

Fassadenwettbewerb „Haus der Statistik“ Erläuterungen:

Der Fassadenwettbewerb für das „Haus der Statistik“ soll, im Vorfeld zur endgültigen Sanierung des Gebäudekomplexes, das seit Jahren leerstehende Ensemble städtebaulich aufhübschen.

Die innere Sanierung soll zu einem, bisher unbekanntem, späteren Zeitpunkt erfolgen in enger Abhängigkeit zu einer späteren Finanzierbarkeit. Im fertigen Zustand könnten die Gebäude dann zur Unterbringung von Teilen der Berliner Verwaltungen genutzt werden.

Die Wettbewerbsaufgabenstellung sucht nach einer Lösung für die **ca. 22.000 m² Fassadenfläche**, die „selbstbewusst einen starken Impuls setzt,“ und obendrein „Wirtschaftlichkeit gewährleisten kann“.

Legt man die Vorgabe, unter der eine neue Fassadengestalt noch finanzierbar wäre, zugrunde, nämlich 900 € / m² Fassade, dann dürften die Kosten pro m² neuer Fassade inklusive Rückbau der maroden, alten Brüstungsplatten und Baunebenkosten optimistisch geschätzt auf ca. 1.500 € – 1.800 € / m² kommen, möglicherweise aber auch höher sein.

Im eher günstigen Fall bedarf es hier also eines Investitionsvolumens von **ca. 40 Millionen Euro**.

Unberücksichtigt ist dabei allerdings der innere Ausbau des Gebäudekomplexes.

Hier sind Kosten in nicht vorhersehbarer Größe zu erwarten. **Durch die neue Fassade ist der Bestandsschutz für die Bauten entfallen.**

Die **Gebäude gelten als Hochhäuser** und unterliegen dem heutigen Baurecht mit allen hieraus resultierenden Anforderungen hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Fluchtwege, Sicherheitstreppe etc.

Das heißt, die Gebäude müssten vollkommen entkernt werden, so dass schließlich nur eine Art Rohbau übrigbleibt, ehe man mit den erforderlichen Sanierungsarbeiten im Inneren beginnen könnte.

Eine denkbar schlechte Voraussetzung für die inneren Sanierungsarbeiten und mit Sicherheit unkalkulierbare Kostenrisiken verbergend, - die bereits neue Fassade steht diesen Arbeiten fortdauernd im Wege und verhindert einen reibungslosen Bauablauf.

Im fertigen Zustand dürften die vorhandenen Stützenraster (7,20 m und 4,80 m) sich erschwerend auf eine wirtschaftliche Flächenverteilung der Gebäude und damit auf die Nutzungsmöglichkeiten auswirken, mit negativen Folgen für eine dauerhafte Vermietbarkeit.

Der Auslober selbst bezeichnet das Gelände auf dem das „Haus der Statistik“ einmal errichtet wurde, ein „**innerstädtisches Areal ersten Ranges**“ und nennt es „einen der bedeutendsten Zentrumsbereiche neben dem **Potsdamer/Leipziger Platz** und dem Bereich **Breitscheidplatz/Bahnhof Zoo**“.

Dass eine Vermietbarkeit der Bestandsimmobilie „Haus der Statistik“ nicht gegeben war oder ist, dokumentiert der jahrelange Leerstand bzw. der jetzige Zustand der Immobilie, die man eigentlich nur als Ruine bezeichnen kann.

Historisch ist der Gebäudekomplex vielleicht als Zeugnis für sozialistische Stadtplanung von gewissem Interesse, er war zweckgebunden als Bürohaus auf Zeit gebaut, dessen Zweckmäßigkeit sich zwischenzeitlich überholt hat (siehe jahrelanger Leerstand), moderne Bürohäuser sehen heute anders aus.

Wenn man dem Anspruch des Ausschreibungstextes gerecht werden will, an diesem Standort ein Gebäude zu verwirklichen, das den Anforderungen der Jetztzeit entspricht, hinsichtlich Gestaltung, Qualität und Bautechnik und den Anspruch erhebt, stadträumlich einen selbstbewussten und starken Impuls zu setzen, dann scheint man mit dem Vorhaben, einem aus der Zeit gefallenem Zweckbau ein neues Kleid überzustülpen, auf einem Irrweg zu sein.

Ja, das Areal um den Alexanderplatz hat das Potential zu einem städtebaulich ersten Rang, neben Potsdamer Platz und Breitscheidplatz, in Berlin.

Diese drei spielen sozusagen in einer anderen Liga.

Nach der Bodenrichtwertkarte 2018 für Berlin, sind für die letzten beiden Standorte mittlerweile **Grundstückspreise zwischen 10.000 – 15.000 €/m²** ausgewiesen.

Mit ähnlichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgestattet, dürfte das auch auf den „Alex“ zutreffen, ist er doch als ausgesprochener Hochhaus-Standort seit Jahren im Gespräch.

Das **Areal** um das „Haus der Statistik“ bemisst **ca. 34.500 m²**.

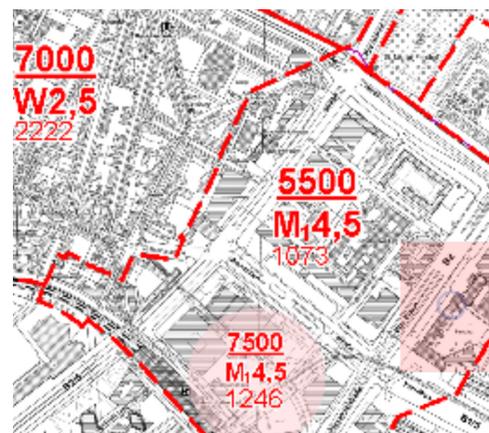
Legt man „nur“ den für 2018 ausgewiesenen **Bodenrichtwert** von **7.500 € / m²** für den Alexanderplatz zugrunde, dann hat das

Areal einen gegenwärtigen Bodenwert von **rund 260 Millionen €**.

Nur für die durch die Gebäude überbaute Fläche liegt der Bodenwert schon bei **ca. 27 Mio. €**.

Angeblich sind für die Sanierung des Gebäudekomplexes **125 Mio. € aus dem Sondervermögen Infrastruktur** veranschlagt. Rechnet man den Kaufpreis von **57 Mio. €** noch hinzu, dürfte der zukünftige **Nettomietpreis pro qm** so zwischen **50 € bis 65 €** liegen, - für ein weitgehend überkommenes Bürokonzept?

Der Verfasser schlägt daher vor das „Haus der Statistik“ abzureißen und durch eine Bebauung mit zeitgemäßen Hochhäusern zu ersetzen.



Bodenrichtwert 2018