauswahl und die gestalterische Konkretisierung des Gebäudes müsste dann dem Investor überlassen werden. So heißt es dann auch im Gutachten: Bei PPP hat der Private „also im Gegensatz zur herkömmlichen Eigenrealisierung (durch die öffentliche Hand) in der Art und Weise der Zielerreichung „freie Hand“ für innovative und kostengünstige Lösungen.“ (S. 74). Ein solches Verfahren kann für nachgeordnete Verwaltungsgebäude oder technische Funktionen sinnvoll sein, aber nicht für ein Bauwerk, das gemäß Bauherrenabsicht Berliner und deutsche Geschichte und Identität repräsentieren soll.

Selbst die Studie räumt ein, dass eine staatliche Realisierung zunächst die wirtschaftlichste ist: „Die Liquiditäts- wie auch die Kapitalwertbetrachtungen machen deutlich, dass die Handlungsoption 3 (kommunalkredit-finanzierter öffentlicher Eigenbau) im Vergleich zu den Resultaten der Handlungsoptionen 1 (Kommunal-Leasing- Modelle) und 2 (Miet-Modell) die besseren Ergebnisse erzielt.“ (S. 94) Ob - wie erhofft - Effizienzsteigerungen die zunächst bestehenden finanziellen Nachteil einer PPP (über)kompensieren können, ist zum heutigen Zeitpunkt ausgesprochen fraglich.

Der Architektenwettbewerb und die anschließende abgestimmte Entwurfsplanung mit Kostenermittlung muss vorgezogen werden. Erst dann kann sinnvollerweise ein Modellvergleich erfolgen, der Finanzierungsbeitrag der öffentlichen Hand beschlossen und anschließend – falls überhaupt erforderlich – ein Investorenauswahlverfahren angeschlossen werden.

Urban Catalyst/ Philipp Oswalt und Ulrike Steglich, freie Journalistin
Berlin, den 3.9.2005

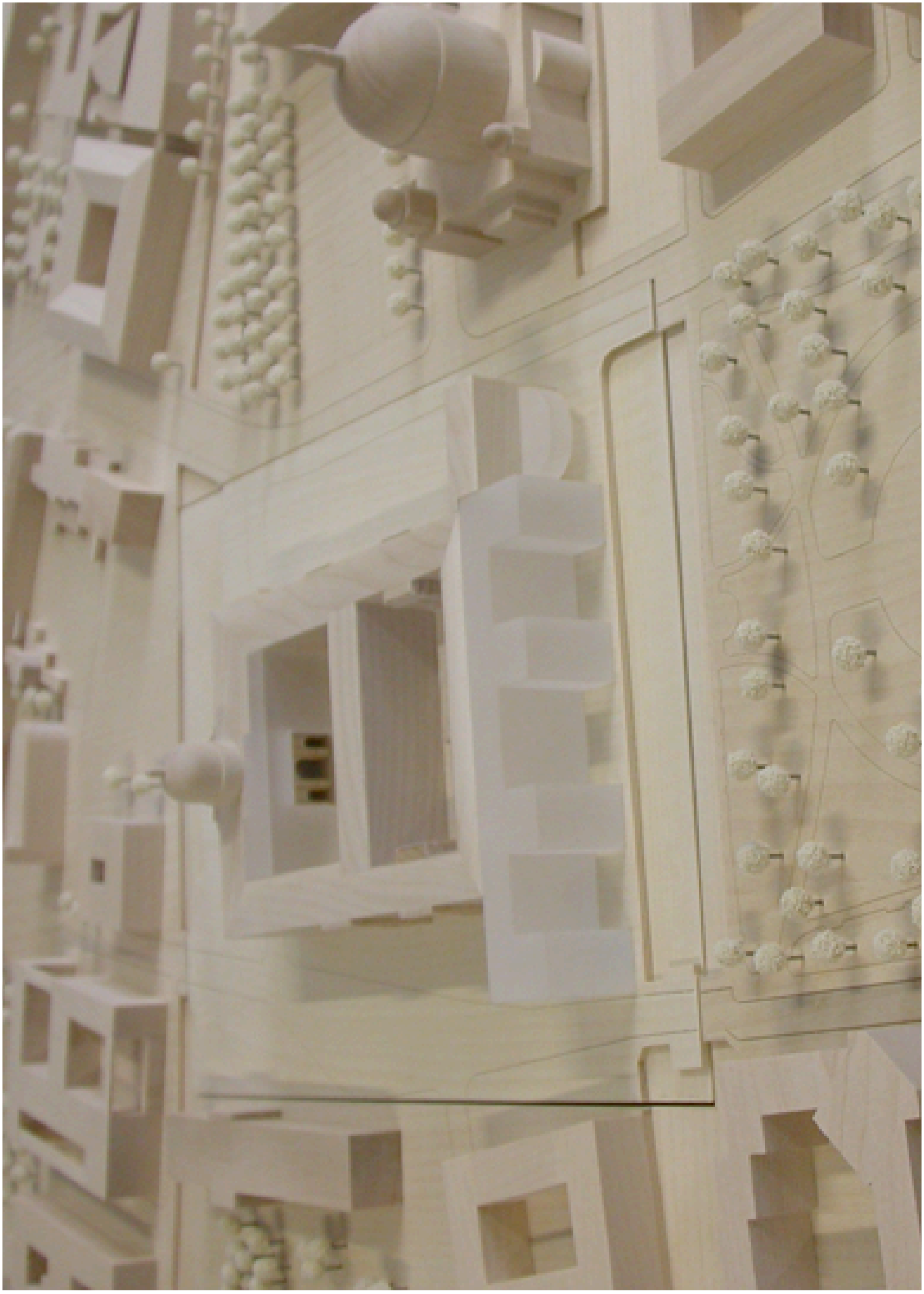
Diese Analyse der vom Bund beauftragten Studie kann im Internet unter www.urbancatalyst.net abgerufen werden.

Der Forschungsverbund Urban Catalyst entwickelte sich aus einem gleichnamigen europäischen Forschungsprojekt über Strategien temporärer Nutzungen auf urbanen Brachflächen (2001 – 2003)

und wurde von Philipp Misselwitz, Philipp Oswalt und Klaus Overmeyer 2003 gegründet. Urban Catalyst ist Mitinitiator der kulturellen Zwischennutzung des Palastes der Republik durch Zwischenpalastnutzung/ Volkspalast, hatte im November 2002 eine erste Machbarkeitsstudie hierzu vorgelegt und zeigte mit Ausstellung und Symposion „Abriß und dann? – X Ideen für den Berliner Schlossplatz“ im Juli/ August 2005 alternative Ideen zum Umgang mit dem Ort auf.

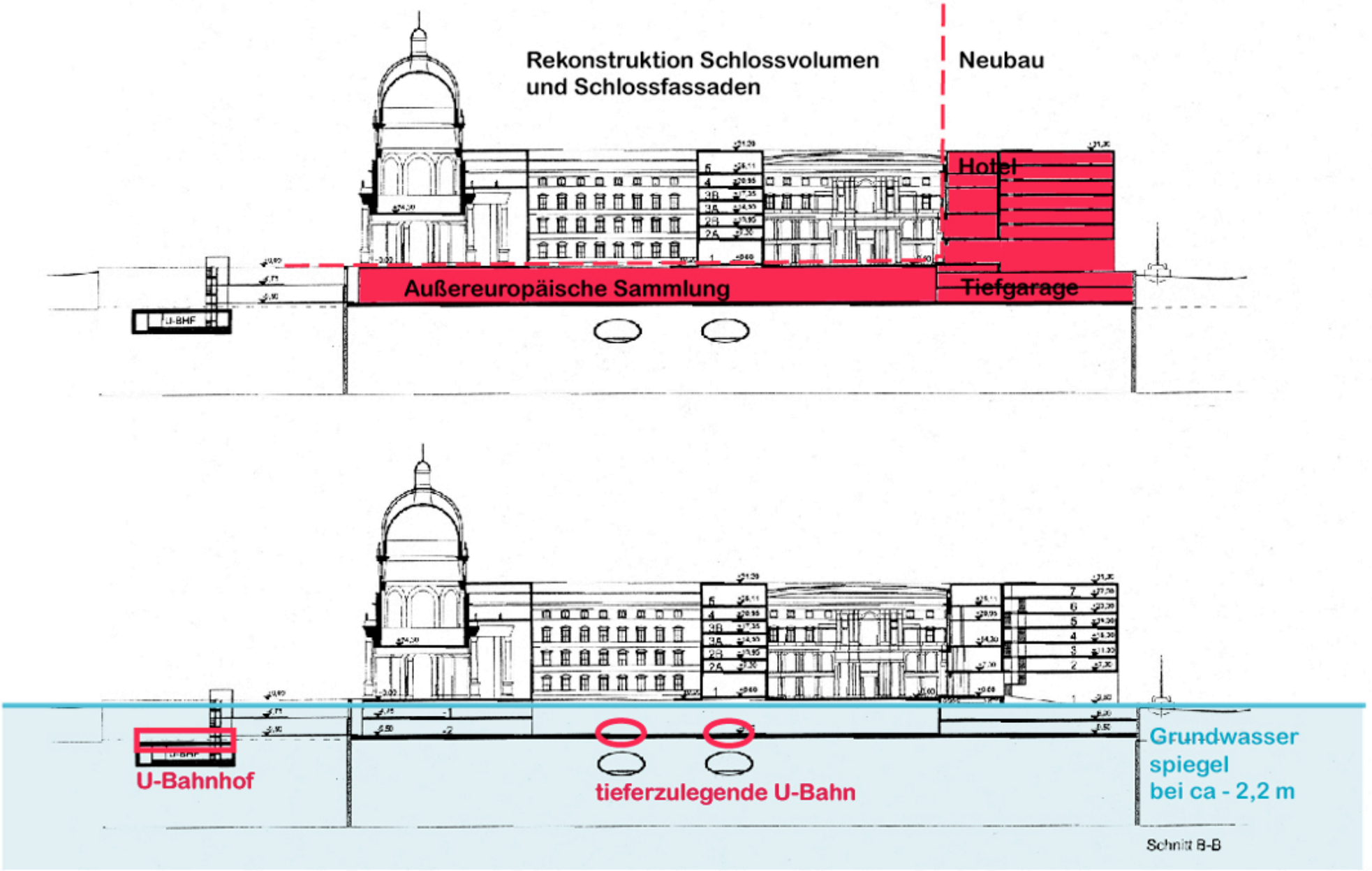
Impressum: Urban Catalyst / Philipp Oswalt / Eisenacher Straße 74 / D 10823 Berlin
/ T: 49-30-78955630 / / F: 49-30-78955631 / po@urbancatalyst.net / www.urbancatalyst.net

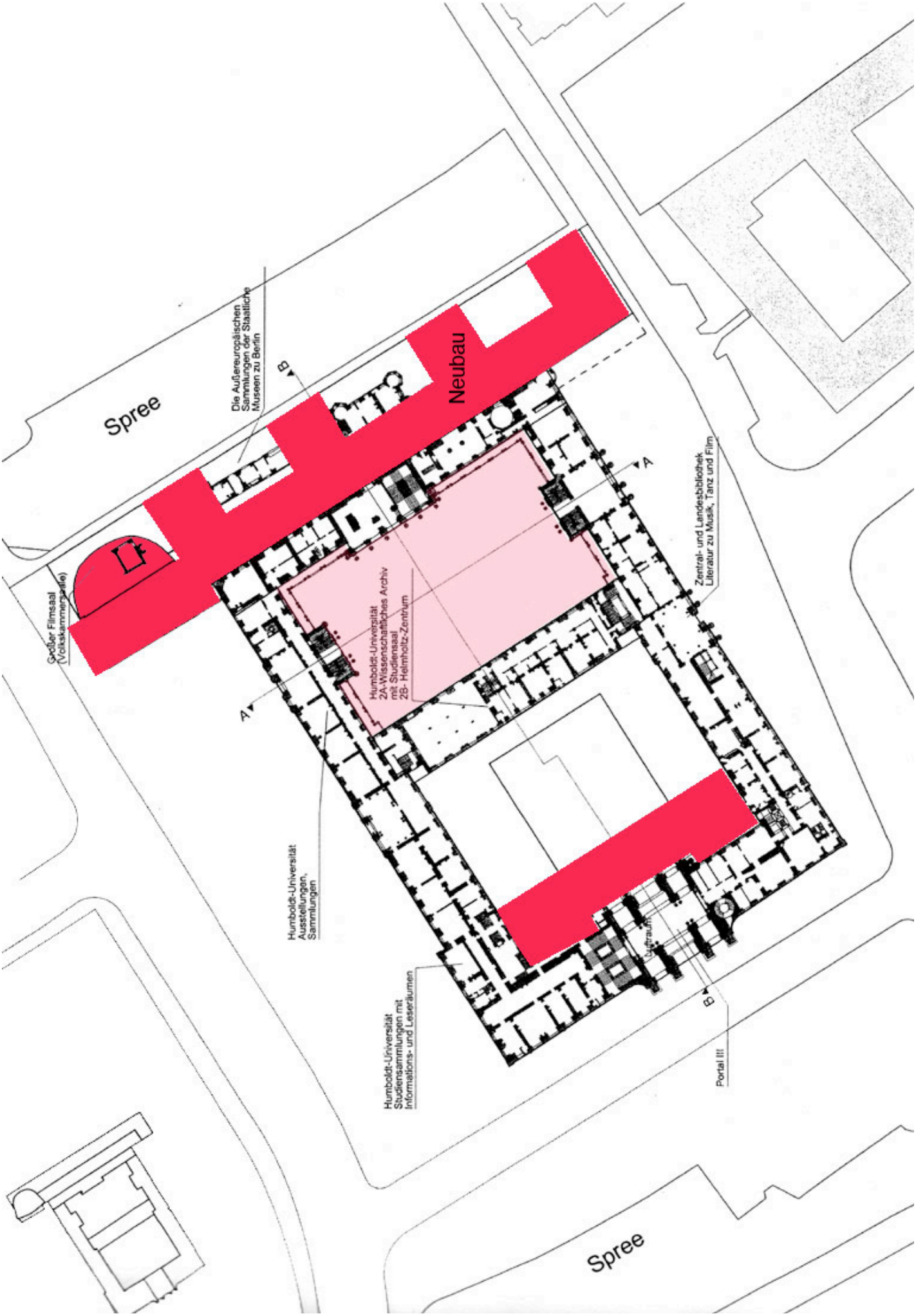
[1] Dieser Presseinformation liegt folgendes Dokument zu Grunde: BulwienGesa AG, Berendes & Partner, Hemprich Tophof : Immobilienökonomische Machbarkeitsstudie zum Neubau des Schlossareals Berlin, Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehres-, Bau- und Wohnungswesen B 25 und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin IIB, Projektnummer. 63101, Berlin, 1. August 2005



Das Modellfoto zeigt die Collage aus Schlossbaukörper und Neubauvolumina von fragwürdiger städtebaulicher Qualität.

Im Schnitt links zeigen die roten bzw. dunklen Flächen die Neubauvolumina, die 60% aller Nutzungen aufnehmen. Im Schnitt rechts sind die wesentlichen baulichen Probleme schematisch aufgezeigt, die durch das daher neu zu erbauende, 10,5 Meter tiefe Untergeschoss entstehen: Die geplantee U-Bahn U5 muss mehrere Meter tiefer gelegt, das Gebäude 8 Meter in das Grundwasser gebaut werden.





Die roten bzw. dunklen Flächen ziegen die Neubauvolumina auf, die 60% aller Nutzungen aufnehmen