MUF in Berlin : Praktisch, aber überteuert: Wie sinnvoll sind modulare Flüchtlingsheime?

750 Millionen Euro Baukosten: Seit 2016 baut der Senat modulare Unterkünfte für Geflüchtete. Das irritierende Mammutprojekt wirft viele Fragen auf.

8.1.2021 - 22:43, Adrian Garcia-Landa

Artikel anhören

Foto: imago images/Christian Ditsch
Durchaus ansehnlich und funktional, aber auch sinnvoll? MUF in Marzahn-Hellersdorf.

Berlin Seit dem Jahr 2016 errichtet der Berliner Senat Flüchtlingsheime in Festbauweise. Rund 50 „Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge“, kurz MUF genannt, sind geplant. Es

handelt sich um ein Bauprojekt, das mehr als eine Milliarde Euro verschlingen wird und schon jetzt etliche Kollateralschäden verursacht hat.

Die knapp 50 MUF – Plattenbauten mit jeweils 80 Jahren Lebensdauer - werden Schätzungen zufolge insgesamt 750 Millionen Euro kosten. Mindestens, denn in dieser Summe sind lediglich die Baukosten enthalten. Hinzu kommen weitere Kosten – beispielsweise für Grundstücke, die Entfernung von Altlasten, für Rodung und Bodenverdichtung. Damit dürfte das Projekt die Milliardengrenze überschreiten. Erst ein Drittel des Programms ist umgesetzt: 18 MUF sind bezugsfertig, neun sind im Bau, der Rest ist in Planung.

Das Großprojekt des Senats, 2016 und 2018 angekündigt, ist trotz seiner opulenten finanziellen Dimension bislang wenig beachtet worden. Etliche Berliner allerdings, die beispielsweise bereits Nachbarn von MUF geworden sind und direkt von den Auswirkungen der Bauarbeiten betroffen waren, die Mitglieder von örtlichen Bürgerinitiativen und deren Anwälte berichten von irritierenden Vorgängen und Entscheidungen sowie Gesetzesbrüchen.

Das ganze Ausmaß des Programms erschließt sich erst dann, wenn man diverse Mosaiksteine zusammengefügt. Diese liegen weit verstreut, in Urteilen, bei Bürgerinitiativen und in parlamentarischen Anfragen – rund 100 haben sich seit 2016 mit der Thematik beschäftigt. Ein durchaus zwistiges Großprojekt verbirgt sich hinter den Berliner MUF-Plänen also, ein Projekt, das viele Fragen aufwirft: Fragen zu Kosten, Nutzen, Legalität und nach dem wirklichen Bedarf in Berlin.

MUF sind doppelt so teuer wie vergleichbare Plattenbauten

MUF sind graue Plattenbauten, dabei durchaus ansehnlich und sehr funktional. Errichtet werden sie in modularer Bauweise, aus vorfabrizierten Beton-Modulen also. MUF sind teuer: Pro Einheit werden 16 Millionen Euro kalkuliert, so sagte es Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD). Heruntergebrochen auf die Baukosten pro Quadratmeter liegen die Kosten bei mindestens 3500 Euro, mit den zusätzlichen Ausgaben für Grund und Altlastenentfernung, die schnell Millionenhöhe erreichen, wären rund 4500 Euro pro Quadratmeter zu veranschlagen.

„Dieser Typ Bau kostet bei privaten Baufirmen maximal 2000 Euro pro Quadratmeter“, sagt der Bausachverständige Helmut Meyer-Abich, der an der Technischen Hochschule Mittelhessen Bauwesen und Baumanagement lehrt, über MUF. Aber nicht nur die Kosten der in Berlin geplanten oder bereits fertigen MUF sind fragwürdig. MUF sind standardisierte Bauten und passen oft nicht in gewachsene Nachbarschaften. Zudem werden nicht selten dort, wo sie errichtet werden sollen, langjährige Planungen für Schulen, Jugendeinrichtungen oder Kitas durchkreuzt. Der Widerstand der Anwohner gegen MUF beruht daher selten auf Fremdenfeindlichkeit, wie man vermuten könnte. Die folgenden Beispiele belegen dies.

Beispiel Steglitz-Zehlendorf: Im Osteweg 63 ist gerade ein MUF fertiggestellt worden – auf einer denkmalgeschützten Fläche. Langjährige Pläne für eine Schule und eine Sportanlage, die das schnell wachsende Viertel (plus 10.000 Einwohner in den vergangenen zehn Jahren) dringend benötigt hätte, sind dadurch hinfällig geworden.

Denkmalschutzbedenken hat der Senat beiseitegeschoben, wie parlamentarische Anfragen, die Bürgerinitiative Schul- und Sportstandort Osteweg und die Bezirksbürgermeisterin Cerstin Richter-Kotowski bestätigen.

Zwei runde Tische, die es gab, veranlassten den Senat lediglich zu kosmetischen Änderungen. Zum Denkmalschutz ließ ein Sprecher der Senatsverwaltung für Kultur, oberste Behörde in Denkmal-Fragen, verlauten, es sei alles ordnungsgemäß verlaufen. Dass Druck auf die Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf ausgeübt wurde, erwähnte er nicht: Tatsächlich drohte die Senatsverwaltung für Kultur aber der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie weiterhin das MUF ablehne, werde „eine disziplinarrechtliche Prüfung – einschließlich Regressforderung“ für die entstandenen Kosten folgen. Durch eine weitere Intervention entstand ein „Dissens“, eine Meinungsverschiedenheit also, zwischen Oberster und Unterer Denkmalbehörde. In einem solchen Fall ist der Kultursenator als oberste Instanz angehalten, zu entscheiden. Und er entschied sich für die MUF. In einem ähnlichen Fall – an der Brabanter Straße in Wilmersdorf – zog er ebenfalls eine MUF dem Denkmalschutz vor.

Während der Bauarbeiten am Osteweg, die zügig vorangetrieben wurden, erzitterten selbst 70 Meter entfernte Häuser wochenlang. Um den Boden schneller baufest zu machen, wurden 18 Tonnen schwere Walzen genutzt statt sanfterer, aber langsamerer Methoden. An den Wohnhäusern entstanden durch den rabiaten Einsatz zahlreiche Risse. Die Bitten der Eigentümer, schonendere Bautechniken zu nutzen, wurden ignoriert. Daraufhin erstatteten betroffene Anwohner Strafanzeige wegen Sachbeschädigung gegen den Senat, den dortigen Verantwortlichen und die Baufirma. Seit Juli ermittelt die Staatsanwaltschaft wegen Sachbeschädigung unter dem Aktenzeichen 06-20-0153/as.

Mehrere Widersprüche gegen die Baugenehmigung

Beispiel Charlottenburg: Dort entsteht an der Quedlinburger Straße 45 eine Mega-Unterkunft mit 12.000 Quadratmetern, sieben Stockwerken, 147 Wohnungen für 570 Bewohner. Die dortige Bürgerinitiative „hat nichts gegen Geflüchtete“, wie das Mitglied Ingo Z. versichert. In dem Bau würden jedoch nach Fertigstellung mehr als 50 Prozent der Geflüchteten des Bezirks wohnen. „Ist das der Integration zuträglich?“, fragt Ingo Z.

Etliche Informationsabende und Gespräche hat es zwischen Anwohnern und Senat gegeben – der Senat ist bei seiner Linie geblieben. Und die Bürgerinitiative fühlt sich ungehört. „Zwei Jahre hat man umsonst geredet, die machen genau das, was sie immer geplant haben“, sagt Ingo Z. Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales hält dagegen: Man habe sehr wohl auf die Bürger gehört. Die ursprünglich auf dem Dach geplante Kita komme jetzt zum Beispiel ins Erdgeschoss. Die zentrale Forderung der Initiative, den Bau für weitere Bewohnergruppen zu öffnen, wurde jedoch abgelehnt: Das sei „leider aus derzeitiger Sicht nicht möglich, kann aber später (…) erfolgen“, hieß es.

Der Anwalt Jürgen Pranschke, der rund 90 Anwohner vertritt, hat mehrere Widersprüche gegen die Baugenehmigung eingelegt. „Aus unserer Sicht ist die im Sommer 2020 erteilte Baugenehmigung ungültig, da die erforderlichen Unterlagen beim Einreichen des Bauantrags größtenteils unvollständig waren“, sagt er. Der Antrag beruhte auf einem Sonderbaurecht, das allerdings am 31. Dezember 2019 ausgelaufen ist. So fehlten unter anderem der Brandschutz- und der Standsicherheitsnachweis. Sollte den Widersprüchen nicht stattgegeben werden, behalten sich die Anwohner eine Klage vor.

Verstöße gegen Baurecht gerichtlich festgestellt

Beispiel Lichtenberg: An der Rheinpfalzallee 83 haben die Arbeiten für eine weitere MUF begonnen. Auch dort stieß sich eine Bürgerinitiative am Vorgehen und stellte einen Einwohnerantrag. Auf die Forderungen ging der Senat ein: Er verkleinerte den Komplex und

überließ ein Drittel der Fläche für eine Schule und eine Kita. Als ehrlicher Makler wurde der Senat dabei allerdings nicht wahrgenommen, denn während der Diskussion stellte er Standort-Varianten vor, die nicht realisierbar waren. Dies sei geschehen, „um Einwohner gegeneinander auszuspielen“, behauptet der Molekularbiologe Götz Frommer, Vorsitzender von Karlshorst e. V. Der Verein beobachtet die Stadtentwicklung im Bezirk seit Jahren kritisch und ist stark in die MUF-Debatte involviert. „In der Wissenschaft sagt man: Überzeuge sie oder verwirre sie“, erläutert Frommer. Der Senat mache Letzteres.

Foto: Sabine Gudath
Bauarbeiten an der Rheinpfalzallee.

Hinzu kommt: Das Bezirksparlament warnte per Beschluss vom April 2018, der Bauantrag verstoße gegen geltende Baubestimmungen. Daraufhin übernahm die Senatsverwaltung für Wohnen die Sache und genehmigte sich den Antrag sozusagen selbst. Denn jetzt stellte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge den Antrag. Finanzsenator Kollatz, der Gesellschafter-Vertreter, forderte die Howoge „nachdrücklich auf“, das MUF schnell voranzubringen. „Die Baugenehmigung muss bis zum 31.12.19 erteilt sein“, heißt es in seinem Brief vom 10. Mai 2019. Um der Howoge Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu nehmen, sicherte er eine elfjährige Anmietung durch das Landesamt für Flüchtlingsfragen zu – zu einem Quadratmeterpreis von 13,50 Euro.

Die Bedenken waren begründet: Das Verwaltungsgericht erklärte die Baugenehmigung am 8. Oktober 2020 für rechtswidrig. Die Planung mit bis zu vier Stockwerken eigne sich nicht für das Einfamilienhaus-Viertel. Der Anwohner-Anwalt Thomas Weischede erhebt schwere Vorwürfe. „Die Einschätzung liegt nahe, dass hier vom Land Berlin vorsätzlich gegen geltendes Baurecht verstoßen wurde“, sagt er. Trotz Gesetzesbruch geht der Bau weiter, die Rechte der Nachbarn seien nicht stark genug verletzt.

Naturschutz steht zur Disposition

Und noch ein Beispiel aus Steglitz-Zehlendorf: Am Dahlemer Weg 247 wuchs auf einem alten Bahngelände ein Wald heran. Mitte der 1980er-Jahre wurde er zur Grünanlage erklärt, jetzt ist eine MUF dort geplant. „Vom Vorhaben und der bevorstehenden Waldrodung erfuhren wir nur zufällig“, sagt Henning Gerlach von der Initiative Lebenswertes Lichterfelde. Die Gruppe organisierte verschiedene Informations- und Diskussionsveranstaltungen, im April 2019 fand eine in der Urania statt. Die angefragten Politiker, die damalige Bausenatorin Katrin Lompscher und ihr Staatssekretär Sebastian Scheel, folgten der Einladung nicht.

In dieser Phase wurde die Grünfläche in eine Baufläche umgewandelt, die Umweltschutzorganisation BUND klagte dagegen im Oktober 2019. Landesgeschäftsführer Tilmann Heuser sagt dazu: „Die Stadt nimmt ihre eigenen Entscheidungen nicht ernst.“ Der Anwalt der Bürgerinitiative, Gero Tuttlewski, reichte die 40 Seiten umfassenden Einwände ein, genannt werden unter anderem Verstöße gegen das Baurecht, gegen Grünflächen-, Wald-, Naturschutz- und Artenschutzrecht. Bewohner und BUND warten seitdem auf das Urteil des Verwaltungsgerichts. Währenddessen schrieb der Vorsitzende der SPD-Fraktion, Raed Saleh, an einen der Anwohner, die Wohnungsnot in Berlin mache die „Bebauung des Waldes (mit MUF – Anm. d. Red.) notwendig“.

Fraglicher Bedarf des MUF-Programms

Vier Beispiele aus Berlin, die verschiedene Aspekte und Widrigkeiten beim Bau der mobilen Unterkünfte für Flüchtlinge aufzeigen: mögliche Beugung des Denkmalschutzes, Strafanzeigen, Gesetzesbrüche, frustrierende Bürgerbeteiligungen und überhöhte Kosten.

Die Ungereimtheiten gehen zudem über Bauliches hinaus, die Begründung des Programmes selbst ist fraglich. Der Senat legt beim Bedarf die Zahl von 37.000 Menschen zugrunde, die bis Ende 2021 unterzubringen seien. Die Zahl beinhaltet laut einer Anfrage der CDU-Fraktion von Ende 2019 mindestens 10.000 wohnungslose Personen „mit oder ohne Fluchthintergrund“, mit deutscher Staatsangehörigkeit oder aus EU-Ländern. In späteren Mitteilungen gilt diese Kalkulation als gesetzt, auch in einem Brief des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller im Dezember 2019. Kern der Aussage: Angesichts von 37.000 unterzubringenden Personen sei die MUF am Osteweg alternativlos.

Die immer wiederkehrende Zahl 37.000 widerspricht allerdings den Erkenntnissen des Landesamts für Flüchtlingsfragen. Ende Oktober 2020 gab es laut Landesamt knapp 19.000 Geflüchtete in der Stadt, in diesem Jahr kamen bisher rund 3600 Menschen dazu. Bliebe der Zuwachs stabil, gäbe es Ende 2021 rund 24.000 Geflüchtete in Berlin, die einer Unterkunft bedürfen. Eine Anfrage des Berliner CDU-Fraktionsvorsitzenden Burkard Dregger ergab: Aktuell bestehe eine Überkapazität von 5400 Plätzen in Unterkünften.

Großzügig interpretiertes Sonderbaurecht

Massiv wie die MUF sind auch die rechtlichen Bedenken. Elf der MUF stehen auf für Wohnbauten unzulässigen Flächen. Das Sonderbaurecht nach Paragraf 246 des Baugesetzbuchs hebelt allerdings fast alle Baubestimmungen aus, um auf Notlagen schnell reagieren und zum Beispiel alte Schulen als Heime nutzen zu können. Dies war in den Jahren 2015 und 2016 auch notwendig. Allerdings sind Asylbegehrende und Flüchtlinge in den MUF unterzubringen. Laut Senat sollen dort jedoch Asylberechtigte oder „Statusgewandelte“ unterkommen. Juristen bezweifeln, ob das Sonderbaurecht hier noch greift.

Nach Einschätzung der Rechtsanwälte Sebastian Conrad und Gero Tuttlewski kollidiert zudem die 80-jährige Lebensdauer der MUF mit dem Sonderbaurecht. „Einen längerfristigen Unterbringungsbedarf auf diese Vorschrift zu stützen, ist nicht zulässig“, sagt Conrad. Er vertrat eine Bürgerinitiative in Nikolassee, alles Nachbarn einer mittlerweile bewohnten MUF.

Das sei „nur teilweise richtig“, erwiderte die Senatsverwaltung für Wohnen. Ein Sprecher erläuterte, dass langfristige Bauten manchmal erlaubt seien, und nannte als Beispiel den Standort Nikolassee, der Gegenstand von Conrads Klage war.

„Das Sonderbaurecht ist für Notstandsregelungen“, erläutert Gero Tuttlewski. Neben der Initiative am Dahlemer Weg vertritt er eine weitere an der Fritz-Wildung-Straße in Wilmersdorf. Auch für die dortige modulare Unterkunft, die auf einer Straßenfläche stehen soll, wurde der Bauantrag Ende 2019 gestellt. Das Sonderbaurecht „wenige Tage vor Ablauf der Geltungsfrist anzuwenden, ist rechtsmissbräuchlich, denn zu dem Zeitpunkt bestand überhaupt kein Notstand mehr“, sagt Tuttlewski von der Kanzlei Klemm & Partner in Hamburg, die rund 100 Fälle zu Flüchtlingsunterkünften bearbeitet hat. Sein Urteil über das Vorgehen in der Hauptstadt lautet: „So einen dreisten Missbrauch des Sonderbaurechts wie in Berlin haben wir in ganz Deutschland nicht erlebt.“

Und ein weiterer kritischer Punkt ist bisher noch nicht berücksichtigt worden: Bei einer anderen Nutzung als der Unterbringung von Geflüchteten sieht das Sonderrecht eine Nachgenehmigung vor. Der Senat will die MUF perspektivisch dem Wohnungsmarkt zuführen. Dann gelten jedoch die üblichen Baubestimmungen. Auf Grün- oder Gewerbeflächen sind Wohnbauten nachträglich nicht so einfach genehmigungsfähig. Sie müssten entfernt werden. Den elf MUF, die mit Sonderbaurecht gebaut wurden, droht somit der Abriss. Kostenpunkt: circa 175 Millionen Euro. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sagte dazu, die Bebauungspläne ließen sich noch im Nachhinein ändern. Das sei jedoch ein langwieriger Prozess mit vielen Beteiligten und setze voraus, dass die politische Mehrheit sich nach den Wahlen 2021 nicht ändere.

Ein überteuertes Programm, dessen Sinn sich kaum erschließt

Kritikpunkte an der Planung von rund 50 MUF in Berlin gibt es also reichlich. Und auch Alternativvorschläge: Statt Plattenbauten von der Stange könne man „für weniger Geld qualitativ hochwertigeren Wohnraum planen“, verbunden mit „integrativeren Konzepten, maßgeschneidert an die Umgebung angepasst“, sagt die Architektin Theresa Keilhacker vom Netzwerk AfA – Aktiv für Architektur. Warum also dieses sicher gut gemeinte Programm, dessen Umsetzung so viele Fragen aufwirft?

Der Senatsbeschluss S-925/2016 aus dem Jahr 2016 stellte 60 Grundstücke für den Bau von Unterkünften bereit. Gleichzeitig deutete eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft an, es gebe Rahmenverträge mit Baufirmen. Entsprechende EU-Ausschreibungen liegen der

Redaktion vor. Welche möglichen vertraglichen Verpflichtungen sich daraus ergeben, dazu gibt es noch keine klaren Aussagen des Senats. Aufgrund der vielen Unregelmäßigkeiten liegen zahlreiche relevante Unterlagen inzwischen der Staatsanwaltschaft vor. Die Ermittler werden jede Menge Arbeit damit haben, sich im Dickicht des Großprojekts zurechtzufinden.