

Abrisse in Berlin – Mitte

„Die Alte Stadt“

Berlin boomt. Das liest man allerorten in den Zeitungen, seitdem nach der Wende, der Wiedervereinigung Deutschlands und dem Hauptstadtbeschluss diese Stadt wieder in den Mittelpunkt ganz Deutschlands gerückt ist. Aber ist die Stadt reif für diese neuen Aufgaben, für das gewaltige Baupotential, welches sich in wenigen Jahren hier verwirklichen wird?

Die Ausgangspositionen waren sehr unterschiedliche. Westberlin, seiner historischen Aufgabe als Hauptstadt beraubt, Inselstadt innerhalb der DDR, ohne eigenes Investitionspotential, hing am Subventionstropf der BRD - aber sie war die Stadt der "Sieger".

Ostberlin - Hauptstadt der DDR - in der auch die "Mitte von Berlin" lag, hatte eine sozialistische Entwicklung genommen. Teile des historischen Zentrums wurden nach den starken Kriegszerstörungen annähernd originalgetreu wieder aufgebaut - so Gebäude an der Straße Unter den Linden und auf der Museumsinsel. Die Schlossruine, das Symbol des vernichteten preußisch-deutschen Militarismus, wurde 1950 abgerissen. 25 Jahre später wurde hier der Palast der Republik - das "Haus des Volkes" errichtet. Teile der Friedrichstadt und Dorotheenstadt wurden in den 50er und 60er Jahren sehr vereinfacht wiederhergestellt. In den 80er Jahren setzte verstärkt die Bautätigkeit ein. Nachdem man erkannt hatte, dass das Hochhaus des Internationalen Handelszentrums und das Hotel Metropol nichts mit der eigentlichen Struktur dieses Stadtteils zu tun hatten, wurde begonnen, in Anlehnung an die historische Stadt zu bauen. Der Platz der Akademie (heute wieder Gendarmenmarkt) entstand als ein einzigartiges städtebauliches Ensemble rekonstruierter Baudenkmale in Verbindung mit DDR-Architektur. In der typischen Blockstruktur der Friedrichstadt wurden Gebäude mit Verwaltung, Kultur und Wohnen errichtet. Die Friedrichstadtpassagen - größtes Neubauprojekt - (von den Berlinern usbekischer Bahnhof genannt) waren im Bau. Die ganze Bauwirtschaft der DDR musste bluten, um hier im Zentrum des Landes zu zeigen, wozu ein sozialistisches Land in der Lage war.

Der Alexanderplatz wurde zum 20. Jahrestag der DDR 1969 komplett neu gestaltet. Nur die Behrensbauten, das Alexanderhaus und das Berolinahaus, wurden in die Neugestaltung mit einbezogen. Der komplette historische Kern der Berliner Altstadt wurde zugunsten einer neuen großstädtischen Stadtlandschaft aufgegeben. Der Fernsehturm, das Hotel Stadt Berlin (heute Forumhotel), das Centrum-Warenhaus, die Wohnbebauung entlang der Rathaus- und der Liebknechtstraße sowie der große City-Park mit der allein übriggebliebenen Marienkirche und dem dorthin verpflanzten

Neptunbrunnen prägten von jetzt an das Bild der Mitte. Die zerbombten Wohnquartiere östlich und südlich des Alexanderplatzes wurden abgerissen und durch Plattenneubauten ersetzt. Dies sicherte zwar das Wohnen in der Innenstadt, beraubte sie jedoch jeglicher Urbanität. Der Norden des Bezirkes Mitte schien vergessen.

Die Spandauer Vorstadt -1960 noch auf der Abrissliste - wurde erst in den 80er Jahren wieder-entdeckt. Vorher fehlte glücklicherweise das Geld. Damals hatte man zwar bereits den Wert dieses Stadtteiles entdeckt, aber mit minimalen Sanierungs-kapazitäten und Plattenwohnungsbau war dieser Bereich in seiner historischen Form kaum zu sanieren. In der Friedrich-Wilhelm-Stadt und der Rosenthaler Vorstadt passierte noch weniger. Abgesehen von wenigen Prestigebauten - dem Friedrichstadtpalast, dem Charitéhochhaus und der Sanierung des Arkonaplatzes - wurden in der Nähe der Mauer kaum Baumaßnahmen durchgeführt.

Hindernisse auf dem Wege zu einer besseren Stadt

Gedanken für die Sanierung dieser Stadtteile gab es viele. Architekten und Bewohner setzten sich dafür ein, dass die historischen Städte erhalten blieben. "Sie sind unsere Geschichte, bewahren wir sie für unsere Kinder und Enkel" - hieß es vielerorts, als die Menschen 1989 auf die Straße gingen. Mit der Wende kam der Glaube an "eine bessere Zukunft". Von tollen Neubauten hatte man gehört, über die Kreativität der Architekten gelesen, die bauen konnten, was sie wollten und nicht durch Parteibeschlüsse und Plattenbautechnologien eingeschränkt waren. Bilder von der behutsamen Sanierung gemeinsam mit den Bewohnern von Kreuzberg hatte man gesehen. Das alles sollte nun in kürzester Frist auch für den Osten Wirklichkeit werden. Die Kräne sollten sich drehen - neue Büro-, Geschäfts- und Wohnhäuser entstehen, die alten Wohnungen saniert werden, alle Spielplätze sollten so aussehen, wie im Westen, die Straßen verkehrsberuhigt werden...

Warum ist es nicht so gekommen?

Der erste Grund liegt im Einigungsvertrag. Durch ihn wurde mit einem Schlag das gesamte Volkseigentum privatisiert. Lediglich die kommunalen Einrichtungen blieben bei der Stadt. Der größte Teil der Grundstücke "gehört" jetzt der Treuhand, der wohl am meisten von den ehemaligen DDR-Bürgern gehassten Einrichtung. Ihre Aufgabe war es, sämtliche Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen zu privatisieren. In Berlin Mitte wurde dabei fast grundsätzlich, normalerweise, meist nach dem erzielbaren Höchstpreis entschieden - schließlich floss das Geld in das Säckel des Finanzministers. Stadtpolitische und -gestalterische Gesichtspunkte spielten anfangs keine Rolle, im Gegenteil, es wurde eher versucht, den Investoren ein Baurecht mitzuverkaufen, indem ihnen höchste Ausnutzungsmöglichkeiten zugesagt wurden. Die Grundstückspreise wuchsen ins Unermessliche. Um bei diesen Preisen Investoren zu gewinnen, wurden die aus Kaiser-, Nazi- und DDR-Zeiten sowieso schon sehr großen Parzellen wiederum

zusammengelegt. Die Baugrundstücke erreichten oft die Größe eines ganzen Blockes. Gebaut wird nicht durch die späteren Nutzer der Grundstücke, sondern durch sogenannte Developer, die gemeinsam mit Großbanken Immobilien für anonyme Nutzer "entwickeln".

Sie haben keinen Bezug zu der Stadt Berlin, sondern nur das Interesse an einer möglichst kurzfristig ertragreichen Verwertung des Bodens.

Ein weiterer Teil der Grundstücke - und das betraf insbesondere den Bezirk Mitte - ging an die Oberfinanzdirektion. Alles was ehemals durch Einrichtungen der DDR-Regierung genutzt wurde, gehört - inklusive des Mauerstreifens - jetzt der Bundesregierung.

Der Bestand der Wohnungsneubaubgebiete wird an die Wohnungsbaugesellschaften übertragen, der fast komplette Altbaubestand an Wohnungen ist restitutionsbefangen. Dies bedeutet, das dort, wo die Wohnverhältnisse am schlimmsten sind, wo Instandsetzung und Modernisierung am wichtigsten ist, aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse kaum etwas passieren kann. Der Verfall der Bausubstanz, in DDR Zeiten begonnen, wird potenziert. Durch diese Probleme ist die Gestaltungsmöglichkeit für die Stadt extrem eingeschränkt.

Der zweite Grund liegt in den gegensätzlichen politischen Anschauungen in dieser Stadt. Von der Vision einer "völlig neuen, modernen Stadt", die fast alles negiert, was in den letzten 80 Jahren gebaut wurde, bis hin zur kompletten Wiederherstellung der Stadt, wie sie vor 100 Jahren war, geht die Spannweite. Aber in einem waren sich alle einig. Es sollte ganz schnell gebaut werden. Denn die Arbeitslosigkeit und die Verschuldung der Stadt Berlin nahm in kürzester Frist enorme Ausmaße an. Der Streit der Politik hatte zur Folge, dass es an keiner Stelle Konsens über einheitliche Richtlinien oder Visionen für die Entwicklung der Stadt gibt. Während der Stadt-entwicklungssenator sich mit Hilfe des Stadtforums um diese Visionen bemühte und der Bausenator die "kritische Stadtrekonstruktion" aus der Taufe hob, war in der Realität häufig schon nach § 34 Baugesetzbuch entschieden worden. Die so notwendigen und vom Bezirksamt und der BVV Mitte immer wieder geforderten Erhaltungssatzungen für Teile des historischen Zentrums wurden jahrelang von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (der bis 1994 dafür zuständigen Behörde) wegen vermeintlicher Blockierung von Investitionen verhindert. Das Denkmalschutzgesetz, welches bis 4.5.95 galt, war völlig unzureichend, und die neue, viel bessere Fassung kommt für viele Gebäude zu spät.

Der dritte Grund liegt meines Erachtens in der Überforderung der Verwaltung. Mit viel zu wenig Personal (im Stadtplanungsamt Mitte für ca. 2500 Baugenehmigungen und Bauvorbescheiden pro Jahr: 2 Mitarbeiterinnen), ohne jegliche Planungsgrundlagen, mit bisher unbekanntem Gesetzen und politisch divergierenden Vorgaben, aber verbunden mit dem Elan des Neuaufbaus, wurden innerhalb kürzester Frist Dutzende Investitionen in Milliardenhöhe beschieden. Dabei trat immer wieder der politische Konflikt zutage.

Wenn die hochspezialisierten und juristisch verstärkten Investorenvertreter, die über eindeutige Zielsetzungen und großes Kapital verfügen, im Bezirk nicht das erreichten, was sie sich vorstellten, suchten sie sich über die Senatoren bis hin zum Regierenden Bürgermeister durch politische Entscheidungen Baurecht zu verschaffen.

Die Angst der Politiker, deren Denken sicher durch die 40jährige Insellage Westberlins geprägt ist, ein Investor könnte diese Stadt verlassen, das Grundstück nicht sofort bebaut werden, führte immer wieder zu "politischen Genehmigungen", verbunden mit Abriss von Altbausubstanz und höchster Dichte bei der Neubebauung.

Der vierte Grund liegt in der aus meiner Sicht völlig unzureichenden Gesetzeslage. Das Baugesetzbuch wurde ohne Anpassung an die besondere Situation in den sog. Beitrittsgebieten übernommen. Entwicklungen, die sich in den Altbundesländern in fast 50 Jahren relativ geordnet vollzogen haben, sollen in den Ostländern in wenigen Jahren mit völlig anderen Grundlagen nachvollzogen werden.

Hier wären Übergangsbestimmungen im Einigungsvertrag notwendig gewesen. Die größten Probleme bei der Stadtentwicklung waren im Bezirk Mitte neben dem komplizierten Umgang mit den riesigen Grundstücken (1.) der Abriss vorhandener Substanz und (2.) der Erhalt und die Neueinordnung von Wohnraum. Die Gesetzeslage sieht folgendermaßen aus :

Zu 1. Aus baurechtlicher Sicht gibt es keine Möglichkeiten, Abbruchanträge von Gebäuden zu versagen. Weder §34 BauGB, noch festgesetzte B-Pläne (die in der Kürze der Zeit sowieso nicht zu bearbeiten waren) ermöglichen eine Verhinderung eines Abbruches. Jeder Versuch stellt nach dem Gesetz ein Verstoß gegen den Art. 14 GG dar, der davon ausgeht, dass der Eigentümer mit seinem Eigentum beliebig verfahren kann. Besonderheiten ergeben sich, wenn es sich bei dem abzubrechenden Bauwerk um ein eingetragenes Baudenkmal handelt. Dann kann aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ein Abbruch verhindert werden.

(Was allerdings nicht davor schützt, dass durch politische Entscheidungen auch hier eine Abbruchgenehmigung erteilt wird. Prominentestes Beispiel in dieser Richtung ist der Zollernhof Unter den Linden, wo für das ZDF 70 % der historischen Substanz abgerissen werden darf). Steht ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz, so muss in einem Zeitraum von ca. 3 Monaten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zumindest über eine vorläufige Unterschutzstellung entschieden werden. Bei dem Tempo, das im allgemeinen in Verwaltungen vorgelegt wird, ist dieses nur in ganz wenigen Einzelfällen realistisch. Das einzige Instrument, das der Stadtplanung zur Verfügung steht, ist die Erhaltungssatzung gemäß §172 I BauGB. Auch wenn die Begründung hier recht kompliziert ist, sehen wir dieses Instrument als ein äußerst notwendiges und wirkungsvolles an. Im einzelnen ist der Gesetzestext wie folgt zu formulieren:

Die Genehmigung zum Abbruch darf nur versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt

oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher Bedeutung oder von besonderer geschichtlicher Bedeutung oder von besonderer künstlerischer Bedeutung ist.

Hier stehen 6 Gründe zur Verfügung, mit denen, sofern einer nachweislich vorliegt, das Bauamt einen Abbruch verhindern kann.

Zu 2. Der Bau von Wohnungen im Kerngebiet ist nur ausnahmsweise zulässig. Das ist eine Gesetzesvorschrift, durch die die reale Situation der entvölkerten Zentren nur noch verschlimmert wird. An dieser Stelle müsste eine generelle Gesetzesänderung erfolgen. Das heißt, es gibt ohne festgesetzten Bebauungsplan nur den politischen Willen der Stadt zum Bau von Wohnungen. Bereits in den ersten Steuerungsrounds, die gemeinsam zwischen Berlin und der Treuhand zum Verkauf von Grundstücken stattfanden, wurde vom Bezirk Mitte gefordert, dass jeder Investor auf seinem Grundstück auch einen Anteil an Wohnungsbau errichten muss. 1991 wurden diese Forderungen noch verlacht. Sie kamen aus dem Mund einer Finanz- und einer Baustadträtin. Beides Fachfrauen aus dem Osten, beide erst 36 Jahre alt... Inzwischen hat sich diese Politik - einen mind. 20% Wohnanteil zu fordern - allgemein durchgesetzt und wird in den meisten Fällen durch die Investoren realisiert, um ihre Bauten zügig genehmigt zu bekommen.

Ein weiteres Problem stellt die Zweckentfremdung dar. Es besteht nach wie vor die starke Tendenz, Wohnraum in Gewerberaum umzuwandeln. Dieser Vorgang trägt zur weiteren Entvölkerung der Innenstädte bei. Unter Ausnutzung aller verwaltungsrechtlichen Möglichkeiten wird durch das Bezirksamt Mitte versucht, dieser Tendenz entgegenzuwirken. Ein Dachgeschossausbau in der stark verdichteten Innenstadt wird deshalb z. B. nur dann genehmigt, wenn er nicht mit der Zweckentfremdung von Wohnraum verbunden ist. An Ersatzwohnraum werden hohe Anforderungen zur "Gleichwertigkeit" gestellt. Dabei hat man allerdings keinen Einfluss auf die Miethöhe des neu entstehenden Wohnraums, was zur Folge hat, dass preiswerter Wohnraum durch teuren Wohnraum ersetzt werden kann.

Der Abriss von Wohnraum ist die krasseste Form von Zweckentfremdung und fällt somit unter die Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Problematisch ist dabei, dass sich diese Verordnung nur auf sogenannten "schützenswerten Wohnraum" bezieht.

Nicht unter diese Verordnungen fällt Wohnraum, der Mängel oder Missstände aufweist, die zur Folge haben, dass ein Bewohnen auf Dauer entweder unzulässig oder unzumutbar ist und wenn die Mängel- bzw. die Missstands-beseitigung einen Modernisierungsaufwand erfordern, der wirtschaftlich nicht vertretbar und dem Eigentümer objektiv nicht zuzumuten ist. Das ist eine Einschränkung, die bei dem desolaten Zustand der Wohnbausubstanz in den neuen Bundesländern äußerst problematisch ist. Allerdings schreibt der Gesetzgeber weiter vor, dass die Genehmigung einer Zweckentfremdung immer die Ausnahme von der Regel bleiben muss und Wohnraum für Wohnzwecke zu erhalten ist (BVerwG, Artikel 6 § 1 Satz 1). Insofern hat

die Behörde eine Ermessensentscheidung über die beantragte Erteilung einer Abrissgenehmigung zu treffen, die für den Antragsteller nur dann erfolgreich sein wird, wenn an dem Abriss entweder ein vorrangiges öffentliches Interesse oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigentümerinteresse besteht.

Für den zweiten Punkt wird durch den Gesetzgeber der Fakt anerkannt, dass für den betreffenden Wohnraum kein Markt besteht - davon kann in Berlin, wo es allein in Mitte ca. 10.000 Wohnungssuchende gibt, kaum die Rede sein. Problematischer ist die Festlegung, dass der Eigentümer durch die Erhaltung des Wohnraumes nicht in einen "dauerhaften Renditeentzug" getrieben werden darf. Dies entspräche einem enteignungsgleichen Eingriff. Konkret errechnet sich dieser Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren (in den westlichen Bezirken von 10 Jahren) durch die erzielbare Rendite aus dem gesamten Grundstück ausgeglichen werden kann. "Abzusetzen ist bei der Ermittlung des der Zumutbarkeitsprüfung zugrunde liegenden Aufwandes der Wert derjenigen Investitionen, die nicht erforderlich wären, wenn in der Vergangenheit unterbliebene, zur Erhaltung der Bewohnbarkeit objektiv gebotene Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären (Folgekosten). Hierbei muss sich der jetzige Verfügungsberechtigte Unterlassungen seiner Rechtsvorgänger anrechnen lassen, weil er den Zustand beim Eigentumsübertrag kannte und auch im Sinne des Zweckentfremdungsrechts in die Rechtsposition des Vorgängers einrückt. Die Frage des "Verschuldens" stellt sich in diesem Zusammenhang nicht." (AV - 2. ZwVbVO unter Bezugnahme auf Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).

Diese Festlegung erscheint sicher für jeden Eigentümer äußerst ungerecht, denn was kann er dafür, daß sowohl in den 30er Jahren als auch zur Zeit der DDR auf die Instandhaltung viel zu wenig Wert gelegt wurde. Die KWV (Kommunale Wohnungsverwaltung) war für die Verwaltung annähernd des gesamten Wohnungsbestandes zuständig. Das durch den Volksmund geprägte Wort "Ruinen schaffen ohne Waffen" ist für den Umgang mit dem Altbaubestand äußerst zutreffend.

Um den Hauseigentümern in dieser für sie sicher sehr misslichen Situation zu helfen, gibt es insbesondere für die Sanierungsgebiete diverse Förderprogramme, die den Wohnungsbestand instandzusetzend und zu modernisieren und damit den Abriss von Wohnungen zu verhindern helfen.

Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen Sanierungsverwaltungsstelle, Wohnungsamt und Planungsamt, unterstützt durch die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung, die Arbeit der Mieterberatungsstellen und Betroffenenvertretungen, aber natürlich auch durch den intensiveren Einsatz der Bewohner für ihre Wohnungen ist es bisher gelungen, fast alle Abrisse von Wohnbauten zu verhindern und der Sanierung den Vorrang zu geben. In den vergangenen Jahren konnten auf diese Weise 1377 Wohnungen instandgesetzt bzw. modernisiert werden,

weitere 303 sind z. Z. im Bau bzw. in der Planung. An dieser Stelle können wir von wirklichen Erfolgen reden.

Ganz anders sieht es im gesamten Bereich der Büro- und Dienstleistungsgebäude aus. An dieser Stelle sind sowohl die gesetzlichen Möglichkeiten äußerst beschränkt als auch der politische Wille zum Erhalt kaum gegeben. Die Folgen dieser Entwicklung sind somit für die zentralen Bereiche katastrophal. Die Abrissanträge stapeln sich in meinem Amt. Konkret sind seit 1991 ca. 100 Abrissanträge beim Bauaufsichtsamt eingegangen. Für weitere ca. 100 Baumaßnahmen wurde oder wird der Abriss begehrt. Was diese Größenordnung für den kleinen Bezirk Mitte (ca. 80 000 EW, 1070 ha) bedeutet, ist für einen Außenstehenden kaum zu ermessen. Wenn man bedenkt, dass es sich z. T. um Abrisse handelt, die sich fast über ganze Blöcke erstrecken, wenn ganze Straßenzüge ihren Charakter komplett verändern, wenn selbst vor Einzeldenkmälern nicht halt gemacht wird, bedeutet das in wesentlichen Teilen die Aufgabe der letzten Reste der historischen Stadt Berlin. Der oberste Denkmalschützer Berlins, Prof. Engel, hat verkündet, "Denkmäler sind dazu da, dass sie von den Bürgern wahrgenommen werden. Die Bürgerinnen und Bürger Berlins können in dieser Hinsicht stolz sein auf den Reichtum ihrer Stadt". Ein schönes Wort. Aber wie geht diese Stadt mit ihrem Reichtum um? Im Gegensatz zu anderen Städten gibt es in Berlin anscheinend kein ortsgebundenes Bürgertum, das ein Interesse am Erhalt denkmalwerter Häuser und Stadtquartiere hat. Deshalb verhallen die wenigen politischen Stimmen und die Mahnungen aus der Fachöffentlichkeit. Sehr langsam ist der Erkenntnisprozess der Berliner.

"Abriss für Neubau": Beispiele:

Das Leitbild so vieler Politiker, Investoren und Architekten - "Abriss für Neubau" - möchte ich an einigen prominenten Stellen deutlich machen.

Der "ZOLLERNHOF", Unter den Linden 36-38, Architekten Bruno Paul und Kurt Berndt, Neoklassizismus, einst Sitz des FDJ-Zentralrates, soll in Zukunft das ZDF beherbergen. 1911 als Stahlskelettbau errichtet und laut Denkmalschutz die beispielhafte Verkörperung des damaligen Büro- und Geschäftshauses wird er zu 70 % abgerissen. Als Begründung wurde die notwendige Unterbringung von Studios, Technik und Fahrzeugen in den Tiefgeschossen angegeben. Die Frage, die sich mir dabei immer wieder stellt, ist folgende: warum konnte diese Funktion, wenn sie denn im Altbau problematisch ist, nicht in einen der diversen Neubauten untergebracht werden?

Die Treuhand, die fast alle Grundstücke verkaufte, hätte mit dem ZDF (als Anstalt des öffentlichen Rechts keinen unmittelbaren Profitinteressen unterworfen) sicherlich verschiedene Investitionsalternativen im Neubaubereich diskutieren können. Mehr als vermutlich mit Privatinvestoren möglich war. Fehlte es an der notwendigen Koordinierung? Den Abriss hatte der Bezirk Mitte abgelehnt. Der Bausenator, zuständig im Widerspruchsverfahren, hat ihn genehmigt. Sogar von den üblichen 20 %

Wohnungsbau wurde aus Sicherheitsbedenken befreit. Das Ergebnis ist nun nicht mehr zu ändern. Dem Bezirk ist es allerdings gelungen, wenigstens das Vorderhaus zu erhalten und den Neubau etwa in die historischen Dimensionen einschließlich der historischen Geschosshöhen zu bringen. Nur ein kleiner Teilerfolg.

Die "AUGUSTA ", ein Gebäude der Winterthur-Versicherung, Schützenstraße 6-6a, Architekt Otto Michaelsen, 1905 im Jugendstil/Neorealismus gebaut, ist in Gefahr, abgerissen zu werden. Nach der Meinung des Generaldirektors Walter Wupperfeld ist das Gebäude "unter jeglicher Kritik".

Im Grunde sei nur ein Abriss möglich - es sei denn, man würde es als Museum nutzen. In der Begründung für den Denkmalschutz heißt es: " Der in der Grundstruktur klare Fassadenaufbau wird durch Blendgiebel, deren Kupferabdeckung durch aufwendige Bauplastikornamentik und sogar Fassadenmalerei absichtsvoll verunklärt, um das Gebäude aus den benachbarten Geschäftshäusern herauszuheben." Steht man vor diesem reich verzierten Haus, das z. Z. noch ziemlich einsam im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens steht, fragt man sich, wie es in dieser Stadt Leute geben kann, die über den Wiederaufbau des Schlosses oder der Bauakademie nachdenken, wenn ein solches Gebäude, was steht und nutzbar ist, abgerissen werden soll. Noch ist über das endgültige Schicksal nicht entschieden. Wir werden uns weiter mit allen Mitteln für den Erhalt einsetzen.

Das "STADION DER WELTJUGEND" in der Chausseestraße, Architekt S. Selmanagic und R. Lingner , 1950 für die III. Weltfestspiele gebaut, wäre eigentlich ein Denkmal gewesen. Aber bevor man dies überhaupt prüfen konnte, war es, zusammen mit 13 ha Sportfläche, abgerissen. Grund war die Olympiaeuphorie, Auftraggeber das Land Berlin, verantwortlich für den Abriss der Bausenator. Die Kosten betragen 34.523.621,-- DM. Jetzt gibt es dort eine große Wiese - nur 5 Fußminuten von der Friedrichstraße entfernt. Ein Investor, der hier, ohne dass Kosten für das Land Berlin entstanden wären, eine Mehrzweckhalle geschaffen hätte, wurde nie gefunden. Dem Bezirk, der Humboldt-Universität und lokalen Vereinen aber fehlt es an Sportflächen.

Das WOHNHAUS in der Hessischen Straße 9, am Platz vor dem Neuen Tor, gebaut 1842, wäre eigentlich ein Denkmal gewesen. Eine entsprechende Prüfung konnte in den 3 Monaten, die dafür zur Verfügung standen, durch die Arbeitsüberlastung nicht durchgeführt werden. Da der Investor nach Abriss einen Wohnungsneubau gemäß Zweckentfremdungsverbotsverordnung errichtet, gab es keine Möglichkeit, den Erhalt des Gebäudes durchzusetzen.

Das WOHNHAUS in der Mauerstraße 15 ist ein Baudenkmal. 1863 gebaut und vermutlich Teile des barocken Vorgängerbaus enthaltend, ist es das einzige noch erhaltene Zeugnis des herrschaftlichen Wohnhauses dieser Epoche in ganz Berlin. Der Zustand ist extrem desolat. Wäre es nicht besetzt, so würde es wahrscheinlich nicht mehr stehen. Der Investor möchte für den Bundesverband Deutscher Banken bauen. Ihn stört das Haus. Es ist ihnen nicht repräsentativ genug. Keinem der angestellten

Akademiker könne zugemutet werden, hier zu arbeiten oder zu wohnen.. Vielleicht war ja das Haus auch irgendwann ein Bordell - eine Bank geht nicht in ein solches Haus. Wenn ich mir den Grundriss ansehe, kann ich mir sehr gut vorstellen, dort zu wohnen, zumal für die Sanierung öffentliche Fördermittel zur Verfügung ständen. Alle Fachleute haben sich intensiv um den Erhalt bemüht. Aber auch diese Rettungsaktion ist verloren. Der Denkmalwert wurde erst vor einigen Monaten belegt, der Abriss aber schon durch einen Bauvorbescheid 1993 und im Verkaufsvertrag der Senatsverwaltung für Finanzen bestätigt. Der Investor geht keinen Kompromiss ein.

Auch das "METROPOL-THEATER", 1910 von H. Schweitzer und A. Diepenbrock gebaut, war zwischenzeitlich in Gefahr. Der Kultursenator wollte das Operettentheater privatisieren und dem Investor gestatten, es als Musicaltheater umzubauen. Das klingt im ersten Moment ganz sinnvoll - aber was steckt dahinter? Von dem Haus sollte nur die Fassade stehen bleiben. Durch eine vollständige Entkernung sollte der Zuschauerraum vergrößert und eine komplett neue Technik eingebaut werden. Von dem eigentlichen Charakter des Theaters wäre nichts übriggeblieben. Durch den intensiven Einsatz der Mitarbeiter des Theaters, des Bezirksamtes Mitte und der BVV wurde das Vorhaben vereitelt, der Antrag auf Bauvorbescheid wurde durch das Bauaufsichtsamt Mitte abgelehnt.

Das Schicksal des PALASTES DER REPUBLIK, 1973-76 von H. Prof. Graffunder gebaut, schien nach dem Abrissbeschluss des Bundestages endgültig besiegelt. Der Abriss war mit der Begründung "Asbestbelastung" beschlossen worden. Aber eigentlich war dies ein politischer Beschluss. Mit der gleichen Zielsetzung besiegelte die DDR Regierung 1950 den Abriss der Ruine des Schlosses. Das Recht der Sieger? An dieser Stelle setzte sich eine bisher einmalige Initiative von Bürgern der ehemaligen DDR, Fachleuten und auch einigen Politikern verschiedener Richtungen zum Erhalt dieses Hauses ein. Z. Z. ist alles offen. Geld für den Abriss ist sowieso knapp, für eine Neubebauung mindestens noch 15 Jahre nicht vorhanden. Also sollte man den Palast mit den minimalsten Aufwendungen sanieren und wieder öffnen. (Eine Bindung des Asbest würde 50 Mio. DM kosten. Seine Entfernung, ähnlich wie der Abriss des Gebäudes, mindestens 200 Mio. DM). In 15 - 20 Jahren werden die politischen Ost-West-Emotionen hoffentlich überwunden sein, und man kann klarer über die weitere Entwicklung dieses Platzes nachdenken, als es zum heutigen Zeitpunkt möglich ist und durch den WETTBEWERB SPREEINSEL dokumentiert wurde.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbes stellt eine äußerst sensible neue Strukturierung für das Gelände dar. Das Problem dabei ist, dass sich diese Struktur nicht auf einem freien Feld befindet, sondern in der gewachsenen Innenstadt. Sie ist durch Kriegsnarben und die Abrisse der 60er Jahre schon jetzt stark in Mitleidenschaft gezogen. Das Wettbewerbsergebnis von Bernd Nibuhr geht von einem weitest gehenden Abriss aus. Auf dem Gelände von insgesamt 41 ha sollen nur 9 Einzelgebäude sowie die 6 Wohnhochhäuser auf der Fischerinsel stehen bleiben. Ich bin überzeugt, dass aufgrund

der Finanzlage der Bundesregierung wesentlich mehr an Altbausubstanz genutzt werden wird, als Architekten und Politiker sich das heute wünschen. Die letzten Beschlüsse des Bundestages entsprechen weitgehend den Vorstellungen, die das Bezirksamt Mitte bereits 1991 zum Regierungsumzug geäußert hat.

Das AUSSENMINISTERIUM, 1964 - 67 von J. Kaiser gebaut, stellt einen extremen städtebaulichen Missstand dar. Es riegelt die Straße Unter den Linden zum Alexanderplatz hin ab. Gegen diesen Abriss ist nichts einzuwenden. Es gibt nur ein Problem. Bisher liegen zwar städtebauliche Ideen auf dem Tisch, die an dieser Stelle den historischen Stadtgrundriss wiederherstellen wollen, aber es gibt keinen Investor, der hier bauen möchte. Auch für die Schinkelsche Bauakademie, die wiedererrichtet werden soll, ist noch kein Geld da. Nach dem Abriss gibt es also mitten in der Stadt eine Wiese vom S-Bahnhof Alexanderplatz bis zum Kronprinzenpalais - nur unterbrochen von Fernsehturm, Marienkirche und dem noch stehenden Palast der Republik.

Das STAATSRATSGEBÄUDE, ein Einzeldenkmal, 1962 - 64 von R. Korn am Schlossplatz, zwischen Breite Straße und Spreekanal, stand bis vor wenigen Monaten auf der Abrissliste. Begründung: Kontaminierung durch den DDR-Machtapparat, Störung der städtebaulichen Konzeption am Schlossplatz und vermeintliche Unbrauchbarkeit als Bürogebäude. Aber es ist auf Grund seines repräsentativen Foyers und seiner vielen Tagungsräume natürlich als Ausstellungsgebäude und Kongresszentrum nutzbar. Insofern ist es geradezu prädestiniert für die Diskussion über die Entwicklung dieser Stadt. Noch vor wenigen Monaten sollte dafür extra ein neues Gebäude auf dem Schlossplatz errichtet werden. Welch eine irrwitzige Vorstellung. Inzwischen ist durch den Druck vieler Fachleute, die sich unserer Diskussion gegen den Abriß angeschlossen haben, eine längerfristige Nutzung vorgesehen, wobei die Geldknappheit des Bundes dafür sicher förderlich war.

Das Ergebnis des Wettbewerbs zum ALEXANDERPLATZ geht von einem fast flächendeckenden Abriss des Gesamtgeländes mit einer Fläche von fast 72 ha aus. Zur längerfristigen Erhaltung sind lediglich die Behrensbauten - Berolina- und Alexanderhaus, das Haus des Lehrers und das Polizeipräsidium vorgesehen. Man stelle sich die Dimensionen vor. 72 ha Baustelle über ein Jahrzehnt und länger, nicht auf der grünen Wiese, sondern mitten im Herzen dieser Stadt.

Gerade der Alex, der schon in den 20er Jahren große Veränderungen erlebte, im Krieg schwer zerstört wurde und in den 60er Jahren komplett umgebaut wurde, soll nach den Vorstellungen des Architekten Kollhoff eine völlig neue Struktur bekommen. 13 Hochhäuser mit 150 m Höhe sollen ihn in Zukunft umstellen.

Eine Massierung von Büros und Einkaufseinrichtungen, die aus meiner Sicht stadunverträglich, nutzerunfreundlich, ökologischer Wahnsinn sind und nicht zuletzt nichts mit diesem Stadtteil zu tun haben. Es würde eine neue "Mauer" aufgebaut werden, die diesmal 150m hoch den Osten abriegelt. Hoffen wir auf die "materielle Vernunft" der Investoren. Nachdem der Büromarkt in Berlin deutlich in eine Krise geraten ist, die ersten

Leerstände auch in Mitte sichtbar werden, die weltweite Rezession unverkennbar ist - selbst das Rockefeller-Center Konkurs angemeldet hat, hoffen wir am Alex auf eine stadtverträgliche Lösung. Einige der Investoren haben sich bereits Gedanken darüber gemacht, wie sie ihre bestehenden Gebäude mittelfristig nutzen können, und mit der Sanierung begonnen. Möglicherweise wird die weitere Entwicklung doch nach dem grundsätzlichen Vorschlag von Libeskind (2. Platz beim Alexwettbewerb) oder nach der Vision von Bellmann und Böhm (7. Platz) erfolgen: Umgang mit dem Bestand - "Weiterbau" unter Erhalt der vorhandenen Struktur.

Die meisten Abrisse wurden im Bereich der Friedrich- und Dorotheenstadt durchgeführt. Sie führen dazu, dass dieser Stadtteil sein Gesicht komplett verändert hat. Entlang der Friedrichstraße gibt es eine blockübergreifende Investition in Milliardenhöhe neben der anderen. Die Friedrichstadtpassagen, der Hofgarten, das Lindencorso und das Kontorhaus sind hier beispielgebend genannt. Die Anzahl der verbleibenden historischen Gebäude kann man an einer Hand abzählen.

Wie wird sie nun aussehen, die vielbeschriebene "lebendige, urbane Stadt" der Investoren, Politiker und Architekten? Wenn ich mir das entstehende Zentrum von Berlin-Mitte ansehe, diesen Teil, für den ich ein Stück Verantwortung übernommen habe und auszufüllen versuche, bin ich über das, was gerade an dieser Stelle gebaut wird, doch sehr beunruhigt. Ich möchte nicht von dieser unsäglichen Fassaden-Diskussion sprechen. Mir geht es vielmehr um die Inhalte. Was geschieht da in großen Teilen unserer City? Nach immer demselben Strickmuster wird Baublock neben Baublock gesetzt. Ladenzonen im Erdgeschoss, darüber 6 Geschosse Büros, dann die schwer erkämpften 20 % (oder auch nur 14, 9, 4 %) Wohnen. Doch was sind das für Wohnungen? Wer wird dort richtig wohnen? Welche Familie hat hier eine Chance? Bei den Preisen und den häufig gebauten Wohnungsgrößen - die Berliner sagen "Kochstube mit Wohnklo" dazu. Und wie sehen die Läden aus? Läuft man durch die Straßen unserer City, zeugen Meter um Meter die Jalousien der Banken vom "pulsierenden" Leben. Vier Tiefgaragenebenen werden noch mehr verstopfte Straßen erzeugen und das Flanieren kaum angenehmer machen. Das Grün wird in die Innenräume verbannt, die Kultur in die hintersten Ecken. Immer wieder sieht man die Abrissbirne, die die Reste unserer noch vorhandenen alten Stadt, unsere Geschichte tilgt. Ich bin oft machtlos, wenn die vom Bezirk versagte Abrissgenehmigung durch die Senatsverwaltung dennoch erteilt wird.

Ein Trauerspiel: Erneuerung des Rosmarinkarrees

Eines dieser großen Abrissobjekte möchte ich etwas ausführlicher betrachten. Es handelt sich um das Rosmarienkarrée. Das Quartier, begrenzt durch die Friedrich-, Rosmarien-, Charlotten- und Behrenstrasse, befindet sich direkt neben der berühmten Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstrasse. Die Grundstücke, auf denen sich das " Haus Trarbach " und der " Kerkau-Palast" befanden, standen 1991 zum Verkauf durch die

Treuhand an. Durch den KOAI (Koordinierungsausschuß für besondere Investitionen, dem die Treuhand, einige Staatssekretäre und Stadträte des Bezirksamts Mitte angehörten) wurde der Vorschlag des Bezirksamts Mitte, die Gebäude als Bestandsgebäude festzuschreiben, angenommen. Die Begründung dafür wurde dem Gutachten von W. Schäche entnommen. Die Ausschreibung erfolgte. Die Hines Grundstücksentwicklungs GmbH bewarb sich mit einem Konzept, welches den Erhalt der Gebäude vorsah. In den schillerndsten Farben wurden an meinem Tisch die Modernisierungsabsichten geschildert. Auf Grund des vorgelegten Konzeptes wurde der Investor durch den KOAI bestätigt. Aber kaum, dass der Grundstückskaufvertrag unter Dach und Fach war, flatterte uns im Dezember 1993 der Abrissantrag auf den Tisch. Man habe inzwischen feststellen müssen, dass die Gebäudesubstanz total desolat wäre, eine Nutzung für die Zukunft nicht möglich und der hohe Grundstückspreis bei Erhalt keine Rendite verspreche. Die Denkmalbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, die sofort in den Vorgang einbezogen wurde, teilte mit, das es sich zwar um eine einmalige städtebauliche Situation handele, dass aber der starke Umbau zu DDR Zeiten eine Unterschützstellung unmöglich mache. Man müsse von anderen Instrumenten "Gebrauch machen". Das einzige andere gesetzliche Instrument wäre eine Erhaltungssatzung. Aber die lag in derselben Senatsverwaltung seit 1991 auf Eis. Aber es gab einen KOAI-Beschluss zum Erhalt. Das war immerhin das höchste politische Gremium, welches sich mit Anträgen dieser Art befasste. Ausgehend von diesem Beschluss und in Anlehnung an das Gutachten von Prof. Schäche lehnte das Bauaufsichtsamt Mitte am 31.03.94 den Abriss ab. Dabei wurde folgende Begründung gegeben:

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen kann dem Abbruch der beiden o.g. Gebäude nicht zugestimmt werden.

Beide Gebäude sind die einzig noch erhaltenen Kernstücke der Substanz an der Rosmarinstraße, welche Krieg und Zerstörungen, wenn auch mit erheblichen Schäden, überlebt haben. An der Schnittstelle zwischen Friedrichstadt und Dorotheenstadt ist die Einmaligkeit der städtebaulichen Situation genau durch diese beiden Gebäude Rosmarinstr. 8-9 und Rosmarinstr. 7 geprägt.

Städtebauliches Anliegen ist es, den Block Q 209 A, genannt "Rosmarinkarree", unter behutsamer Wahrung des Bestandes wieder zu restituieren, um die visuelle Wahrnehmung zu garantieren und die Akzeptanz gegenüber der Geschichte des Blockes zu verdeutlichen und weiterhin erlebbar zu machen.

Beide Gebäude sind strukturbildende Elemente an der Rosmarinstraße und damit charakteristisch für die historische Dimension an dieser Stelle der Stadt.

Ihre ursprüngliche Nutzung als "Weinhaus Trarbach" (entstanden 1904/05) und "Kerkau-Palast" (entstanden 1909/10) verdeutlichen die funktionale Bedeutung für das nähere Umfeld und den Anziehungspunkt weit über den Standort hinaus.

Nicht zuletzt waren solche bedeutenden Architekten, wie Richard Riemerschmid und Bruno Paul wesentlich an der Gestaltung der Gebäude beteiligt.

Die noch erhaltene Stadtidentität der Dorotheenstadt ist nicht nur an der Wiederherstellung des Stadtgrundrisses festzumachen, sondern und vor allen Dingen an dem noch existenten historischen Bestand.

Die maßstäbliche Raumbildung, die geprägt ist durch die Enge der Rosmarinstraße (Abstand zwischen den Gebäuden max. 7 m), bedarf bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festschreibung von Trauf- und Firsthöhen, da ansonsten nach § 1 Abs. 1 des BauGB nicht entsprechend gesichert werden kann.

Entsprechend des KOAI-Beschlusses vom 18.12.1991 (ergänzt am 17.2.92) zur Entwicklung des Q 209 A wurde mit dem Investor vereinbart: "Die Neuentwicklung des Q 209 A muss aus seinem existenten historischen Bestand heraus erfolgen, wobei der Stadtgrundriss die Begrenzung des Quartiers bildet.

Die Einordnung in das Gebiet der Dorotheen- bzw. Friedrichstadt erfordert eine maximale Traufhöhe von 22 Metern.

Die Gebäude Behrenstr. 47 / Rosmarinstr. 8-9 (ehemaliges Haus Trarbach) und das Gebäude Behrenstr. 46/Rosmarinstr. 7 (ehemaliger Kerkau-Palast) sollen aus dem baugeschichtlichen Befund heraus wiederhergestellt werden. Die Fassaden dieser Gebäude und der einst prachtvolle Innenhof des Hauses Trarbach sollen rekonstruiert und im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neunutzung dieser Gebäude grundrißlich neu organisiert werden. Der Gesamtcharakter soll in Maßstab und Raumbildung bewahrt und durch ein vielfarbiges Gastronomiekonzept revitalisiert werden.

Durch einen Neubau an der Friedrichstraße ist die typische Quartieraufteilung in Parzellen wiederherzustellen.

Der Investor ging in Widerspruch. Die zuständige Behörde, die Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen, bestätigte den Abriss. Um nochmals den Investor zu bewegen, von seinen Vorhaben abzulassen, versuchte ich die Presse, die Bürger Berlins und die Fachwelt zu alarmieren. Die Treuhand wurde von mir um Überprüfung des Kaufvertrages gebeten. Offiziell teilte ich mit, daß der Bezirk Mitte an dem Wettbewerb für den Neubau an dieser Stelle nicht teilnehmen wird. Proteste wurden überall laut. Ende Juni 1994 begann der Abriss. Überdimensionale Greifarme zerfraßen die Fassaden des " Kerkau-Palastes " und des "Trarbach-Hauses ". Das Rosmarien-Karree gibt es nicht mehr. Natürlich sind im Wettbewerbsverfahren auch die Vorgaben der Denkmalpflege berücksichtigt worden, die davon ausgingen, die historischen Dimensionen wieder herzustellen.

Es wird das "Übliche" entstehen an dieser Stelle: Ein Gebäude mit 22m Traufhöhe, 30m Firsthöhe , an einer Gasse die von 7 auf 10 m erweitert wurde. Die Wohnungen sind an dieser Gasse geplant mit einer reinen Nordorientierung und über der Tiefgarageneinfahrt. Die Flaniergasse mit den kleinen Geschäften und Kneipen, die als Gegensatz zu der Straße Unter den Linden und der Friedrichstraße eine besondere Attraktivität hätte bilden

können, ist zu einer reinen Anlieferstraße degradiert worden. Es ist die schlimmste Sünde, die in Mitte in den letzten 5 Jahren passierte.

Ein Hoffnungsschimmer: Die Erneuerung der Spandauer Vorstadt

Das sind die Misserfolge, bei denen ich manchmal versucht bin, aufzugeben und die Hände in den Schoß zu legen. Bei dieser Ohnmacht würde ich eigentlich meine Zeit viel lieber mit meinen Kindern verbringen. Was treibt mich dennoch immer wieder als Ostdeutsche, als Frau, mich einzumischen? Zu wenige Politiker vertreten die Interessen der Bürger aus den neuen Ländern. Viele haben inzwischen resigniert oder sich vom Kommerz einfangen lassen. Zuwenig DDR-Geschichte bleibt als "unsere" Geschichte erhalten. Die DDR hat nicht nur aus Stasi und Diktatur bestanden. Wir waren verliebt und haben Kinder bekommen - und trotzdem waren wir berufstätig. Wir hatten Zeit für uns, für die Familie und die Freunde, ein Kapital, das heute fehlt. Deshalb will ich, dass diese Geschichte nicht "abgerissen" wird und unsere Kinder ein Stück ihrer Identität bewahren können. In diesem Sinne versuche ich mein Amt auszufüllen und lasse mich von dem Wort von Regine Hildebrandt (Arbeitsministerin der Übergangsregierung der DDR und jetzt Sozialministerin Brandenburg) leiten, die gesagt hat: "Bloß nicht aufgeben! Wir sind das Volk, nehmen unser Geschick selbst in die Hand!" Meine Aufgabe ist es, die Interessen der Bewohner von Mitte zu vertreten. Welche Möglichkeiten es dabei gibt, möchte ich Ihnen an einem Beispiel in der Spandauer Vorstadt aufzeigen.

Hier ist es gelungen eine Vielzahl der gesetzlichen Möglichkeiten auszuschöpfen und damit einen Stadtteil für seine Bewohner, aber auch einen Teil der Stadt zu erhalten. Es ist der lebendigste Teil von Berlin Mitte. Jedem, der nach Berlin kommt, empfehle ich hierher zu schauen. Dieses Viertel hat eine Zukunft.

Konkret wurden folgende Festlegungen getroffen: Noch in Wendezeiten, also 1990, wurde der Stadtteil als Flächendenkmal festgelegt. Zusätzlich wurde durch die Bezirksverordnetenversammlung 1991 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Diese ist die einzige, die durch den Senat 1992 bestätigt wurde. Parallel dazu wurden für dieses Gebiet vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet 1990 beschlossen. 1993 erfolgte die Festsetzung als Sanierungsgebiet. Diese gesetzlichen Grundlagen, gepaart mit einer äußerst aktiven Bewohnerschaft, einer Mieterberatung, die gewachsen ist aus der dortigen Bürgerinitiative und damit engste Verbundenheit zum Gebiet hat, sowie einem kompetenten Sanierungsbeauftragten, haben es bisher ermöglicht, die Vertreibung der Bewohner extrem zu verlangsamen und die Stadtgestalt zu erhalten. Abgerissen wurde bisher neben Baracken und Ruinen nur ein Wohnhaus. Dieses Gebäude war in statischer Hinsicht derartig beschädigt, dass eine Sanierung jeden Kostenrahmen gesprengt hätte (Mulack-/Alte Schönhauserstr. 10). Demgegenüber steht die Sanierung von insgesamt 3379 Wohnungen in 428 Gebäuden.

Natürlich gibt es auch hier Abrissbegehren, insbesondere dann, wenn teuer von der Treuhand gekauft wurde. Wie es trotzdem gelingen kann, mit vereinter Kraft Gebäude zu erhalten, Neubau im 1. und 2. Förderweg durchzusetzen und Büroeinrichtungen vertraglich einzuordnen, mag das folgende Beispiel zeigen.

Das Haus Oranienburger Straße 12 besteht aus einer typisch geschlossenen Bebauung von Vorderhaus, linkem und rechtem Seitenflügel und einem Hinterhaus.

Der Investor, dem auch die angrenzenden Grundstücke gehören, stellte den Antrag auf Abriss der beiden Seitenflügel und des Hinterhauses. Über die Wohnhöfe der Häuser Oranienburger Straße 12 und 15 wollte er die Tiefgarageneinfahrten für die dazwischenliegende neu zu errichtende Bank führen. In seinem Antrag ging er davon aus, dass von den 20 vorhandenen Wohnungen nur noch 9 belegt seien. Zwischen dem Bezirk und dem Senat herrschte Einigkeit, dass diesem Abriss nicht stattgegeben werden würde. Das zuständige Mieterberatungsbüro wurde vom Bezirk beauftragt, durch Haustürgespräche die Situation der Bewohner festzustellen, und diese über ihre Rechte zu informieren. Die Mieterberatung fand 16 belegte Wohnungen und verunsicherte Mieter, da ihnen die Abrisspläne bereits bekannt gegeben wurden und Vermessungsarbeiten begonnen hatten. In einer Veranstaltung stellte der Investor den Mietern und der Betroffenenvertretung seine Pläne vor. Nach seiner Meinung konnte Wohnungsbau im 1. Förderweg im angrenzenden Grundstück nur durch den Teilabriss historischer Bausubstanz realisiert werden. Die Pläne stießen auf Ablehnung und Vorbehalte bei den Mietern und der Betroffenenvertretung. Daraufhin führte der Investor Haushaltsgespräche mit den Mietern, um ihnen Ersatzwohnraum anzubieten. Die Mieter blieben trotz dieser Angebote, die sicher zum Teil sehr lukrativ waren, bei ihrer ablehnenden Haltung, wissend, dass bei ihrer Zustimmung das Haus und damit ihre Wohnung fallen würde. Jetzt stellte der Investor seine Vorstellungen dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vor und erhofft sich, hier endlich Zustimmung zu seinem Projekt zu erhalten. Aber auch die Ausschussmitglieder lassen sich vom Wohnungsbau im 1. Förderweg nicht blenden und lehnten das Vorhaben ab, da es mit den Zielen des Sanierungsgebietes nicht vereinbar ist. Um dieses Verfahren endlich zu einem Ende zu bringen, gab es im April 1995 eine Einladung meinerseits an einem "Runden Tisch" mit allen Verfahrensbeteiligten (Investor, Bezirksamt, Betroffenenvertretung, Sanierungsbeauftragter, Mieterberatung). Der Investor legte jetzt eine neue Planung ohne Abrisse und ohne Eingriffe in den Altbau vor. Es soll saniert werden, Wohnungsneubau im 1. Förderweg kann trotzdem errichtet werden, die Tiefgarageneinfahrten kommen ins Gewerbeobjekt.

Auch dem Investor scheint inzwischen klar, dass er mit seinen Vorstellungen keinen Erfolg haben kann. Ein städtebaulicher Vertrag soll zwischen ihm und dem Bezirksamt abgeschlossen werden. Die Mieter wurden über die Ergebnisse informiert, die sozialen "Härtefälle" werden während der Sanierung betreut.

Durch die Bewohner konnte gemeinsam mit den Ämtern ein Haus erhalten werden, das nicht unbedingt ein städtebauliches Denkmal darstellt, aber genauso zur Geschichte und vor allem zum Alltag dieser Stadt gehört, wie so vieles andere auch.

Trotz alledem: Für mehr Lebensqualität im Bezirk Mitte

Nachdem die Zuständigkeit für die Aufstellung von Erhaltungssatzungen im Sommer 1994 auf die Bezirke übergegangen ist, arbeiten wir intensiv daran, für die Friedrich- und Dorotheenstadt, die Friedrich-Wilhelm-Stadt und die Rosenthaler Vorstadt vergleichbare Rechtssicherheit und Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Anfang Juni wird der letzte Beschluss gefasst.

Auch wenn es dann für bestimmte Bereiche schon zu spät sein wird, auch wenn schon große Teile abgerissen wurden, werden wir weiterhin konsequent unsere Ziele vertreten. Sowohl als Baugenehmigungsbehörde als auch politisch wollen wir unseren Bezirk aktiv mitgestalten. Denn jedes gerettete Haus ist ein Gewinn für diese Stadt. Jeder erhaltene Platz oder Park ist Lebensqualität.

Auszug aus der Verordnung über die Einhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Spandauer Vorstadt" im Bezirk Mitte von Berlin vom 25.6.93

§ 1

Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Spandauer Vorstadt" im Bezirk Mitte aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der errichteten baulichen Anlagen oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt (oder das Landschaftsbild) prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Spandauer Vorstadt ist die größte und am planmäßigsten angelegte Vorstadt von Berlin. Die Hauptstraßen zu den Vororten im Norden Berlins sowie das unregelmäßige Straßensystem, das im wesentlichen 1716 abgesteckt war, bestimmen die städtebauliche Eigenart des Gebietes. Als ältester erhaltener Stadtgrundriss der Vorstädte dokumentiert er geschichtlich und stadträumlich (die städtebauliche Entwicklung auf dem historischen Stadtgrundriss ist sehr gut nachvollziehbar) eindrucksvoll die Charakteristik der Vorstadtentwicklung.

Neben den Resten der Erstbebauung, die häufig baulich verändert wurde, steht überwiegend eine höhere und verdichtete Zweitbebauung.

Die erhaltene Flurstücksstruktur zeigt eine Mischung aus überwiegend differenzierten, kleinen Flurstücken, die auf das kleinteilige Bauungsmuster des 18. Jahrhunderts und die private Nutzung hinweisen und zum Teil großen ungeteilten Flurstücken, die öffentlich genutzt wurden.

§ 3

Verletzung von Vorschriften

In den Innenhöfen wechselt eine dichte Gewerbeüberbauung mit öffentlichen Gebäuden in den großen Baublöcken. Besonders charakteristisch ist der südliche Teil der Spandauer Vorstadt mit der Begrenzung durch die Spree und der Anlage der S-Bahn.

Die Bebauung der Spandauer Vorstadt entstand und erneuerte sich auf dem erhaltenen Stadtgrundriss des 18. Jahrhunderts und dokumentiert heute 250 Jahre kontinuierliche Bauentwicklung.

Das Nebeneinander von Wohnbebauung unterschiedlicher Entstehungszeit in der Mischung mit qualitativ hochwertigen Bauten aus städtischen Bauaufgaben des 19.

Jahrhunderts ist prägend für das Gebiet und eindrucksvoll erlebbar. Es entsteht ein großer Veränderungs- und Verdrängungsdruck durch die heutige Innenstadtlage, die Einbeziehung von angrenzenden Bereichen in die Hauptstadtfunktion, angrenzende Olympiaplanungen sowie die Wertsteigerungen des Baulandes.

Die große Zahl von Baulücken und der schlechte Zustand der Bausubstanz erzeugen Investitionsdruck. Es besteht die Gefahr, dass der Charakter der Spandauer Vorstadt zerstört wird.

Auszug aus der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt (beschlossen v. Bezirksamt am 7.3.95)

Geltungsbereich:

- im Norden durch die Invalidenstraße
- im Osten durch die Chausseestraße und die Friedrichstraße
- im Süden entlang Schiffbauerdamm, Unterbaumstraße und Stadtbahnviadukt und
- im Westen durch das Alexanderufer.

Historische Gebietsentwicklung und Beschreibung der städtebaulichen Gestalt

Die Friedrich-Wilhelm-Stadt dokumentiert einzigartig die städtebauliche Entwicklung Berlins nach der Rezession der Befreiungskriege 1813 - 1814. Eindrucksvoll zeigt der Stadtgrundriss die Überlagerung des bereits seit dem frühen 18. Jahrhunderts in das Stadtgebiet einbezogenen Bereiches westlich der Spandauer Vorstadt mit den planmäßig angelegten Strukturen der Schinkelzeit. Die Führung der Albrecht-, Charité- und Unterbaumstraße folgte vorhandenen Wegebeziehungen und Grundstücksgrenzen. Der ursprüngliche Abschluss der Friedrich-Wilhelm-Stadt nach Norden war die Akzisemauer. Hannoversche Straße und Philippstraße markieren noch heute den abgewinkelten Verlauf der Akzisemauer und "Communication". Bis zu ihrem Abriss 1867 führte die alte Stadtmauer von der Torstraße kommend vom Oranienburger Tor vorbei am Neuen Tor zur Sandkrugbrücke. Im Zusammenhang mit der erheblichen Erweiterung der Charité und der Verbesserung des Anschlusses der Luisenstraße an die Invalidenstraße entstand 1832 nach einem Entwurf von Schinkel die Form des Luisenplatzes mit den beiden Torgebäuden. Der angrenzende Humboldthafen sowie die ursprüngliche gärtnerische Gestaltung des Charitégeländes, der Tierarzneischule und des Schmuckplatzes am Neuen Tor wurden nach den Entwürfen von Peter J. Lenné angelegt. Der Bausubstanzcharakter aus der Gründungszeit 1825 - 1840 hat sich an vielen Stellen bis heute erhalten. Die vorhandene Flurstücksstruktur zeigt deutlich die planmäßig angelegten und historisch gewachsenen Bereiche, kleinteilige Flurstücke mit privater Nutzung und große ungeteilte, die öffentlich genutzt werden. Die städtebauliche Eigenart der Friedrich-Wilhelm-Stadt ist geprägt durch das Nebeneinander von dreigeschossigen, klassizistischen Wohnbauten der ersten Ausbauphase 1827 - 29, den

meist viergeschossigen, klassizistischen Wohngebäuden, die den Ausbau 1840 beendeten und durch die beträchtliche Zahl solitärer öffentlicher Bauten von namhaften Architekten des 18. bis 20. Jahrhunderts. Bis heute hat sich auch die Spezifik als angestammter Standort von Wissenschaft, Lehre und Forschung erhalten, ergänzt durch kulturelle Einrichtungen.

Bereits 1710 wurde ein Pesthaus errichtet, das seit 1727 Charité genannt wird, und die Gründung der Tierarzneischule erfolgte 1787 - 90. Die Bauten der Charité und der Veterinärmedizinischen Fakultät widerspiegeln auf engem Raum einen wichtigen Abschnitt Berliner Architekturgeschichte über einen Zeitraum von 200 Jahren.

Ihre Erweiterungen sowie Umgestaltungen im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert bestimmen den Charakter eines großen Teils der Friedrich-Wilhelm-Stadt. Beide Ensemble sind von großer architektur- und stadtgeschichtlicher Bedeutung.

Eine städtebauliche Besonderheit, obwohl nur noch rudimentär erhalten, ist die 1867 - 68 zwischen Schiffbauerdamm und Reinhardtstraße nach dem Entwurf von Friedrich Hitzig eingeordnete Gesamtanlage "Am Zirkus". hier gruppierten sich um die erste Berliner Markthalle, 1919 durch Hans Poelzig zum Großen Schauspielhaus umgebaut, Wohnhäuser mit schiefergedecktem Mansarddach und einheitlicher Baukörper- und Fassadengliederung. Trotz einiger fehlender Eckbauten und des Abbruchs des alten Friedrichstadtpalastes ist der ursprüngliche stadträumliche Charakter noch erlebbar. Der 1882 fertiggestellte Stadtbahnviadukt trennt den südlichen Bereich der Friedrich-Wilhelm-Stadt ab.

Das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung an der Friedrich- und Chausseestraße ist geprägt von einer vier- bis fünfgeschossigen Mischbebauung vorwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und den ebenfalls noch vorhandenen drei- bis viergeschossigen Bauten der Gründungszeit zwischen 1826 und 1844. Exemplarisch zeigt der Abschnitt zwischen Oranienburger Tor und Reinhardtstraße den Entwicklungsprozess der Friedrichstraße als Hauptverbindungsachse zwischen den Stadtteilen Dorotheenstadt, Friedrich-Wilhelm-Stadt und Spandauer Vorstadt. Repräsentative Mietshäuser, Büro- und Geschäftsbauten sowie Hotels bestimmen das Ortsbild und dokumentieren die historische Atmosphäre.

Aufgrund der unterschiedlich historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen wird das Untersuchungsgebiet in sieben Teilgebiete gegliedert. Die einzelnen Teilgebiete besitzen Stadtbildqualitäten durch eine Fülle erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulichem, künstlerischem und geschichtlichem Wert, die als Ensemble die unverwechselbare Gestalt der historischen Friedrich-Wilhelm-Stadt prägen.

Veranlassung und Erforderlichkeit für die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung

Durch die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zu den Standorten von Parlament- und Regierungsviertel entsteht großer Veränderungsdruck. Die Zahl der Baulücken, vorhandene städte-bauliche Missstände, z. B. Charitéhochhaus, Plattenwohnungsbau an

der Luisestraße, Kaufhalle Chausseestraße, Mensa sowie der vernachlässigte Zustand der Bausubstanz erzeugen Investitions-druck. Maßstabssprengende, die städtebauliche Gestalt störende Neu- und Ausbauten, verbunden mit untypischen Nutzungen, könnten den Charakter der Friedrich-Wilhelm-Stadt zerstören. Im Stadtbild vorhandene Neubauten der 60er und 70er Jahre stehen hierfür bereits als Negativbeispiele.

Hauptanliegen sind die sichtbare Erhaltung und der Schutz der historisch gewachsenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie der architekturhistorischen Bauten der Schinkelzeit und der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die das Ortsbild prägen oder städtebaulich bedeutsam sind. Die Erhaltung und Ergänzung der noch vorhandenen historischen Bebauung an der Friedrichstraße ist von stadtgeschichtlichem und städtebaulichem Interesse, da die Friedrichstraße bereits weitgehend ihre historische Identität verloren hat.

Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für den Bereich Südliche Brunnenstraße - Teil der Rosenthaler Vorstadt (Beschlussfassung durch Bezirksamt geplant am 30.5.95)

Geltungsbereich:

- im Norden Anklamer Straße
- im Osten Brunnenstraße
- im Süden Torstraße
- im Westen Bergstraße, Invalidenstraße und Ackerstraße

Aufgrund der unterschiedlich historisch gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur wird das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche untergliedert.

Historische Entwicklung und Beschreibung der städtebaulichen Eigenart für den Bereich Neu-Vogtland

1750 entsteht unter Friedrich II ein umfassendes Kolonisierungsprogramm, mit dem beabsichtigt war, die Saisonarbeiter aus Sachsen (Voigtland) in Berlin anzusiedeln.

Für die Bauhandwerker wird ab 1751 die Kolonisten-Siedlung Neu-Vogtland auf einem sandigen Gelände außerhalb der Akzisemauer angelegt - eine planmäßige, regelmäßige Kolonie von vier Reihen mit jeweils 15 eingeschossigen Häusern. Bis 1752 werden die beiden ersten Reihen nordwestlich neben dem Rosenthaler Tor bebaut. Bis 1754 folgen die Reihe 3 (westlich Ackerstraße) und 4. Eine Parzelle war 21,30 m breit und 120,50 m tief.

Bis 1800 ändert sich die soziale Struktur der Bevölkerung, und eine Verarmung setzt ein. Diese Entwicklung zieht bauliche Veränderungen nach sich. Als erstes erfolgt eine Teilung von Haus und Parzelle. Diese Struktur der geteilten Grundstücke mit 10,65 m Breite bestimmt noch heute die Bebauung in der Berg- und Ackerstraße mit ihren fünfachsigen Häusern. In der zweiten Etappe wird seitlich bis an die Grundstücksgrenze gebaut und Seitenflügel errichtet. In der dritten Etappe erfolgen entweder der Abriss der eingeschossigen Kolonistenhäuser und Neubau oder Aufstockung bzw. Dachausbau. Die geputzten Fassaden haben eine schlichte, flächige Gestaltung, betonte Hauptgesimse und stehende Fenster, die einfach und klar gerahmt sind. Die Traufhöhen betragen einheitlich ca. 15,00, und die oftmals im Putz bossierten Erdgeschosszonen sind mit ca. 4,50 m erhöht. Satteldächer mit kleinen Dachgauben sind typisch. Beispiele dieser Bauphase bis 1869 sind die Häuser Ackerstraße 9, 17, 19 und 168.

Kleinteilige Hofbebauungen dieser Zeit mit einer Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe - zumeist zwei- und dreigeschossige Klinkerbauten, sind ebenfalls noch vorhanden, z.B. Bergstraße 22, 23 und Ackerstraße 19, 20.

Ab 1870 erfolgt ein weiterer Abriss und eine geschlossene fünfgeschossige Bebauung.

Die Gestaltungsprinzipien - fünfachsiges Fassaden mit stehenden Fensterformaten sowie überhöhte Erdgeschosse werden übernommen, aber entsprechend des Zeitgeschmackes aufwendig dekoriert.

Die Dächer sind nicht mehr ausgebaut. Kennzeichnend für diese Bauphase sind die einheitlichen Traufhöhen von ca. 18,50 m. Die Hofbebauung bleibt häufig erhalten oder wird durch mehrgeschossige Gewerbegebäude ersetzt.

Die Erdgeschosszone wird zum Teil durch Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten oder Handwerker genutzt.

Die Ackerhalle ist die einzige im Äußeren original erhaltene Markthalle. Sie wurde als Markthalle Nr. VI 1886-1888 von H. Blankenstein aus gelben Klinkern erbaut.

Um 1900 entwickelt sich die Brunnenstraße von einer Vorstadtstraße zu einer Geschäftsstraße. Neben Wohnhäusern aus der Zeit um 1860 entstehen nach 1870 repräsentative Geschäftshäuser mit mehreren Hinterhöfen, die die Eigenart dieser Straße noch heute prägen. Als Beispiel sei hier der "Brunnenhof" in der Brunnenstraße 181 genannt. Ebenso entwickeln sich die Tor- und die Invalidenstraße zur Geschäftsstraße. Die vier- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit sind glatt geputzt und durch Balkone und Erker gegliedert.

Die schmalen langen Flurstücke zwischen der Brunnen- und der Bergstraße sind die einzigen Zeugnisse der historischen Anlage Kolonie Neu-Vogtland um 1752, da von der Erstbebauung keine Gebäude mehr erhalten sind.

Obwohl die Flurstücksstruktur im Bereich der südlichen Bergstraße durch den Neubau einer Schule in den 70er Jahren und eine Lückenschließung an der Ecke Invaliden-/Brunnenstraße aufgegeben wurde, ist die regelmäßige Anlage der Kolonie noch eindrucksvoll an den einheitlich fünfachsiges Häusern der Berg- und Ackerstraße nachvollziehbar.

Historische Entwicklung und Beschreibung der städtebaulichen Eigenart für den Bereich nördlich der Invalidenstraße um die Elisabethkirche

Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die 1832-34 nach Plänen von Schinkel erbaute Elisabethkirche. Die im Stil des Klassizismus errichtete, genordete Saalkirche wurde im Krieg zerstört und ist heute als Ruine gesichert. Um 1850 werden einige Parzellen um die Vorstadtkirche verkauft, damit wird die stadträumliche Grundlage für den noch heute bestehenden Vorplatz geschaffen. Den Anfang bilden zwei dreigeschossige Wohnhäuser, Elisabethstraße 14 und 15, die als Zeugen der Erstbebauung noch vorhanden sind.

1855 werden die Gemeindeschule und 1868 ein Pfarr- und Gemeindehaus erbaut, damit sind Gestalt und Begrenzung des Platzes festgelegt. 1903-04 erfolgt jedoch der Neubau eines drei- und viergeschossigen Pfarr- und Gemeindehauses, wodurch die städtebauliche Wirkung der freistehenden Kirche stark eingeschränkt wird.

Weitere Parzellierungen erfolgen ab 1860 nach dem Hobrechtplan. Die Parzellenstruktur weist den Charakter der sich ausdehnenden Vorstadtentwicklung auf.

Die Flurstücke haben Abmessungen von 15 x 30 m und 15 x 45 m. Auf den abgesteckten Parzellen erfolgt 1863- 69 eine geschlossene viergeschossige Wohnbebauung.

Besondere Qualitäten weisen die Eckgebäude an den Einmündungen der Strelitzer/Anklamer Straße und Strelitzer/Elisabethkirchstraße auf - mit Drempel halbgeschossig überhöht, bilden sie mit ihrer 45 Grad-Abwinkelung markante Ecken. Die viergeschossigen Gebäude der Strelitzer und Anklamer Straße (hier teilweise durch Fünf-geschosser unterbrochen) mit herausgehobenen Sockelgeschossen, Satteldächern und Traufhöhen

von ca. 16 m vermitteln im Verhältnis zur Straßenbreite von 26 m den ruhigen Charakter einer Wohnstraße. Die Fassadengliederungen sind heute nicht mehr nachvollziehbar, alle Gebäude wurden mit Rauputz versehen. Die Erdgeschosszone wird vereinzelt durch Läden des täglichen Bedarfs oder von Handwerkern genutzt. An der Brunnenstraße sind in den Wohnhäusern jedoch zahlreiche Läden vorhanden.

Veranlassung und Erforderlichkeit für eine Erhaltungsverordnung

Das Untersuchungsgebiet verfügt mit der Kolonie Neu-Vogtland über eine der wenigen angelegten Kolonien aus der Zeit um 1750.

Die Anlage der regelmäßigen Wohnbebauung um die Elisabethkirche auf Grundlage des Hobrecht'schen Bebauungsplanes kennzeichnet die städtebauliche Entwicklung der planmäßigen Stadterweiterungen nach 1862.

Neben dem vorhandenen Raumsystem, das in seiner Anlage bis in das 18. Jahrhundert zurückreicht und der erhaltenen kleinteiligen Flurstücksstruktur sind die einzelnen Etappen der städte-baulichen Entwicklung auf dem historischen Stadtgrundriss eindrucksvoll nachvollziehbar und von besonderem städtebaulichen und geschichtlichen Wert.

Obwohl die Erstbebauung in der Kolonie Neu-Vogtland nicht mehr vorhanden ist, sind die Etappen der spätklassizistischen Zweitbebauung 1840 bis 1860 und der Drittbebauung der Gründerzeit nach 1870 aufgrund ihrer Homogenität in den einzelnen Straßenzügen ortsbildprägend.

Im Untersuchungsgebiet besteht erheblicher Veränderungsdruck. Die zentrale Lage sowie der hohe Erneuerungsbedarf aufgrund des vernachlässigten Zustands der Bausubstanz und Baulücken erzeugen Investitionsdruck, der sich häufig durch beantragten Abriss und Neubebauung darstellt. Maßstabssprengende, die städtebauliche Gestalt negierende Neu- und Ausbauten verbunden mit untypischen Nutzungen könnten den Charakter der Vorstadt zerstören.

Besonders an den Geschäftsstraßen Brunnen-, Invaliden- und Torstraße ist diese Entwicklung bereits an einigen Objekten ablesbar, da es bis dato keine planungsrechtlichen Möglichkeiten der Verhinderung solcher Entwicklungen gab.

Auszug aus der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Bezirk Mitte für den Bereich Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichstadt (Beschlussfassung durch Bezirksamt geplant am 30.5.95)

Geltungsbereich:

- im Norden Spreelauf mit dem Kupfergraben,
- im Osten westlicher Spreeebenarm bis zur Gertraudenbrücke, die geradlinige Verbindung zwischen Spittelmarkt und der Bezirksgrenze zum Bezirk Kreuzberg an der Lindenstraße,
- im Süden ebenfalls die Bezirksgrenze nach Kreuzberg an der Niederkirchner- bzw. Zimmerstraße und
- im Westen die Bezirksgrenze zu Tiergarten entlang der Stresemannstraße, Potsdamer Platz,

Ebertstraße, Platz vor dem Brandenburger Tor bis zum einmündenden Reichstagsufer.

Historische Entwicklung und Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Der 1658 gegründete Friedrichswerder war noch zusammen mit der Doppelstadt Berlin-Cölln vom Memhart'schen Befestigungsring von 1652 umschlossen. Die überwiegend kleinen Baublöcke in Blockrandbebauung und auf kleinen Parzellen sind in Anlehnung an die benachbarte Altstadt Cölln als unregelmäßiges, engmaschiges Straßenraster angelegt.

Die Gründung der Dorotheenstadt erfolgt 1673 planmäßig nach einem bereits durch G. H. Behr projektierten Grundraster. 1688 entsteht der ältere Teil der Friedrichstadt nach Plänen J. A. Nehrings und abermals G. H. Behrs. Mit seiner charakteristischen Rasterfigur schließt er sich im Norden an die Dorotheenstadt (Behrenstrasse) an, und im Osten erfolgt die städtebaulich schwierige Anbindung an den noch durch die Fortifikation abgetrennten Friedrichswerder. Die gleich hohen und durch die Breiten der Dorotheenstadtblöcke vorgegebenen Rastergevierte stellen in ihrer Gesamtheit ein völlig neues Ordnungssystem innerhalb der barocken Stadterweiterungen Berlin-Cöllns dar.

Die rasche Besiedelung der bis 1709 eigenständigen (Vor-)Städte findet in der 1734 abermals nach Westen orientierten Neugründungen ihren Ausdruck. Bei den Planungen nach Phillip Gerlach für die Erweiterungen der Dorotheen- und Friedrichstadt sind zwei Dinge wesentlich: zum einen wird das uniforme Rastersystem gänzlich aufgegeben, zum anderen erhalten die freien Hauptachsen - Unter den Linden, Leipziger- und Friedrichstraße, wirkungsvolle Platzabschlüsse. Pariser Platz (Quarré), Leipziger Platz (Oktogon) und Mehringplatz (Belle-Alliance-Platz, Rondell) schaffen jene bedeutende städtebauliche Dimension, die geeignet ist, mit anderen hochrangigen barocken Stadtplanungen Europas zu konkurrieren. Nach 1740 erfolgt der von Friedrich II angeordnete und zum Teil mitgeplante Ausbau Berlins zur repräsentativen Residenzstadt. Das nur teilweise ausgeführte Forum Fridericianum und

die Palais am östlichen Lindenabschnitt zeugen von hoher europäischer Stadtbaukunst und architektonischer Gestaltung.

In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts setzt nach der Überwindung der napoleonischen Herrschaft ein rasanter, bis in das beginnende 20. Jahrhundert nicht mehr stockender Entwicklungsprozess ein, der die barocken Stadterweiterungen überformt und umgestaltet.

Karl F. Schinkel, seine Zeitgenossen und nach seinem Tode (1841) seine bedeutendsten Schüler setzen neue städtebauliche Akzente - z. B. Neue Wache, Singakademie, Friedrichswerdersche Kirche. Um 1850 siedeln sich vor allem, in der Wilhelmstraße, aber auch Unter den Linden und in der Leipziger Straße Ministerien an, während die nördliche Friedrichstadt und die südlichen Bereiche der Dorotheenstadt sich zu bevölkerungsreichen, gutbürgerlichen Wohnquartieren entwickeln. Die Proklamation zur Kaiserstadt zieht neben den neuen staatlichen Institutionen auch neue Gesandtschaften, führende Geldinstitute und Handelshäuser nach Berlin. Infolgedessen kommt es vor allem in der Wilhelmstraße zu einer weiteren Verdichtung der staatlichen Administration. Rund um die Behrenstrasse siedeln sich zahlreiche Banken an, um die Kochstraße entsteht das Verlagsviertel und um den Hausvogteiplatz etablieren sich Konfektionsunternehmen.

Eine ganz wesentliche Veränderung erfahren die Dorotheen- und Friedrichstadt durch die Eröffnung der Stadtbahn im Jahre 1882 - an der Friedrichstraße ist einer der wichtigsten Bahnhöfe.

In ganz kurzer Zeit entstehen im näheren Umfeld zahlreiche Hotelbauten. Die Friedrichstraße und die Leipziger Straße werden zu den Hauptgeschäftsmeilen der gesamten Hauptstadt mit repräsentativen Geschäfts- und großen Kaufhäusern. Es setzt ein Strukturwandel ein. Besonders für monumentale Bankpaläste, Kaufhäuser und Hotels, aber auch für Bauten der Infrastruktur werden Wohngebäude abgetragen. Geschäftshäuser, die in Berlin einen eigenständigen Bautypus ausprägen, ersetzen die älteren Wohnhäuser in großer Zahl. Nicht nur die vielfach noch vorhandenen barocken Häuser, auch spätklassizistische verschwinden aus dem Stadtbild und werden durch eine in Berlin völlig neue Architektursprache ersetzt.

Repräsentationsbauten mit Natursteinfassaden entstehen, die stark auf äußere Wirkungen bedacht sind. Trotz der Umwandlung der historischen Wohnstadt bleibt aber dennoch der weitaus größere Teil der Blockstrukturen und Parzellenzuschnitte erhalten. Infolge der Bauordnung von 1853 prägen schon bald zahlreiche gestaffelte Trauf- und Firsthöhen die Straßenzüge. Damit wird der Charakter der Stadt noch uneinheitlicher. Um die Jahrhundertwende stehen Gebäude unterschiedlicher Größe, Höhe und architektonischer Gestaltung in kräftigem Kontrast nebeneinander.

Mit der fortschreitenden Moderne werden neue architektonische Akzente gesetzt, wenngleich nur in geringerem Umfang, der schlechten wirtschaftlichen Lage wegen, während der Weimarer Republik. Erstmals werden die Neubauten bewusst in stärkstem

Kontrast in die alte Blockbebauung eingefügt. Sachliche Rasterfassaden setzen optische Zäsuren in die bislang zwar durch formale Vielfalt ausgewiesenen, optisch sich aber zusammenbindenden Straßenzüge.

Als Solitäre größtenteils von architekturgeschichtlicher Bedeutung leiten sie städtebaulich das Auseinanderfallen der bisher vorherrschenden Einheitlichkeit ein. Diese Entwicklung mündet in die Zeit der NS-Herrschaft. In nur wenigen Jahren entstehen großvolumige Bauvorhaben, die alle vom Pathos und der hohlen Formelhaftigkeit der nationalsozialistischen Bauideologie geprägt sind. Den Anfang markiert der Bau der Reichsbank, für den nahezu der gesamte südöstliche Bereich des Friedrichswerder mit seiner historischen Bebauung niedergelegt wird. Monumentalbauten, wie z.B. das Reichsluftfahrtsministerium, negieren den historischen Parzellenzuschnitt, bleiben aber in der Höhenausbildung weitgehend innerhalb der Berliner Traufhöhe.

Im Bombenkrieg wird das Untersuchungsgebiet auf das Schwerste getroffen. Das Zentrum der Zerstörung liegt in der südlichen Friedrichstadt. Der Wiederaufbau gestaltet sich zu einem schwierigen und langwierigen Unternehmen. Viele Brachflächen künden noch heute davon. Prestigebauten, wie das Hotel Unter den Linden, das Handelszentrum am S-Bahnhof und die Hochhäuser an der östlichen Leipziger Straße sprengen die gesamte Baustruktur und bilden grobe Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

Zielbestimmung der Erhaltungsverordnung im Geltungsbereich

Die frei im Stadtgrundriss noch immer deutlich erkennbaren barocken Stadterweiterungen gehören sowohl nach den Kriterien der europäischen Stadtbaukunst als auch der Vielzahl denkmalwerter Gebäude und Gebäudegruppen aller Epochen zum wertvollsten Bestand des historischen Berlin. Dass die Bedeutungsschicht seiner planerischen Idee - die Rasterstadt mit Idealplätzen an der Peripherie - trotz mehrfach erfolgter Überformung und verheerender Kriegsschäden noch erlebbar und prägend ist, erhöht ihren Wert beträchtlich, so dass die gesamte Stadtfigur mit ihren originalen Profilen und erhaltenen Bordkanten zu bewahren ist.

Der Umwandlungsprozess der Friedrich- und Dorotheenstadt nördlich und südlich der "Linden" von einer reinen Wohnstadt zur Stadt der Dienstleistungen, des Gewerbes, der Verwaltung und Regierung vollzog sich während der Kaiserzeit. Die sprunghaft wachsende Bedeutung Berlins als Reichshauptstadt und vielschichtiges Machtzentrum von Wirtschaft und Handel dokumentieren zahlreiche zwischen 1880 und 1910 errichtete, repräsentative Hausteinebauten. Mit vier bis sechs Obergeschossen innerhalb der "Berliner" Traufhöhe von zumeist 22 Metern sind sie als Solitäre aber auch in Durchmischung mit älteren, nicht abgetragenen Wohnhausgruppen und öffentlichen Kommunalbauten ausgewiesenen Teilbereichen in stadtraumprägender Dichte erhalten. Auch dieser Bestand ist als städtebauliche Eigenart von hohem Erhaltungswert. Die

reinen Wohnstrukturen auch noch kleinteiligen Parzellen der Gründungszeit sind weitgehend verschwunden. Aber gerade die wenigen erhaltenen Beispiele sind dem großen Veränderungsdruck, der auf der Stadtmitte seit der Wiedervereinigung lastet, ausgesetzt. Der schlechte Erhaltungszustand ihrer Putzfassaden darf über die Bedeutung, die diese zu einer frühen Entwicklungsstufe der Stadterweiterungen gehörenden zwei- bis fünfgeschossige Bauten nicht hinwegtäuschen. Sie sind die letzten zu erhaltenen Beispiele historischer Wohnformen in der breitgefächerten urbanen Nutzungsstruktur.

Der hohe Zerstörungsgrad der Stadtmitte durch die Bomben des Krieges zeigt sich auch heute noch in vielen Brachflächen und Baulücken. Hier ist der herrschende Investitionsdruck besonders stark, zumal Neubaubegehren häufig auch die angrenzenden Altsubstanzen einbeziehen. Um die daraus resultierenden Gefahren für die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu minimieren, muss darauf gedrungen werden, dass sich die Neubauten - möglichst unter Berücksichtigung der Vorkriegsparzellengröße - in Höhe, Proportionierung und Fassadenmaterial an die stadtraumprägenden historischen Gebäude anlehnen.

Quellenverzeichnis

Gutachten für Erhaltungsverordnungen:

- Friedrichswerder, Dorotheenstadt, Friedrichstadt
Bureau für Architektur und Baugeschichte
Dr. Peter Lemburg, 1995
- Friedrich-Wilhelm-Stadt
Büro Bauhistorische Planungsberatung
Oehmig + Hübner, 1994
- Südliche Brunnenstraße - Teil der Rosenthaler Vorstadt
Enzmann/Ettel/Kirschning - freie Architekten, 1995
- Spandauer Vorstadt,
Enzmann/Ettel/Kirschning - freie Architekten, 25.6.93