

Starker Zuzug und knappe Kassen Berlin denkt über Friedhöfe als Bauland nach

Neues Leben für tote Flächen

Berlin wächst, das Geld ist knapp. Der Senat erwägt daher, in Zukunft auch brach liegende Friedhöfe zu bebauen

VON STEFFEN UHLMANN

Farid Scharabi will ein Haus mit 40 Wohnungen bauen – ganz aus Holz und mit einem nachhaltigen Energiekonzept versehen. Scharabi und seine Frau haben sich dazu mit dem Architekturbüro von Anne Raupach verbündet. Ins Erdgeschoss soll nach den Plänen der drei Architekten eine Kita einziehen. Darüber sind vier weitere Etagen und ein Dachgeschoss geplant. Das schafft ausreichend Platz für die Wohnungen und ihre künftigen Bewohner: Alte und Junge, Alleinstehende und Familien, Neu- und Alt-Berliner. Eine Wohngemeinschaft mit Gemeinsinn soll in ihrem Haus entstehen. Das signalisiert schon der Name des Projekts: Walden 48. In seinem 1854 erschienenen Buch Walden beschreibt der amerikanische Schriftsteller Henry David Thoreau seinen Versuch, einen alternativen und ausgewogenen Lebensstil zu verwirklichen. Er wurde damit zu einem „Klassiker aller Alternativen“. Thoreau hatte damals seine Gedanken in einer Blockhütte inmitten der Natur zu Papier gebracht. Auch die hölzerne Wohninsel der Berliner Architekten bietet rundum viel Grün. Nicht zuletzt, weil sie am oberen Rand des St. Georgenfriedhofs im Stadtbezirk Friedrichshain liegt – Leben und Wohnen zwischen Vergehen und Werden.

Bauen am Rand eines Friedhofs oder gar auf dem Gelände einer früheren Bestattungsstätte galt bislang als heikel – in Berlin wie anderswo. Doch die Zeiten ändern sich jetzt, gerade auch in der Hauptstadt. Denn Berlin wächst und wächst. In jedem der vergangenen drei Jahre kamen mehr als 40 000 Menschen dazu. Und das wird sich auch in den kommenden Jahren nicht ändern. Berlin bleibt hip, Demografen sagen vorher, dass die Bevölkerung bis 2030 noch einmal um mindestens eine Viertelmillion Menschen zulegen wird. Doch schon jetzt werden Wohnungen immer knapper und damit auch immer teurer. Aktuelle Berechnungen zufolge hat die Stadt einen Neubaubedarf von 10 000 Wohnungen pro Jahr. Gebraucht wird dabei vornehmlich bezahlbarer Wohnraum, damit in Berlin nicht nur wohlhabende Käufer aus aller Herren Länder zum Zuge kommen, die die Stadt schon seit längerer Zeit nach mehr oder weniger anlagensicheren Immobilien abgrasen.

„Das sind große Flächen, zum Teil in bester innerstädtischer Lage.“

Und Berlin ist kein Einzelfall. Auch in vielen anderen Städten sinkt die Zahl der Bestattungen und wird Bauland für Wohnungen knapp. So sind auch dort die Stadtobere längst mit Umwidmungsplänen für überflüssig gewordene Friedhöfe beschäftigt. In Rüsselsheim etwa soll nach dem Willen der Ratscherrinnen ein Teil des Königstädter Friedhofs für die Wohnbebauung hergenommen werden, 9000 Quadratmeter der bisher reservierten Fläche könnten anderweitig vermarktet werden können. Und sogar in dem Dorf Leveste bei Hannover will der Ortsrat eine Erweiterungsfläche zur Bebauung freigeben, die nicht mehr benötigt wird.

Die Nachfrage ist aber vor allem in den Ballungszentren groß, und so wird in Berlin mittlerweile allerorten gebaut. Dadurch ziehen in den innerstädtischen Bezir-

ken die Preise für Bauland kräftig an. Um gegenzusteuern, sucht der Senat daher nach Flächen, auf denen kostengünstig gebaut werden kann. Da wecken riesige ungenutzte Friedhofsflächen der Stadt natürlich Begehrlichkeiten. Berlins neuer Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) schließt nicht mehr aus, dass man auch Flächen, die hier brach liegen, für künftige Bebauung oder für die Errichtung neuer Park- und Grünanlagen nutzen kann. Zwar seien Friedhofsflächen nicht unbedingt der Baugrund von heute, findet der SPD-Mann. Aber sie stellen durchaus ein Potenzial für die kommenden Jahrzehnte dar. „Das sind große Flächen, zum Teil in bester innerstädtischer Lage“, sagt Müller. „Es wäre unverantwortlich, nicht darüber nachzudenken.“

Nach dem Auslaufen der Ruhezeit gibt es noch eine Pietätsfrist von zehn Jahren

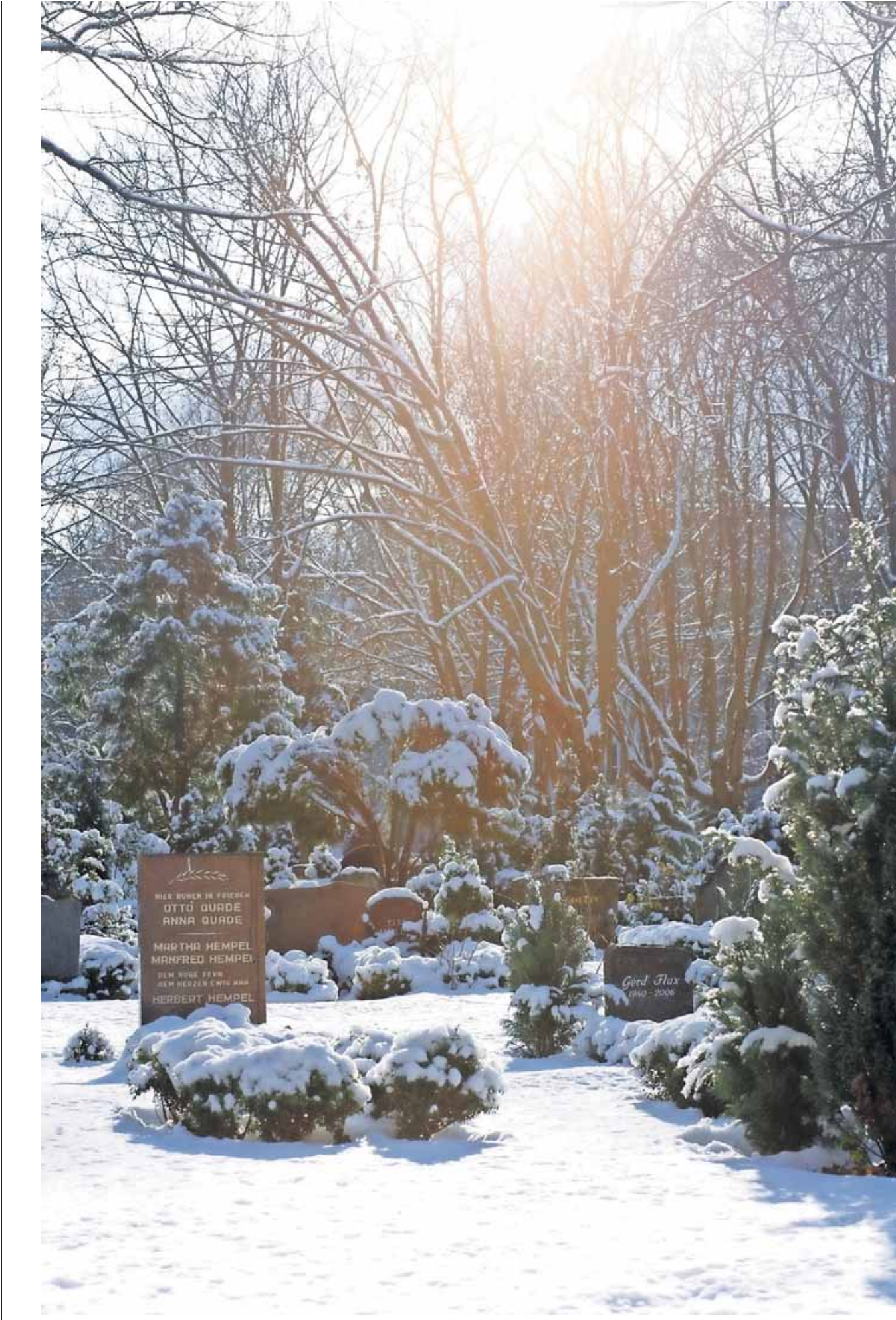
Berlin ist in der Tat überaus reich an Friedhöfen. 220 Bestattungsstätten umfasst das Register des Senats. Das Gros davon (117) befindet sich in den Händen der evangelischen Kirche, der Stadt selbst gehört mehr als ein Drittel (84), doch schon 38 sind bereits komplett geschlossen. Tendenz eher steigend, weil die Sterberate sinkt: Starben in Berlin 1991 noch 43 654 Menschen, waren es 2010 nur noch 32 234. Der Trend geht zudem zur Urnen-, Wald- oder gar anonymen Bestattung.

So werden schon jetzt 300 Hektar an innerstädtischen Friedhofsflächen nicht mehr gebraucht. Schätzungen zufolge könnte der Überschuss an Friedhofsflächen trotz wachsender Bevölkerungszahlen mit den Jahren auf 700 Hektar steigen. Daher hat der Berliner Senat schon im Jahr 2006 einen sogenannten Friedhofsentwicklungsplan beschlossen, der die Umwidmung nicht mehr genutzter Flächen in Parks, Grünanlagen sowie Bauland vorsieht. Konkret geht es zunächst um 75 Hektar, von denen knapp ein Drittel für die Errichtung von Wohnungen und Gewerbebauten vorgesehen ist.

Dabei geht es auch um eine ganze Menge Geld. Allein durch die Umwidmung der Flächen von „Friedhof in öffentliche Grünanlage“ könnte die Stadt langfristig fast zwei Millionen Euro pro Jahr einsparen. Und auch die Kirchengemeinden wären eine immense Kostenbelastung los. Das weiß Pfarrer Jürgen Quandt, Geschäftsführer des Evangelischen Friedhofsverbands Berlin Stadtmitte, nur zu gut. Sein 2009 gegründeter Verband ist mit 44 Friedhöfen der größte innerstädtische Friedhofsträger in Berlin. „Von den aktuell 251 Hektar Friedhofsflächen des Verbandes könnten langfristig bis zu 40 Prozent aufgegeben werden“, sagt er. Und damit viele dann auch die kostenintensive Aufgabe weg, sie zu bewirtschaften.

Bislang aber seien erst 57 Hektar Friedhofsflächen geschlossen und sechs Teilflächen von insgesamt sieben Hektar verpachtet oder verkauft worden. Das Geschäft mit den Bestattungsflächen bleibt schwierig. Besonders dann, wenn auf weitgehend leeren und verwilderten Friedhofsteilen sich noch sogenannte pietätsbefangene Flächen befinden – Gräber also aus jüngerer Zeit. Laut Berliner Friedhofsgesetz werden Nutzungsrechte an Grabstätten für 20 Jahre vergeben, die bei Individualgrabstätten auf 40 Jahre oder mehr verlängert werden können.

Zudem muss nach Auslaufen der Ruhezeit noch eine Pietätsfrist von zehn Jahren eingehalten werden. Erst danach kann ei-



Wo heute Tote ruhen, wie hier im Berliner Bezirk Friedrichshain, könnten künftig Wohnungen entstehen. Sogar ein Pfarrer findet: „Es kommt der Moment, da müssen die Toten den Lebenden weichen.“ FOTO: IMAGO STOCK&PEOPLE

ne Friedhofsfläche aufgehoben und entwidmet werden. Trotz dieser Vorsorge formieren sich die Kritiker der Umwidmungspläne. Sie befürchten, dass nun sogar die Toten Berlins Wohnungssorgen und Finanzknappheit zum Opfer fallen. Dabei zeigt ein Rückblick in die Geschichte der Stadt, dass schon in früheren Zeiten Friedhöfe immer wieder verlagert wurden oder gar ganz verschwanden, um Platz zu schaffen. Bauleute und Archäologen jedenfalls stoßen inmitten Berlins immer wieder auf Hinterlassenschaften alter Bestattungsstätten. Ganze Straßenauprojekte sind über Friedhöfe hinweggegangen.

Und dort, wo heute Europas größtes Showtheater, der Friedrichstadt-Palast steht, herrschte zu Zeiten Friedrich des

Großen Totenruhe. Gebeine und Überreste, die beim „Umbau“ gefunden werden, sollen nachbestattet werden, so wurde es vereinbart. Pfarrer Quandt findet diese Möglichkeit ethisch vertretbar. Es komme der Moment, sagt er, „da müssen die Toten den Lebenden weichen“.

Der Testlauf dazu hat begonnen. Noch in diesem Jahr soll auf einer Friedhofsfläche im Prenzlauer Berg die Bebauung starten. Die Bauvorbereitungen laufen. In Neukölln wiederum ist vorgesehen, auf dem westlichen Teil des Emmaus-Friedhofs 40 000 Quadratmeter Fläche für Wohngruppen bereitzustellen. In Reinickendorf sind auf dem Friedhof Golgatha-Gnaden 33 000 Quadratmeter dafür geplant. Und auch in Berlins angesagtem Wohnbezirk

Pankow diskutiert man darüber, ehemalige Friedhofsflächen zu bebauen. In ganz Berlin könnten so nach und nach mehrere Hundert Wohnungen geschaffen werden. Ausgang freilich offen, weil für die meisten der angedachten Projekte und ermittelten Potenziale weder konkrete Baupläne existieren noch ein Investor dafür gefunden worden ist. Sicher ist nur schon jetzt, dass ungenutzte Friedhöfe der schnell wachsenden, aber finanziell klammen Stadt nicht die Lösung ihres Bauland- und Wohnungsproblems beschern werden. Zumal, wie Pfarrer Quandt betont, die Kirche ihre Grundstücke nicht unter Wert verkaufen werde. Alle Erlöse, betont er, würden dringend gebraucht und in die Pflege der bestehenden Friedhöfe fließen.

Wider den Flächenfraß

Zertifikate-Handel soll den Verbrauch an Boden senken

Berlin – Lothar Ungerer ist kein Zocker, doch von April an setzt der parteilose Bürgermeister von Meerane auf den Zertifikate-Handel. Die sächsische Kleinstadt gehört zu den 15 Kommunen, die an einem Planspiel des Umweltbundesamtes (UBA) teilnehmen. Untersucht werden soll, ob sich mit Hilfe eines Handels von Papieren für Grund und Boden Flächenverbrauch und Versiegelung von Böden in Deutschland eindämmen lassen. Dazu testet die Behörde ein Modell, das ähnlich wie der Handel mit Emissionsrechten funktioniert. Den beteiligten Kommunen wird virtuell und in Form von Zertifikaten ein bestimmtes Kontingent an Flächenausweisungsrechten kostenlos zugeteilt. Die Flächenzertifikate werden von den Städten benötigt, wenn sie neue Areale für die Bebauung ausweisen wollen. Und damit beginnt der Handel. Wer weniger Flächen beansprucht, kann seine überschüssigen Zertifikate an Städte mit höherem Bedarf verkaufen. Zwar findet der Handel zunächst nur theoretisch statt, sodass kein Geld den Besitzer wechselt. Die Initiatoren aber versprechen sich von dem Planspiel eine Antwort darauf, ob sich auch auf diesem Weg der immense Flächenverbrauch einschränken ließe.

Nötig wäre das: Nach Berechnungen des Umweltministeriums werden in Deutschland täglich fast 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Das sind umgerechnet etwa 104 Fußballfelder, die durch Städtebau, neue Straßen oder Sportplätze verbraucht werden. Die damit einhergehende Zersiedlung ist aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht schlimm, warnen Politik und Umweltverbände gleichermaßen. Schließlich sei der Boden eine endliche Ressource. Doch der Flächenverbrauch ist in Deutschland ein schleichendes Phänomen, das in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen wird. So ist das bereits im Jahr 2002 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verankerte Ziel, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar am Tag zu verringern, nach Auffassung des Bauernverbandes in weite Ferne gerückt. Für seinen Präsidenten Joachim Rukwied ist der wuchernde „Flächenfraß“ sogar zur „größten Herausforderung“ für die Gesellschaft geworden. Mehr und mehr vernichtete der Flächenverbrauch wertvolle Agrarböden und Waldflächen.

Weniger draußen auf der „grünen Wiese“ zu bauen, innerstädtische Brach- und Gewerbeflächen zu entwickeln und aufzubereiten, mehr bereits vorhandene Bauten zu modernisieren und zu erweitern sowie weniger Fernstraßen zu bauen und Flächen intensiver zu recyceln – diese Maßnahmen sollen die Wende bringen. Hin zu dem von der Europäischen Kommission ausgegebenen Ziel, den Flächenverbrauch innerhalb der EU bis 2050 auf Netto-Null zu drücken. Ob dazu auch der geplante Handel mit Flächenzertifikaten beitragen kann, muss sich erst erweisen. Bis Herbst dieses Jahres sollen die ersten Fallstudien vorliegen. Bei Erfolg könnten dann bis zu 100 weitere Kommunen an einer Simulation des Flächenhandels teilnehmen.

Ob und wann der Handel mit Papieren für Grund und Boden Realität wird, ist offen. Meerane Bürgermeister Ungerer rechnet damit, dass die Menge der ausgegebenen Zertifikate über Erfolg oder Misserfolg des Projekts entscheidet. Ungeachtet dessen: Ungerer wird aufgrund der demografischen Entwicklung eher Verkäufer als Kunde im Zertifikate-Geschäft sein. In seiner Stadt steht heute bereits fast ein Fünftel aller Wohnungen leer, jedes Jahr sterben in Meerane 200 Menschen mehr als Kinder geboren werden. Da hilft nur Abriss gegen den Verfall – freie Flächen für den Bürgermeister. STEFFEN UHLMANN

PERSONALIEN

Neuer Chefinvestor

Volker van Rühl, 54, Vermögensexperte, wird Chef der BayernLB-Tochter Bayerninvest. Nach Informationen der Süddeutschen Zeitung wird er den Posten zum 1. April 2015 antreten. In München wird er dann Herr über 60 Milliarden Euro sein – zumindest indirekt, denn so groß ist das verwaltete Vermögen der Bayerninvest, die sich um die Anlage von Geld institutioneller Kunden kümmert. Derzeit ist van Rühl (FOTO: O4) Geschäftsführer der Warburg Invest in Hamburg, für den neuen Job zieht er vom hohen Norden in den Süden. München kennt van Rühl allerdings bereits: Er war persönlich haftender Gesellschafter bei der Privatbank Hauck & Aufhäuser in München, davor war er bereits einmal im Landesbanken-Umfeld tätig: So hat er unter anderem für die Südkapitalanlagegesellschaft gearbeitet, ein Vorläuferinstitut der Investment-Tochter der Baden Württembergischen Landesbank. Damit startet die Bayerninvest mit einer neuen Führungsteam, denn auch der Aufsichtsratsvorsitzende hat zu Jahresbeginn gewechselt: Der Bank steht nun Ralf Woitschig als Kontrolleur vor. REX

Eine zauberhafte Geldmaschine

Elsa, acht Jahre alt, auch bekannt als Prinzessin des Königreichs Arendelle, hat allerlei Zauberkräfte, zum Beispiel kann sie Eis, Frost und Schnee erzeugen. Für den Disney-Konzern, ihren Erfinder, hat sie eine andere Fähigkeit: Sie produziert Geld. Kleine Mädchen auf der ganzen Welt lieben die Königin aus dem Film Frozen, der in Deutschland als „Die Eiskönigin – völlig unverfroren“ bekannt ist. Erst verdiente Disney an den Kinokassen mit Elsa (FOTO: DISNEY) und ihrer kleinen Schwester Anna, inzwischen kommen die meisten Einnahmen aus der Sparte für Elsa- und Anna-Figuren, eisköniginnenblaue Kinderschuhe, Kuscheltiere und allerlei anderes Disney-Zubehör. Die zuständige Abteilung legte im gerade abgelaufenen vierten Quartal einen Gewinnanspruch von 46 Prozent vor, sie verdiente 626 Millionen Dollar. Auch als DVD verkaufte sich der Animationsfilm gut. Der Gesamtprofit des amerikanischen Medien- und Unterhaltungskonzerns stieg zwischen Oktober und Dezember um 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 2,2 Milliarden Dollar. Der Umsatz kletterte um neun Prozent auf 13,4 Milliarden Dollar. Die Ergebnisse fielen damit deutlich besser aus als an der Wall Street erwartet, der Aktienkurs stieg. Die Mediensparte, mit dem Flaggschiff



ABC die wichtigste Geldquelle für Disney, legte um elf Prozent zu. Die Erlöse durch Urlaubsresorts, Freizeitparks und Kreuzfahrtschiffe stiegen um neun Prozent. Einzig die Filmsparte spielte zuletzt weniger ein – Disney ist zuletzt kein neuer Kassenschlager mehr gelungen, der mit den Kino-Einnahmen von Frozen mithalten könnte. Um die Frozen-Verkäufe weiter anzukurbeln, bringt Disney in den kommenden Monaten einen siebenminütigen Streifen um Elsa und Anna als Vorfilm in die Kinos. KWE

Gutes Timing

Katherina Reiche, 41, CDU-Politikerin und Staatssekretärin im Verkehrsministerium, wird wohl bald richtig viel Geld verdienen. Zwar dürften die 600 000 Euro jährlich, von denen zunächst die Rede war, weit übertrieben sein. Doch zwischen 300 000 und 400 000 Euro wird das Gehalt schon liegen, das Reiche (FOTO: DPA) künftig als Hauptgeschäftsführerin des Verbands Kommunaler Unternehmen (VKU) bekommt. Am Mittwochnachmittag traf sich der VKU-Bundesvorstand und beschloss die Personalie. Der Wechsel ist pikant: Zum einen fällt seine Bekanntheit just auf den Tag, an dem das Bundeskabinett beschließt, dass Mitglieder der Bundesregierung künftig mindestens eine einjährige Auszeit nehmen sollen, bevor sie aus ihrem Amt auf einen Posten in der Wirtschaft wechseln. Reiche dagegen soll ihren neuen Job schon zum 1. September antreten. Zum anderen war Reiche von 2009 bis 2013 Umweltstaatssekretärin – und damit nah dran an ihren künftigen Themen: Sie wird die Interessen von 1420 Stadtwerken sowie Wasser- und Abfallbetrieben vertreten. DKU

Hufeld steigt auf

Felix Hufeld, 53, oberster Versicherungsaufsicht bei der Finanzaufsicht Bafin, wird bald befördert. Ab März wird er auf dem Chaisessel der Bonner Behörde sitzen. Das hat das Bundeskabinett entschieden. Hufeld (FOTO: DPA) folgt auf die 61-jährige Elke König. Sie gibt ihren Posten als Präsidentin der Bafin auf, um Chefin des Single Resolution Board zu werden, der EU-Behörde zur Abwicklung von Krisenbanken. Für die Assekuranz ist Hufelds Beförderung ein Schlag. Er gilt als ausgewiesener Kenner der Versicherungsbranche, der gern Tacheles redet. Neun Jahre war er Deutschlandchef des Versicherungsmaklers Marsh. Hufeld kennt sich aber auch mit Banken aus. So hat er von 1999 bis 2001 die weltweite Konzernentwicklung der Dresdner Bank geleitet. Im Rennen um die Nachfolge des Exekutivdirektors Versicherungsaufsicht sind bisher eine leitende Mitarbeiterin der Bafin sowie ein Ministerialbeamter. Auch eine andere Top-Position bei der Bafin wird neu besetzt: Elisabeth Roegel, 47, von der DeGa Bank löst Karl-Burkhard Caspari an der Spitze der Wertpapieraufsicht ab. FRKR

Der Käpt'n hält den Kurs

Satya Nadella, 47, Chef des weltgrößten Softwarekonzerns Microsoft, übt dieses Amt nun genau ein Jahr aus. Seither hat sich bei dem gerne als Supertanker beschriebenen Unternehmen mehr getan als in einigen Jahren davor. Nadella gab bei seinem Amtsantritt die Devise „Cloud first, mobile first“ aus und er hat Kurs gehalten – mehr vielleicht, als mancher das erwartet hatte. Perlen wie Microsofts Mail- und Kalenderprogramm Outlook gibt es nun für Apples Mobilgeräte, die Office-Programme ebenso und sogar für Googles Android. Daneben versucht die Firma unter der Führung Nadellas (FOTO: AP), Entwickler für sich zu gewinnen. Der jüngste Coup: Mit Windows 10 soll es möglich werden, dass Apps für alle möglichen Betriebssysteme denselben Programmiercode als Basis haben. Und dann überraschte der als altmodisch und bürokratisch verschiene Konzern auch noch mit der futuristischen Brille Hololens. Nur im Geschäft mit mobilen Geräten und ihrer Software backt Microsoft nach wie vor kleine Brötchen, der Marktanteil dümpelt bei etwa drei Prozent herum. MA