

## **Dorothee Dubrau: Verbauen wir uns die Zukunft ?**

Vortrag gehalten auf der ISR-Tagung am 1.12.1995

Ich möchte Sie begrüßen und nach den Vorträgen, die sich bisher mit theoretischen Problemen beschäftigt haben, zur Praxis kommen, und zwar zur Praxis, wie sie sich im Bezirk Mitte in den letzten fünf Jahren abgespielt hat. Ich finde es wichtig, daß man sich auch in den Räumen einer Universität mit dem „tatsächlichen Leben beschäftigt“ und nicht nur mit den Gesetzestexten, denn häufig läuft in der Praxis vieles anders als es nach den Gesetzen möglich wäre, weil im Tagesgeschäft die Politik eine große Rolle spielt und weil das entscheidende Kriterium sehr häufig das "Geld" ist.

Beginnen möchte ich mit der Ausgangssituation 1990:

Das Grundübel, daß viele Entscheidungen nicht so gelaufen sind wie wir uns das vorgestellt haben, ist aus meiner Sicht der Einigungsvertrag, ganz speziell der Grundsatz "Restitution vor Entschädigung". Dadurch wurde der gesamte Grund und Boden, der vorher Volkseigentum war, neu aufgeteilt. Aus unserer Sicht sollten die Städte und Gemeinden der neue Eigentümer werden. Sie wären zwar einerseits verpflichtet gewesen, Alteigentümer nach dem Einheitswert zu entschädigen, aber andererseits hätten sie die Möglichkeit gehabt, planerische Grundlagen zu schaffen und zielgerichtet Grundstücke zum heutigen Marktwert zu verkaufen, um die Einnahmen für die Entschädigungssummen zu erzielen. Damit wäre die Chance gewesen, Flächen für kommunale Einrichtungen, Grün und Wohnungsbau zu sichern. Das Gesetz sah es anders vor. Der Grund und Boden wurde aufgeteilt. Das Gelände, auf dem sich sogenannter komplexer Wohnungsneubau befindet, in Berlin Mitte sind das 20.000 Wohnungen, wurde an die Wohnungsbaugesellschaften übergeben. Für die Wohnungen in Altbaubereichen war die

Wohnungsbaugesellschaft nur noch als „Verfügungsberechtigter“, also als Treuhänder, tätig. Hier setzte das größte Arbeitsbeschaffungsprogramm für Rechtsanwälte ein. Es mußte nämlich geklärt werden, welches Grundstück an welchen der Restitutionsanspruchsteller irgendwann übergeben wird. Bis zur Klärung dieser Tatsache wird in den Gebieten so gut wie nichts gemacht.

Der größte Teil des Bodens wurde an die Treuhand übergeben, deren Aufgabe es von Anfang an war, diese Grundstücke zu einem Höchstpreis zu verkaufen, um das Säckel des Finanzministers zu füllen. Investoren aus der ganzen Welt wurden gesucht, um die Grundstückspreise, die in Berlin-Mitte um die 20.000,- DM lagen, zu erreichen. In Spitzenlagen, wie im Bereich Friedrichstraße und Unter den Linden wurde ein Grundstück auch schon mal für 35.000,- DM / m<sup>2</sup> verkauft.

Der dritte große Eigentümer an Grund und Boden ist die Oberfinanzdirektion. Sie hat sämtliche Grundstücke erhalten, die irgendwann Eigentum der DDR-Regierung waren. Das betrifft nicht nur Bereiche, auf denen tatsächlich die Regierung saß, sondern beispielsweise auch den gesamten Grenzstreifen und das betrifft auch die Gebiete, die zu DDR-Zeiten als sogenannte "Besondere Baugebiete" ausgewiesen wurden. Darunter fielen auch große Teile entlang der Friedrichstraße. Die DDR-Regierung hatte in einem großen Wettbewerb in den achtziger Jahren die zukünftige Planung für die Friedrichstadt festgelegt, riesige Grundstücke gebildet und diese Blöcke an die Baudirektion übergeben. Die Baudirektion war ein Entwickler, arbeitete aber im Auftrag des Ministeriums für Bauwesen. Dieses führte zu der Tatsache, daß die Grundstücke der Baudirektion an die Oberfinanzdirektion übergegangen sind. .

Nach dieser Aufteilung blieb ein winziger Bestandteil von Grundstücken übrig. Dieser betraf Schulen, Kindergärten, ein paar Sportflächen und einen Teil der Grünflächen - solche mit geklärten Eigentumsfragen. Da diese Frage in der DDR nicht besonders wichtig genommen wurde, ist nur ein recht kleiner Teil mit einem ordentlichen Enteignungsverfahren belegt worden. Bei vielen Grünflächen gibt es

auch heute noch im Grundbuch eingetragene Einzeleigentümer, obwohl die Fläche seit 50 Jahren als Parkanlage genutzt wird.

Auf Grund dieser Bedingungen war es für die Stadt Berlin so gut wie aussichtslos, auf eigenem Grund und Boden zu planen und regulierend einzuwirken. Generell herrschte für das gesamte Territorium Ostberlins Planungslosigkeit vom Grundsatz her. Der alte Generalbebauungsplan der DDR, der für das Zentrum eine Mischung von Dienstleistungen, Wohnen und Kultur vorsah, war aufgehoben worden. Die ersten Projekte, die nach diesem Plan gebaut worden sind, kann man in der Friedrichstadt sehen. Es gibt einige Blöcke, die mit komplexem Wohnungsbau bebaut sind analog wie das in anderen Bezirken geschehen ist mit integriertem Kindergarten und ein paar Geschäften in den Erdgeschoßzonen. An anderen Stellen sollten Kaufhäuser und Büroobjekte entstehen. Die Planung wurde ad acta gelegt und eine neue Planung war nicht vorhanden. Parallel dazu hat die Treuhand bereits 1990 begonnen, Grundstücke zu verkaufen. Ursprünglich völlig eigenständig. Ohne Zusammenarbeit mit den Berliner Behörden hat die Treuhand Verkaufsverträge unterschrieben, in denen beispielsweise stand, daß eine Grundstücksfläche zu 100 % überbaut werden kann und reine Bürohäuser errichtet werden dürfen. Die Treuhand hat sich also in der Anfangsphase angemaßt, Baurecht mit zu verkaufen. Dieses liegt natürlich nicht in ihrer Kompetenz. Die Folge war, daß die Investoren, wenn sie dann im Bezirksamt ihre erste Vorbescheidsanfrage gestellt haben, natürlich eine negative Antwort bekommen haben. Nach § 34 waren solche Gebäude planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das bedeutete, daß die Investoren wieder bei der Treuhand vor der Tür standen. "Was habt ihr uns für einen Vertrag gegeben, so können wir ja gar nicht bauen !" In dieser sehr verkürzt dargestellten Situation hat sich das sogenannte "Berliner Modell" entwickelt, das auf zwei Ebenen funktioniert hat. Mit den Großinvestitionen beschäftigte sich die Staatssekretärsbene der verschiedensten Verwaltungen. Im sogenannten KOAI, Koordinierungsausschuß für besondere Investitionen, bestimmten die Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft und Finanzen gemeinsam

mit Vertretern des Bezirkes, welche Entwicklung Grundstücksblöcke nehmen sollten und an wen der Verkauf erfolgen sollte. "Eigentümer" dieser Grundstücke war im Normalfall die Treuhand oder die Oberfinanzdirektion. Ziel war sowohl die Erteilung eines möglichst hohen Grundstückspreises, als auch eine schnelle Durchführung der Projekte, denn die Arbeitslosigkeit war bereits in´s Unermeßliche gestiegen und es gab einen großen Druck insbesondere auf die Politik, Erfolge zu zeigen. Kräne sollten sich drehen, Arbeitsplätze geschaffen werden, Neues sollte entstehen. Eines der ersten großen Verfahren in dieser Richtung war der Verkauf der drei Blöcke der Friedrichstadtpassagen. Das Investorenauswahlverfahren war ursprünglich davon ausgegangen, daß die drei Blöcke, die mit DDR-Investruinen bestanden waren, an einen Investor verkauft werden sollten. Die zu DDR-Zeiten begonnenen Bauwerke wurden von Anfang an als nicht zukunftsträchtig angesehen, da sie u.a. keine Parkplätze in Tiefgaragenzonen hatten und insofern „heutigen Bedürfnissen“ nicht entsprachen. Errichtet werden sollten neue Bürogebäude mit einer Ladenzone im Erdgeschoß und Parkplätzen in den Untergeschossen. Die Einsprüche des Bezirkes, daß eine Stadt noch ein bißchen mehr braucht außer Büros und einem kleinen Laden, sind zu diesem Zeitpunkt kaum gehört worden. Die Herren der Senatsverwaltung haben uns Bezirksvertreter eher verlacht, als wir mit der Idee kamen, daß auch Kultur und Wohnungsbau untergebracht werden sollten in der Friedrichstraße. Es bedurfte eines langen Prozesses, bis hier überhaupt ein Nachdenken erfolgte. Das Ausschreibungspapier, das sich aber immerhin schon auf die historischen Grundstücksgrenzen und -höhen bezog, wurde an Investoren aus aller Welt verschickt. Aus den Bewerbern wurden 6 ausgewählt, die ihre architektonischen, wirtschaftlichen und finanziellen Entwürfe einreichen konnten. In der Jury-Sitzung entschied man sich dazu, nicht einem Investor alle drei Blöcke zu übergeben, sondern drei Investoren jeweils einen Block. Das Planungsrecht wurde schon im Investorenauswahlverfahren festgeschrieben. Es hat die Eckpunkte, die später als "Kritische Rekonstruktion" durch Deutschland gingen und immer wieder beschrieben wurden. Einzige Bedingung war das Einhalten der 22 m Traufhöhe und

30 m Firsthöhe, die Blockrandbebauung verbunden mit dem Rückbau von Straßen und der Ausnutzung jedes Quadratmeters Bodens. In späteren Zeiten kam dazu, daß die Parkplatzzahl beschränkt wurde, d.h., daß man die 40 m<sup>2</sup> Bürofläche, auf die ein Parkplatz nach Baurecht gebaut werden mußte, reduziert hat auf 80 m<sup>2</sup>, d.h. nur 50% der Parkplätze durften gebaut werden. Im Normalfall ergeben sich aber trotzdem 4 Tiefgaragenebenen. Allein im Bereich der Friedrichstraße wurden so bis 1995 7500 Tiefgaragenplätze genehmigt. Die komplette Überbauung des gesamten Blockes wurde grundsätzlich zugelassen. Später kam noch ein 20%iger Anteil Wohnen dazu. In der Realität stellt es sich so dar, daß grundsätzlich eine komplette Blockbebauung mit insgesamt 8 oder 9 Geschossen oberirdisch und 4 Geschossen in die Tiefe gebaut werden kann, also eigentlich ein Hochhaus, das sich ein Stückchen in die Erde begibt. Fast alle Blöcke sind überdeckelt, d.h. wir müssen von einer kompletten Versiegelung auf den Bauflächen und in den Straßenbereichen ausgehen. Grundsätzlich wird nach § 34 entschieden, grundsätzlich ohne ökologische Ausgleichsmaßnahmen und ohne weitergehende Bindung für die Sicherung des Wohnungsbaus. Wir befinden uns im Kerngebiet, dort, wo Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, dort, wo die Zweckentfremdungsverbotverordnung, die die Wohnungen vor zweckfremder Nutzung sichert, nicht gilt, so daß beispielsweise eine Umwidmung in Richtung Boardinghaus kaum zu verhindern ist. Es gibt keine planungsrechtliche Festschreibung für kulturelle Einrichtungen, sondern dann, wenn sie sich rechnen, werden sie bleiben, wenn sie sich nicht rechnen, werden sie rausfliegen zugunsten anderer. Es gibt keine planungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinien z.B. für die Minimierung der Ansiedlung von Banken oder wenigstens für die Minimierung der Banken in den Erdgeschoßzonen. Das wird mehr oder weniger dem freien Markt überlassen oder dem Geschick der Planungsämter. Die Planungsämter im Bezirk sind diejenigen gewesen, die durchsetzen sollten, was sich die Staatssekretäre ausgedacht haben, ohne daß die entsprechenden Rechtsgrundlagen geschaffen worden wären. Es gibt weder ein Recht für die Einordnung auf Wohnungen noch eines für die 50%ige

Anordnung von Parkplätzen. Es war also immer nur im gegenseitigen Gespräch möglich - gebe ich Dir - gibst Du mir. Die Investoren, die zu extrem überhöhten Grundstückspreisen gekauft hatten, häufig noch die finanziellen Aufwendungen für den Abriß der Investitionsruinen tragen mußten, haben natürlich versucht, eine möglichst hohe Dichte für die Bebauung ihrer Grundstücke zu erreichen, so daß GFZ-Zahlen für die oberirdischen Bereiche zwischen 5,0 und 6,0 in der Friedrichstadt Normalität darstellen. Die ersten Ergebnisse kann man sich in der Realität bereits anschauen.

Diskutiert wurde sowohl auf Senatsebene als auch in der Öffentlichkeit relativ wenig über die Inhalte der Gebäude, sondern meist nur Traufhöhe und Fassadengestaltung. Generelle Festlegungen zu Nutzungsinhalten und Gestaltungen wurden nicht getroffen. Forderungen des Bezirkes in dieser Richtung wurden von den Senatsverwaltungen immer wieder negiert. Als Beispiel möchte ich die Erhaltungssatzungen nennen. Der Vorschlag für Erhaltungssatzungen für die Friedrich- und Dorotheenstadt und die Friedrich-Wilhelmstadt ist vom Bezirksamt Mitte und von der BVV bereits 1991 beschlossen worden. Da der Bezirk zu diesem Zeitpunkt für die Festsetzung von Erhaltungssatzungen nicht zuständig war, wurde der Beschluß an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit der Bitte gesandt, die Satzung aufzustellen. Die Beschlüsse verschwanden aber erst einmal in der Schublade, weil wir als „Investorenhemmnis“ nicht in die Zeit paßten. Schließlich wollte man Kräne sehen und nicht Altbausubstanz erhalten. Das hatte zur Folge, daß die wenigen erhaltenen Bauwerke älterer Zeit nach und nach der Abrißbirne zum Opfer fielen. Investoren, die große Versprechungen zum Ausbau der alten Gebäude gemacht hatten und deshalb durch den KOAI als Käufer vorgesehen wurden, hatten keinerlei Bindungen weder im Verkaufsvertrag noch durch entsprechende Satzungen. Letztendlich stand also das Planungsamt vor dem Problem, den Erhalt von Häusern durchzusetzen. Wenn das Haus nicht als Einzeldenkmal eingetragen war, gab es keine rechtliche Möglichkeiten, den Willen

der Stadt durchzusetzen. Der Eigentümer hatte also das Recht, das Haus abzureißen und ein neues Haus zu bauen, was für ihn in vielen Fällen häufig wesentlich wirtschaftlicher war. Wenn man 1993 auf der Kreuzung Friedrichstraße/Ecke Unter den Linden stand, konnte man bis zum Gendarmenmarkt sehen, weil alles, was dort zu DDR-Zeiten noch gestanden hat, abgerissen worden war. Entstanden ist ein Baublock neben dem anderen in der modernen Architektur der neunziger Jahre. Man kann zu dieser Architektur stehen wie man will, aber es ist an dieser Stelle eine völlig neue Stadt entstanden. Der alte Stadtteil läßt sich kaum erahnen. Die Geschichte dieses Stadtteils ist verloren gegangen.

Ich möchte noch einige Bemerkungen zur Personalsituation im Bezirksamt Mitte machen, denn nur so kann man einschätzen, welche Möglichkeiten der Bezirk überhaupt hatte, mit Investitionen in der Größenordnung von 10 Mrd DM im Innenstadtkern umzugehen.

10 Mrd DM Bauvolumen allein in der Friedrich- und Dorotheenstadt, 3000 Bauanträge pro Jahr für den Bezirk Mitte. Demgegenüber stellt sich die Personalausstattung im Planungsamt so dar, daß es einen Gruppenleiter und zwei Mitarbeiterinnen für das Baugenehmigungsverfahren gab. Der Gruppenleiter ist inzwischen in die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gewechselt. Eine Neubesetzung gibt es durch den Stellenstopp nicht, also zwei Mitarbeiterinnen. Die Bauaufsicht war mit ursprünglich 9, dann mit insgesamt 14 Mitarbeitern ausgestattet, d.h. 16 Leute insgesamt sind für die Baugenehmigungsverfahren im gesamten Bezirk Mitte zuständig für jährlich 3000 Objekte. Für die Erarbeitung von B-Plänen gibt es einen Mitarbeiter und dann ist noch einer für die Bereichsentwicklungsplanung, nebenbei ist dieser auch noch für die Hauptstadtplanung zuständig. Um Planungsgrundlagen zu schaffen, hatte der Bezirk jährlich ein Volumen von ungefähr 200.000 DM Gutachtermittel. Das sieht natürlich in den Senatsverwaltungen ganz anders aus. Aus diesen wenigen Zahlen kann man erkennen, daß häufig mehr oder weniger "aus dem Bauch" entschieden wurde. Es gab ein paar Zielrichtungen, die die

BVV festgelegt hat, meist sehr vage, zum Teil durch das Amt lanciert, häufig konzentriert auf das Problem vor der Haustür einzelner Bezirksverordneter. Grundsätzliche stadtplanerische Probleme sind von der BVV außer im Bereich des Alexanderplatzes nicht beschlossen worden, d.h. von Seiten des Bezirksamtes und der BVV gab es so gut wie keine planerischen Grundlagen. Andererseits war der Bezirk Mitte derjenige Bezirk, auf den sich die meisten Fachleute gestürzt haben, um Planungsvorschläge zu unterbreiten. Von Sen Stadt Um wurden Gutachten gemacht, Sen Bau Wohn hat Gutachten beauftragt, manchmal sogar Sen Wi/Tech, häufig für das gleiche Gelände fünf übereinander. Spitzenzahl ist ein Block in der Luisenstadt, für den es insgesamt 19 Gutachten, beauftragt von den verschiedenen Stellen der Berliner Verwaltung, gibt. Es hat eine Menge Geld gekostet, aber am Ende hat es nicht allzu viel gebracht, weil niemand in der Lage war, diese ganzen Gutachten auszuwerten und aus den 19 Gutachten eines zu machen. Insofern wandern viele von Ihnen in irgendein Schubfach, werden aufbewahrt, aber vergessen. Und die Genehmigungen werden von den zwei Kollegen im Stadtplanungsamt, die für die Baugenehmigungsverfahren zuständig sind, bearbeitet.

Das Stadtforum hat über viele Bereiche der Mitte Berlins diskutiert, aber es gab kaum Verbindungen zwischen dem Stadtforum und den bezirklichen Behörden. Ehe man im Stadtforum zu einem Konsens gekommen war, war häufig über den Bauvorbescheid beschieden, da die Fristen abgelaufen waren. Manchmal war ich froh darüber, wenn ein Bauvorschlag, der so überstürzt gegeben werden mußte, nicht in die Praxis umgesetzt wurde, weil eine Investitionsmaßnahme sich letztendlich nicht gerechnet hat oder ein Grundstückskauf nicht zustande kam. Dann konnte noch einmal von vorn angefangen werden mit den Überlegungen, und an vielen Stellen ist im zweiten oder dritten Anlauf eine wesentlich günstigere Bauvariante ausgehandelt worden. Für den neuen Investor hatten sich die Rahmenbedingungen geändert oder die Grundstückspreise sind inzwischen gesunken.



Die Planung, die ansonsten für die Mitte gemacht wurde, lag zu etwa 90% bei Planern und Architekten, die nicht aus dem „Osten“ stammten, sondern aus Westberlin, Westdeutschland, teilweise aus Amerika, Großbritannien oder Frankreich, also von Leuten, die relativ wenig Beziehungen zu diesem Stadtteil hatten. Ständig ist es zu den üblichen Ost-West-Konflikten gekommen. Den Grundsatz dieser Planungen kann man vergleichen mit dem Titel einer Sendung, die erst neulich im Fernsehen gesendet wurde. Der Titel war "Wir bauen uns eine neue Stadt". Dieser Spruch "Wir bauen uns eine neue Stadt" ist mir bekannt, weil es ihn auch in der DDR gab, und zwar für solche Städte wie Schwedt oder Hoyerswerda. Das waren wirklich neue Städte. Da gab es eine Dorfstraße mit 20 Häusern, die durch eine große Industrieansiedlung komplettiert wurde. Man mußte also eine neue Stadt bauen, weil irgendwo Leute wohnen mußten, die in den Fabriken arbeiten sollten. Die Stadt hat sich aus den üblichen DDR-Plattenbauten zusammengesetzt. Es sind nie richtige Städte geworden. Insofern ist für mich dieser Begriff ziemlich negativ belegt und es war für Berlin-Mitte aus meiner Sicht gar nicht das Problem, eine „neue Stadt“ zu bauen, denn die Stadt war ja schon da, über 750 Jahre alt. 1989 haben in diesem Stadtteil 80.000 Leute gewohnt und es gab 200.000 Arbeitsplätze, es gab den DDR-Regierungssitz - Berlin war also immer Hauptstadt, Mitte war immer schon kulturelles Zentrum, denn ein großer Teil der Theater, eine Universität, wissenschaftliche Institute waren hier angesiedelt. Ziel war es für mich also nicht, eine "neue Stadt" zu bauen, sondern die vorhandene Stadt weiter zu entwickeln. Ein Großteil der Planungen aber, die in den letzten Jahren diskutiert worden sind, negierten das Vorhandene und gingen eher von einer Stadtzerstörung aus. Man braucht sich nur die ursprünglichen Planungen der Bundesregierung und des Parlaments anzuschauen, alles sollte neu gebaut werden. Nicht nur das Außenministerium sollte abgerissen werden, sondern all die Bauten aus Nazi- oder DDR-Zeiten, die in den letzten Jahrzehnten für die verschiedenen Regierungen benutzt wurden. Sie waren "geschichtlich kontaminiert" und deshalb angeblich nicht nutzbar: Ist es nicht besser, vorhandenen Gebäuden neue Inhalte zu geben als die

Gebäude zu tilgen ? So sollte beispielsweise das ehemalige Luftfahrtsministerium, heutige Treuhandgebäude, abgerissen werden, ebenso sollte die alte Bank, späteres ZK-Gebäude, an der Oberwallstraße fallen. Man kann diese Liste unendlich fortsetzen. Inzwischen hat es an dieser Stelle einen Umdenkungsprozeß gegeben. Töpfer sagte auf einer Veranstaltung im Stadtforum, daß er jetzt die Gebäude „recyclen“ will, d. h. er möchte sie verwenden für die Nachwelt. Ich bin froh über diese Entwicklung, wundere mich nur, warum es so lange gedauert hat, auf diesen Punkt zu kommen, denn eigentlich standen diese Vorschläge schon in den ersten Papieren, die Frau Senatorin Schreyer 1991 auf den Tisch gelegt hat, aber man hat vier Jahre gebraucht, Gutachten über Gutachten beauftragt, Diskussionen geführt, um wieder bei dem alten Vorschlag zu landen. Das zu verwenden, was vorhanden ist, es umzubauen, neu zu nutzen und zu ergänzen. Ausnahme bildet das Parlament. Es reißt ab und baut neu. Der Kampf um die Häuser an der Clara-Zetkin-Straße wurde verloren.

Der zweite Bereich, in dem von einer "neuen Stadt" ausgegangen wurde, war die Olympiaplanung. In Mitte betraf es das Stadion der Weltjugend. 13 ha Sportflächen und ein Stadion wurden getilgt, um an dieser Stelle eine Mehrzweckhalle und Büroflächen zu errichten. Man hat sich für Sydney entschieden und nicht für Berlin, d.h. 13 ha Wiese, Ödland inmitten der Stadt, 5 Minuten von der Friedrichstraße entfernt. Die Realisierung einer neuen Planung ist noch lange nicht in Sicht. Insofern wäre es tausendmal besser gewesen, das vorhandene Stadion zu erhalten und zu nutzen.

Trotz dieser negativen Erfahrung ähnelten sich die Wettbewerbe, die das Land Berlin gemeinsam mit Investoren initiiert hat, immer wieder. Es wurde von riesigen Flächen ausgegangen und von der kompletten Auflösung der gesamten Struktur. Als Beispiel möchte ich noch einmal den Alexanderplatz benennen. Die Planungen sind Ihnen sicher alle bekannt, aber ich möchte noch einmal auf die Größenordnungen eingehen. Der Wettbewerb Alexanderplatz war auf einer Fläche von 72 ha bester

innerstädtischer Lage angesiedelt. Die Wettbewerbsausschreibung wurde in kürzester Zeit zusammengestrickt und ist ein Wunschprogramm aller beteiligter Partner. Die Grundlage war nicht, wie es notwendig gewesen wäre, ein einheitliches Konzept der Stadt, vorbereitet von Fachleuten und Behörden, diskutiert in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit. Auf Grund des großen Drucks der ansässigen Investoren wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz innerhalb weniger Wochen das Entwicklungsprogramm für dieses 72 ha große Gelände festgelegt. Sechs Gebäude sollten stehen bleiben, denn sie standen unter Denkmalschutz. Das waren die Behrens-Bauten auf dem Alexanderplatz, das Polizeipräsidium, das Haus des Lehrers, die Kongreßhalle und das BVG-Gebäude. Der Rest, um es einmal ganz drastisch zu sagen, wurde zum Abriß freigegeben. Verzeichnet waren die Wünsche der Verkehrsverwaltung. Die wollte Straßen, Straßen, Straßen. Die BVB wollte Straßenbahnen, der Bezirk und Sen Stadt Um dagegen den Rückbau der vorhandenen Verkehrssysteme, da sie einem innerstädtischen Gebiet nicht entsprechen. Sen Bau Wohn und der Bezirk wünschten sich, daß Wohnungen errichtet werden sollten. Die Investoren wollten möglichst viele Büroflächen und Parkplätze, Ihren Wünschen wurde Rechnung getragen, denn schließlich hatten sie den Wettbewerb zu 50% finanziert. Die Architekten sollten aus diesem Sammelsurium das Beste machen. Die Jury setzte sich wie üblich zusammen aus Architekten, die im wesentlichen aus dem Westteil der Stadt kamen, aus Behördenvertretern, die auch im wesentlichen aus dem Westteil der Stadt kamen, zumeist Staatssekretäre, und aus einem Vertreter des Bezirksamtes Mitte, im Normalfall war ich das, sowie aus Vertretern der Investoren. Diese Jury hat darüber zu entscheiden, wie die zukünftige Gestaltung des Platzes aussehen soll. Was als Ergebnis herausgekommen ist, wissen Sie alle. Daß die Diskussionen in der Vorbereitung ausschließlich hinter verschlossenen Türen stattgefunden haben zwischen Verwaltung, Politik und Investoren, wissen Sie auch. Wie notwendig eine öffentliche Diskussion gewesen wäre, sieht man an den jetzigen Plänen. Die Aussprachen, die im Nachhinein stattgefunden haben, führten nur zu geringen

Änderungen. An einer einzigen Stelle gab es Neuplanungen, weil persönliche Betroffenheit da war. Das betrifft den Wohnungsbau, der ursprünglich auch zur Disposition gestellt worden war. 1000 Wohnungen, Plattenneubau im Bereich der Mollstraße, sollten abgerissen werden. Durch die Bündnis-Fraktion wurden in die Briefkästen aller Haushalte Schreiben gesteckt, die die Leute aufrütteln sollten. In ihnen stand: "Der Senat hat beschlossen, ihre Wohnung abzureißen." So kamen viele zu dem Gespräch mit Senator Hassemer, und es gab einen Riesenaufstand. Hassemer blieb nichts anderes übrig, als zu sagen: "Okay, die Wohnungen bleiben stehen, der Architekt wird beauftragt, an dieser Stelle eine Änderung vorzunehmen." Die persönliche Betroffenheit hat zu einem Ergebnis geführt. An vielen anderen Stellen, ob nun in der Friedrichstadt, Dorotheenstadt oder am Alexanderplatz war die persönliche Betroffenheit der Bürger relativ selten anzutreffen. Insofern ist der Sturm gegen Planungen nur selten vorhanden. Deshalb wurden so bedeutende Gebäude, wie das Rosmarin-Karreé oder der Zollernhof einfach abgerissen. Es gab ein paar Stimmen aus der Fachwelt, ein paar aus der Politik, aber sie konnten sich nicht durchsetzen. Jetzt sind die Häuser weg. Alle sagen, es ist eigentlich schade darum, aber die Kraft der Öffentlichkeit hat nicht gereicht, den Erhalt der Häuser durchzusetzen. Das, was das Bezirksamt Mitte machen konnte, war im wesentlichen Schadensbegrenzung, denn die ursprünglichen Planungen sahen an vielen Stellen die komplette Auflösung der Stadt vor. So wie es in der südlichen Friedrichstadt bereits geschehen ist, die durchzogen ist von Hochhäusern, so sollte auch die nördliche Friedrichstadt an vielen Stellen aussehen. Zum Teil wurde von einer wahnwitzigen Weiterverdichtung ausgegangen. Ich erinnere nur an die Planungen für die Leipziger Straße, wo man vor die bestehenden 16-geschossigen Wohngebäude in einem Abstand von nur 8 m eine 7-geschossige Zeile setzen wollte und zwischen die 25-geschossigen Hochhäuser noch einmal 7-geschossige Gebäude in einem Abstand von jeweils 10 m zu den bestehenden Gebäuden. Die GFZ-Zahlen wären auf ungefähr 13 gestiegen für ein Gebiet, das planungsrechtlich ein Wohngebiet ist. In der Spandauer Vorstadt sollten teilweise Verdichtungen stattfinden, die vergleichbar

sind mit dem, was in der Friedrichstadt existiert, in einem Stadtgebiet, das im 17. Jahrhundert entstanden ist und das sich als Mischgebiet darstellt, durchsetzt mit Kultur, Gewerbe und Wohnen, extrem lebendig, das einzig wirklich lebendige Gebiet in Mitte. Wenn man an diesen Stellen nicht den Riegel vorgeschoben hätte, wäre auch hier absolute Stadtzerstörung durchgeführt worden. Des Weiteren war es geplant, alle Grünflächen in Mitte, die vorhanden sind, zu bebauen. Der Bereich um den Fernsehturm, mal ganz abgesehen davon, daß selbst der Fernsehturm einmal abgerissen werden sollte, weil Herr Stimman ihn so schrecklich fand, war Bestandteil vieler Planungen. Die mittelalterliche Stadtstruktur sollte wieder entstehen unter Verlust der DDR-Großzügigkeit, die an dieser Stelle entstanden ist. Das Marx-Engels-Forum sollte bebaut werden, die Bereiche der Wallanlagen neben dem ehemaligen ZK-Gebäude, auch der Monbijoupark wurde nicht ausgenommen. Auf jedem Zipfelchen Grünfläche sollten Büro- und Dienstleistungsgebäude entstehen. Wären alle diese Planungen durchgesetzt worden, wäre eine kompakte Dienstleistungsstadt entstanden. Leben wäre hier kaum noch möglich gewesen. Das Problem vieler Großstädte wäre auch hier eingezogen, nämlich menschenleere Innenstädte zu haben. Dieser Entwicklung hat der Bezirk immer wieder seine Ziele entgegengesetzt, nämlich eine durchmischte Stadt zu erhalten, in der sowohl kompakte Bebauung als auch freie Flächen eine Rolle spielen. Die Bürger des Bezirkes haben an vielen Stellen versucht mitzuhelfen, diese Ziele durchzusetzen, indem sie beispielsweise zum Flächennutzungsplan hunderte von Unterschriften gesammelt haben, um die Grünflächen zu erhalten. An einigen Stellen ist es nicht gelungen, unsere Ziele durchzusetzen, aber unter den äußerst problematischen politischen, rechtlichen und personellen Bedingungen, die in den ersten Jahren nach der Wende geherrscht haben, haben wir versucht, ein Maximum herauszuholen.

Ich kann in der Bezirkspolitik Mittes leider nicht weiter „mitmischen“, aber ich erhoffe mir, daß mein Nachfolger/in sich nicht zum Handwerkszeug von irrationalen Politikerträumen machen läßt, den Investoren den roten Teppich ausrollt ohne

Forderungen an ihn zu stellen und nicht der Stadtzerstörung zustimmt, sondern an der Stelle weitermacht, an der ich aufhören mußte. Im Sinne der Bürger dieses Bezirkes und im Sinne der Stadt.