

# Kreuzbergs begehrtestes Grundstück

Das Dragoner-Areal wird erneut zum Höchstpreis vergeben. Initiativen fordern, dass Berlin die Fläche kauft und entwickelt

■ VON SABINE FLATAU

Flächen wie diese sind eine Rarität geworden. Ein großes Grundstück, mitten in Berlin, mit alten Gebäuden und Platz für Neubauten. Die Begehrlichkeiten sind deshalb groß. Das sogenannte Dragoner-Areal am Mehringdamm in Kreuzberg steht zum Verkauf. Werden hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, wie es ein früherer Investor plante? Oder gelingt eine Kreuzberger Mischung aus kleinteiligem Gewerbe, Kultur und bezahlbaren Wohnungen, wie es sich mehrere Initiativen wünschen? Die Frage ist erneut offen.

Denn die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) veräußert das Grundstück zum zweiten Mal. Erneut zum Höchstpreis. Abgabeschluss für Angebote war am gestrigen Donnerstag. Das Interesse am Grundstück sei ausgesprochen groß, sagte Bima-Abteilungsleiterin Barbara Beckstett. Bis zum Donnerstagnachmittag seien 20 Gebote eingegangen. Diese und die noch eintreffenden Angebote würden gesichtet, und dann werde zügig über das weitere Vorgehen entschieden. „Einen genauen Termin dafür gibt es nicht“, so Barbara Beckstett.

## Erster Verkauf scheiterte

Der erste Verkauf des Grundstücks war gescheitert. Die Bima hatte die Fläche 2012 an einen Hamburger Investor, die ABR German Real Estate, für mehr als 20 Millionen Euro vergeben. Doch das Unternehmen konnte den Preis nicht aufbringen. Es gab im Januar 2014 bekannt, dass der Vertrag nicht realisiert werde. Vorausgegangen waren Gespräche mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg über die Pläne des Investors, der zwischen 600 und 700 Wohnungen auf dem Gewerbegebiet errichten wollte. Eigentumswohnungen waren vorgesehen, aber auch Anteile für Genossenschaften und Baugruppen. Es sollten sechsgeschossige Neubauten errichtet werden, die an die Stelle der alten, flachen Werkstätten treten sollten. Das Bezirksamt kritisierte, dass eine zu dichte Bebauung vorgesehen sei, und mehrere Geschos-



**Gemeinsam entwickeln** Die Mitstreiter vom Bündnis „Stadt von unten“ wollen das Dragoner-Areal mit einem symbolischen Euro kaufen – bevor es an einen Investor geht

se auf die denkmalgeschützten Ställe aufgesetzt werden sollten. Der damalige Bezirksbürgermeister, Franz Schulz (Grüne), forderte eine behutsame Entwicklung der Fläche und dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Rund 47.000 Quadratmeter groß ist die Fläche. Sie liegt hinter dem imposanten Gebäude des Finanzamtes, einer einstigen Kaserne. Von 1855 bis 1918 war hier das Erste Garde-Dräger-Regiment stationiert. Auf der Fläche dahinter wurden im 19. Jahrhundert Stallungen und weitere Bauten errichtet. Auch in den 20er- und 30er-Jahren entstanden Häuser für Gewerbebetriebe. Heute sind der LPG-Biomarkt, eine Polsterei, Autowerkstätten und der Club „Gretchen“ Mieter auf

dem Gelände. Das Bezirksamt setzt sich auch dafür ein, dass der Biomarkt und der Club „Gretchen“ die Chance haben, bleiben zu können.

Auch das Bündnis „Stadt von unten“, ein Zusammenschluss von lokalen Initiativen, engagiert sich für das Grundstück. Es fordert, dass das Dragoner-Areal nicht an einen Privatinvestor verkauft wird. „Es sollte nicht zum Höchstgebot verkauft werden, sondern zu einem angemessenen Preis an Berlin übergehen“, sagt Enrico Schönberg, der dem Bündnis angehört. „Wir wollen, dass die Stadt das Gelände gemeinsam mit Akteuren entwickelt.“ In Berlin gebe es bereits eine neue Liegenschaftspolitik, die auch die sinnvollen Konzepte von Interessenten be-

rücksichtige, so Schönberg, der sich als Stadtteilaktivist bezeichnet. Auch die Bima müsse von dem Prinzip abgehen, Grundstücke nur an den Meistbietenden zu verkaufen, fordert der 33-Jährige. „Es ist die Frage, ob das für dieses Grundstück noch erreicht werden kann.“ Neue Wohnungen auf dem Gelände und Gewerberäume sollten vermietet, aber nicht verkauft werden, sagt die Stadtsoziologin Lisa Vollmer vom Bündnis „Stadt von unten“. Mieten sollten auch für Hartz-IV-Empfänger erschwinglich sein. Die Neubauten sollten von landeseigenen Wohnungsgesellschaften und von selbstverwalteten Gruppen errichtet werden. Das Bündnis schlägt vor, dass auch Büros und Atelierflächen entstehen, und Räume für Anwohner, etwa eine Kiez-

„Es muss eine offene Diskussion geben. Sonst ist das Projekt zum Scheitern verurteilt“

**Hans Panhoff (Grüne),**  
Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg

kantine mit preisgünstigem Essen. Vertreter von „Stadt von unten“ haben ihre Vorschläge am Donnerstag bei der Bima eingereicht. Auch landeseigene Wohnungsgesellschaften haben sich für das Gelände beworben.

Die Bundesanstalt sei gesetzlich verpflichtet, entbehrliche Immobilien zum Verkehrswert zu veräußern, sagte Bima-Abteilungsleiterin Beckstett. Deshalb sei das Grundstück am Mehringdamm im offenen Bieterverfahren angeboten worden. „Ein Verfahren, das nicht die Ermittlung des Verkehrswertes zum Ziel hat, sondern nur des besten Konzeptes, ist nicht mit dem Haushaltsrecht vereinbar.“ Das Bezirksamt hätte es gern anders. Es sei bedauerlich, dass die Bima nach wie vor nach dem Höchstpreisverfahren arbeite, sagte Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Hans Panhoff (Grüne). „Es gibt auch eine Debatte in der Bundespolitik darüber.“

Wenn ein Investor Wohnungen auf dem Gelände bauen wolle, müsse das Planungsrecht für das derzeitige Gewerbegebiet geändert werden. Preisgünstiges Wohnen müsse es auf jeden Fall geben, sagte der Stadtrat. Der Denkmalschutz sei zu berücksichtigen. In jedem Fall werde es im Zuge der Planung eine Bürgerbeteiligung geben. „Es muss eine offene Diskussion geben“, so Panhoff. „Sonst ist das Projekt zum Scheitern verurteilt.“