

Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland



## Neubau Bundesgeschäftsstelle in Berlin

### BUND-Zukunftshaus – ein ökologischer und nachhaltiger Ort der Begegnung



*Foto: Entwurf SMAQ Architektur und Stadt*

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) baut in den kommenden Jahren bis 2026 eine neue Bundesgeschäftsstelle in Berlin-Neukölln. Auf dem 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Rollbergstraße entsteht ein moderner, ökologischer und nachhaltiger, fünfgeschossiger Holz-Hybrid-Geschäftsbau mit einer Nutzfläche von 3.216 m<sup>2</sup>, rund 180 Arbeitsplätzen sowie mehreren Seminar- und Besprechungsräumen und Grün im Innenhof und auf dem Dach.

Zu Beginn der Suche nach neuen Büroräumen war es das erklärte Ziel des Verbandes, ein bestehendes Gebäude zu nutzen. Doch trotz jahrelanger, intensiver Suche konnte kein passendes, bezahlbares Bestandsgebäude gefunden werden. Die neue Geschäftsstelle soll jetzt aus einer ehemaligen Industriebrache einen ökologischen und nachhaltigen Ort der Begegnung machen. Mitarbeitende, BUND-Gruppen und Besucher\*innen finden in den neuen Räumlichkeiten eine Umgebung für Austausch und Miteinander im Einklang mit den Werten des BUND. Auf dem ehemaligen Kindl-Areal wird das BUND-Zukunftshaus ein Kraftzentrum für engagierten Natur- und Umweltschutz.

## Wie baut der BUND?

Mit dem Bau einer neuen Geschäftsstelle setzt der BUND seine Ansprüche als Umwelt- und Naturschutzverband für Neubauten um. Der Verband baut nachhaltig und ökologisch: die neue Geschäftsstelle entsteht auf einer ehemals voll versiegelten Fläche auf dem Vollgut-Areal in Berlin-Neukölln. Bereits bebaute Fläche wird für Grünflächen teilweise wieder entsiegelt.

Für den Bau werden soweit möglich nachhaltige Materialien verwendet, vor allem durch eine **Holz-Hybrid-Bauweise**. Holz als nachhaltiger Baustoff und tragendes Element dominiert in dieser Bauweise. Dies spiegelt sich auch im Gebäude des BUND wieder – außen, wie innen. Der Bau des Bürogebäudes erfolgt im Passivhaus-Standard. Das gelingt mit starker Isolierung, aber auch mit Photovoltaik und Erdwärme. Zudem wird Regenwasser genutzt und die Innenwände in Lehmbauweise gestaltet. Wo möglich wird für die Betonarbeiten Recycling-Beton eingesetzt. Die meisten Gewerke kommen aus der Region. Der **Energieverbrauch** wird durch die Bauweise als Passivhaus mit 19 kWh/(m<sup>2</sup>-a) weit über gesetzliche Standards von 76 kWh/(m<sup>2</sup>-a) hinaus minimiert. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit 99 kWp sorgt für Strom, geheizt und gekühlt wird mit Wärmepumpe und 14 Geothermiesonden. Hinzu kommen Grün im Hof und auf dem Dach sowie Fensterscheiben, die Vogelschlag verhindern. Damit zeigt der BUND wie nachhaltiges Bauen möglich ist.

## **Warum wird das BUND-Zukunftshaus in Neukölln auf dem Vollgut-Gelände gebaut?**

Ausgangspunkt und wichtiger Bezugspunkt ist die gemeinnützige **Stiftung Edith Maryon** die das Kindl-Areal langfristig für soziale, kreative und ökologische Nutzung zur Verfügung gestellt hat. Als nachhaltig, sozialverträglich und am Gemeinwohl orientiert wendet sich die Stiftung gegen Immobilienspekulationen. Sie bekennt sich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur biologisch-dynamischen Landwirtschaft sowie zum ökologischen Bauen und teilt damit grundlegende Werte des BUND.

Mit dem neuen Standort für die Bundesgeschäftsstelle geht der BUND dorthin, wo das wahre Leben spielt: Die Rollbergstraße befindet sich gut erreichbar mit Fahrrad und ÖPNV mitten im Berliner Bezirk Neukölln, bekannt für seine Diversität und Kreativität.

Der BUND profitiert an diesem Standort von der Einbindung in ein lebendiges Projekt, das in partizipativer Entwicklung mit den weiteren Nutzer\*innen stadträumlich zu einem zentralen Ort werden soll. Im Stil eines Campus befindet sich der BUND hier in guter Nachbarschaft zu Initiativen aus Kunst und Kultur, sozialen Diensten, Nichtregierungsorganisationen sowie Kleingewerben und Start-Ups mit Nachhaltigkeitsbezug.

Das SchwuZ bietet seit Jahrzehnten Raum für eine selbstbestimmte Clubkultur, seit Jahren nun schon am Standort Rollbergstraße. Der „Alltag“ erprobt beispielweise neue Wohnformen und bietet basisnahe Gesundheitsversorgung, das CRCLR-Haus erkundet Bauen mit recycelten Baustoffen und Berlin Global Village ist das Berliner Eine-Welt-Zentrum. Hier arbeiten entwicklungspolitische und migrantisch-diasporische Vereine und Initiativen zu unterschiedlichen Themen globaler Gerechtigkeit, Nachhaltigkeit und Diversität. Diesen Projekten werden noch viele weitere folgen, gerade auch in unserer unmittelbaren Nachbarschaft im Vollgut.

## **Warum haben wir uns für den Entwurf von SMAQ Architektur und Stadt entschieden?**

Das Büro [SMAQ Architektur und Stadt](#) hat in einem kleinen, noch von der Vorbesitzerin, der Terra libra GmbH (hundertprozentige Tochter der Stiftung Edith Maryon), organisierten Wettbewerb den überzeugendsten Entwurf präsentiert. Der Entwurf gibt dem BUND eine ihm angemessene Architektur und nutzt die komplexe örtliche Lage für ein überzeugendes Nutzungskonzept des Grundstücks sehr gut.

### **Ist es nicht viel nachhaltiger, ein bereits gebautes Gebäude zu nutzen?**

Im Prinzip ist das richtig. Deshalb haben wir jahrelang nach einem für uns passenden Bestandsgebäude gesucht, teilweise auch mit weiteren Partnern. Zu dem damaligen Zeitpunkt (2012 bis 2019) ließ sich jedoch auf dem noch engeren Berliner Büromarkt keine geeignete Immobilie finden, die unseren räumlichen Anforderungen und unseren finanziellen Möglichkeiten angemessen gewesen wäre.

### **Wie finanziert der Verband den Neubau?**

Der BUND hat so kalkuliert, dass die entstehenden laufenden Kosten die Mietkosten, die wir als Verband in Zukunft aufwenden müssten, nicht übersteigen. Gemessen an der üblichen Entwicklung von Mieten und Zinsen ist für uns die Miete von Büroräumen teurer zu veranschlagen als Bauzinsen und Abschreibung.

Im Kern wird der Neubau aus eigenen Mitteln und mit Krediten finanziert. Die Kredite haben wir zu einer Zeit aufgenommen, zu der die Darlehenszinsen niedriger waren als heute. Insgesamt veranschlagt der Verband rund 29,3 Millionen Euro für den Bau und das Grundstück. Die Bankkredite sind nach ca. 20 Jahren abgezahlt. Nach Abzahlen der Kredite wäre Mieten für den Verband deutlich teurer.

Die Entscheidung für einen Neubau hat der BUND nicht leichtfertig und erst nach vielen Debatten gefällt. Mit Blick auf die Entwicklung der Mieten in Berlin – auch für Geschäftsgebäude – war letztendlich der Gesichtspunkt entscheidend, finanziell unabhängig zu werden und sich nicht der Willkür des Immobilienmarktes und den Spekulationen unterwerfen zu müssen.

### **Ist es in Zeiten von Homeoffice und mobilem Arbeiten sinnvoll neu zu bauen?**

Das Grundstück wird maximal bebaut, um den bereits versiegelten Boden effektiv zu nutzen. Unseren Neubau haben wir von Anfang an flexibel in der Weise geplant, dass wir Teile des Gebäudes an Dritte vermieten können, aber auch Puffer für unser eigenes Wachstum haben. Auf diese Weise können wir auch auf einen erhöhten Anteil an Arbeiten im Homeoffice flexibel reagieren.

### **Wäre es nicht besser, das Geld in Naturschutzprojekte zu investieren?**

Der BUND setzt die ihm zur Verfügung stehenden Mittel mit oberster Priorität für den Umwelt- und Naturschutz ein. Die laufenden Mietkosten für die bisherige Bundesgeschäftsstelle sind durch Preisspekulationen in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Mittel- und langfristig geben wir für den Neubau weniger Geld aus als für

Mietkosten aufzuwenden wären. Der Bau einer eigenen Geschäftsstelle stellt deshalb eine wichtige Investition in die Zukunft dar. Über den Bau kann sich der BUND nicht nur der Mietpreisspekulation entziehen, er spart auch reales Geld für mehr Umwelt- und Naturschutz.

### **Wann kann der BUND sein neues Zuhause beziehen?**

Die Terra libra GmbH hatte 2018 einen Wettbewerb ausgeschrieben, der im Oktober 2018 entschieden wurde. Ab 2019 plante SMAO das Bürogebäude noch im Auftrag von Terra libra, aber bereits mit dem BUND als geplanten Nutzer. Parallel verhandelte der Verband mit Terra libra über den Kauf des 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Diese Verhandlungen wurden mit einem Kaufvertrag am 14.10.2020 abgeschlossen. Unser am 9.7.2021 eingereichter Bauantrag wurde am 6.12.2022 genehmigt. Der Abriss des schadstoffbelasteten Bestandsgebäudes wurde mit Restarbeiten Ende 2023 abgeschlossen. Mit der Fertigstellung der Baugrube wurde auch der Rohbau im April 2024 beauftragt. Der erste Spatenstich für den Neubau erfolgte am 6.10.2023, die Grundsteinlegung erfolgt am 12.7.2024 und wir rechnen mit einem Bezug im zweiten Quartal 2026.

### **Wer ist der BUND?**

Der BUND setzt sich auf allen Ebenen für Umwelt- und Naturschutz ein. Dabei wird er von mehr als 674.000 Menschen unterstützt: Bundesweit gibt es über 2.000 ehrenamtliche BUND-Gruppen, die direkt in ihrer Region die Themen anpacken, die dort wichtig sind. Der BUND engagiert sich – zum Beispiel – für eine ökologische Landwirtschaft und gesunde Lebensmittel, für den Klimaschutz und den Ausbau regenerativer Energien, für den Schutz bedrohter Arten, des Waldes und des Wassers. Er ist einer der großen Umweltverbände in Deutschland.

Der BUND finanziert sich überwiegend aus seinen eigenen Einnahmen – primär durch Mitgliedsbeiträge und Spenden. Der BUND ist ein von Politik und Wirtschaft unabhängiger Verband.

**Kontakt für Nachfragen zum Neubau:** Carl Wilhelm Bodenstein-Dresler, BUND-Projektleiter, E-Mail: [neubau@bund.net](mailto:neubau@bund.net)

Impressum:

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) – Friends of the Earth  
Germany,

Kaiserin-Augusta-Allee 5, 10553 Berlin, Tel. (030) 2 75 86-40, [bund@bund.net](mailto:bund@bund.net),  
[www.bund.net](http://www.bund.net)

V.i.S.d.P.: Nicole Anton, Kontakt: [Nicole.Anton@bund.net](mailto:Nicole.Anton@bund.net), Stand: Juli/2024