

## **Wohnungsneubau in Mitte**

Annähernd alle Grundstücke im Zentrum Berlins waren nach 1990 restitutionsbefangen und befanden sich in der Verwaltung der öffentlichen Hand. Um die Entwicklung solcher Grundstücke zu ermöglichen wurde das Investitionsvorranggesetz für die neuen Länder und Berlin-Ost beschlossen. Damit konnte die Treuhand, bevor eine Entscheidung über eine mögliche Restitution getroffen wurde, die Grundstücke veräußern. Mögliche Alteigentümer wurden am Verfahren beteiligt. Konnten sie kein umfassendes Konzept vorlegen, wurde eine Naturalrestitution von vornherein ausgeschlossen. Die Grundstücke wurden öffentlich ausgeschrieben. Grundlage dafür war das „Berliner Modell“. Das heißt, dass die Treuhand in Zusammenarbeit mit den öffentlichen „Grundstückseigentümern“ (OFD, Land Berlin, Bundesbahn u.ä.) sowie allen Berliner Planungs- und Genehmigungsbehörden (SenBauWohn, SenStadtUm, SenWirtschaft, SenFin, Bezirk) einen Ausschreibungstext erarbeitet hat. Hier war es möglich, städtische Planungsziele zu formulieren. Eines die Ziele wurde von Seiten des Bezirkes Mitte vehement gegen viele Widerstände vertreten, nämlich, dass sich die Nutzungsmischung im Zentrum auch auf die Integration von Wohnungsbau beziehen sollte. Man einigte sich darauf, einen mindestens 20 prozentigen Wohnanteil in jeder Neubaumaßnahme vorzuschreiben. Planungsrechtliche Grundlagen gab es dafür nicht. Es oblag also letztendlich dem Verhandlungsgeschick des Bezirkes dieses in der Praxis durchzusetzen. Bei einer Vielzahl der Objekte im Bereich der Friedrichstadt konnte auf diese Art erreicht werden, daß neben Büros, Einzelhandel und Gastronomie auch Wohnungen gebaut wurden. Teilweise sind es nur Kleinstwohnungen, die eher als „Absteigen“ von Firmen benutzt werden. In einigen Fällen konnte allerdings in der Diskussion mit den Investoren erreicht werden, daß Wohnungen mit vier und mehr Zimmern entstanden, die durchaus als Alternative zur Villa in Zehlendorf und Dahlem angesehen werden. Insbesondere am Gendarmenmarkt findet man solche Objekte.

Von Seiten des Bezirkes wurde des weiteren angestrebt in den Gebieten, die direkt an die Friedrich- und Dorotheenstadt angrenzen, einen wesentlich höheren Anteil an Wohnungen je Baumaßnahme durchzusetzen. Beispielgebend sei hier nur der Bereich des sogenannten „Kleinen Regierungsviertels“ (Leipzigerstraße/Seidelstraße) genannt. Hier stand ein extrem breiter Grenzstreifen zur Neubebauung an. Er befand sich in einem Gebiet, in welchem sowohl auf der Ost als auch der Westberliner Seite nach enormen Kriegszerstörungen in den 50 er Jahren 4 – 5 geschossiger Wohnbebauung (offene Siedlungsstruktur) errichtet wurde. Die historische Struktur war nicht mehr erkennbar. Nur

im Bereich des Grenzstreifens war der alte Straßenverlauf noch erhalten. Eigentlich hätte es eines Bebauungsplanes bedurft, um überhaupt eine Baugenehmigung erteilen zu können. Das Bezirksamt ging mit diversen Investoren in Verhandlung. Unter der Maßgabe, dass die Investitionen einen 50 – 80 prozentigen Wohnungsanteil enthielten, wurden Baugenehmigungen nach §34 in Anlehnung an die ehemalige historische Bebauung erteilt. Inzwischen, 9 Jahre nach der Wende, wären derartige Verhandlungen kaum noch erfolgversprechend. Anfang der 90 er Jahre allerdings konnten auf diese Art mehrere 100 innerstädtische Wohnungen errichtet werden. Übrigens war die Mehrzahl der Investoren im Nachhinein sehr froh, nicht Bürobauten errichtet zu haben. Dieser Markt ist inzwischen in Berlin wesentlich schlechter, als der innerstädtische Wohnungsmarkt.

Dorothee Dubrau