

# Stadtkern Berlin

## Ideenskizze einer Machbarkeitsstudie

Planungsgruppe Stadtkern des Bürgerforums Berlin e.V.  
c/o Benedikt Goebel  
Mommsenstraße 5, 10625 BERLIN

---

Nicht zuletzt dank der beiden Ausstellungen des Stadtmuseums Berlin („**Berlins vergessene Mitte**“ und „**Geraubte Mitte**“) besteht Konsens, dass die historischen Wurzeln des ehemaligen Stadtkerns Berlin weitgehend **verschüttet** und die 500-jährige Geschichte im öffentlichen Bewusstsein **in Vergessenheit** geraten ist. Baulich wurde die mittelalterliche Doppelstadt Berlin/Cölln mehrfach zerstört und überformt (19. Jahrhundert, III. Reich, 1945 – 89 sowie nach 1990). Es steht eine umfassende Neugestaltung unter Berücksichtigung der Baugeschichte an, denn es ist nicht zu vertreten, dass im Zuge unkoordinierter Entscheidungen über einzelne Bauvorhaben oder Teilbebauungspläne – nach und nach – ohne jedes Gesamtkonzept Fakten geschaffen werden, die die städtebauliche Zukunft des historischen Stadtkerns insgesamt präjudizierend einengen und seine Gestaltung letztlich zu einem Torso verkümmern lassen.

Die Planungsgruppe Stadtkern hat erstens ihre Vorstellungen in einer **Charta** zusammengefasst. Sie legt hiermit zweitens die Ideenskizze einer noch zu erarbeitenden **Machbarkeitsstudie** vor, mit der die Leitideen weiter **ausgearbeitet, konkretisiert** und auf **Umsetzbarkeit** geprüft werden könnten. Damit soll untersucht werden, in welchen Schritten, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen organisatorischen und rechtlichen Konsequenzen sowie finanziellen Aufwendungen die Erneuerung dieses Stadtgebiets – im Sinne eines **abgestimmten Gesamtkonzepts** – stufenweise Realität werden und planvoll steuerbar sein könnte.

1. Die Fortführung der begonnenen **baugeschichtlichen, stadthistorischen** Untersuchungen sowie der **archäologischen Ausgrabungen** verdienen höchste Priorität. Leider gibt es bis heute keine Informationen, wo im Stadtkern einstmals Denkmäler und wo herausragende Gebäude gestanden haben. Die bislang vorherrschende Meinung, dass dies kein Problem darstelle, da die Mitte seit jeher kunst- und bauhistorisch gänzlich wertlos gewesen sei, bedarf dringend der Korrektur (Berliner Häuserbuch). Neue Erkenntnisse werden auch von Seiten der archäologischen Forschung erwartet. Die bereits freigelegten Fundamente lassen vermuten, dass weitere bauhistorische Überraschungen zu erwarten sind. Ohne weitere Erkenntnisse zur Baugeschichte sollten keine neuen Bebauungspläne oder Bauvorhaben genehmigt werden (**Moratorium**).
2. Der historische Stadtkern war in Teilen bereits mehrfach Gegenstand städtebaulicher **Planungen und Wettbewerbe**, u.a. im Rahmen des Planwerks Innenstadt (Ost). Diese planerischen Zwischenergebnisse sind als Vorarbeiten zu

dokumentieren, bevor sie aus dem kollektiven Gedächtnis verschwinden. Sie sind ein Bezugspunkt für städtebauliche Leitideen für die historische Mitte.

3. Um die **städtebauliche Leitideen** der Öffentlichkeit vorzustellen und damit die **Beteiligung der Bürger** anzuregen, sollten die Zielvorstellungen zum einen in einer **Broschüre** breit gestreut publiziert und zum anderen in einer permanenten **open air Ausstellung** öffentlich präsentiert werden, um Kommentare interessierter Berliner Bürger anzuregen. Zum dritten könnte mit Hilfe **temporärer Kulissen** etwa am Beispiel der historischen Bebauung des Platzes vor der Marienkirche exemplarisch visualisiert und der Öffentlichkeit gezeigt werden, welche städtebaulichen Qualitäten Berlin in seinem Stadtkern wieder gewinnen könnte.
4. Zwingende Voraussetzung jeder städtebaulichen Erneuerung des historischen Stadtkerns ist die Suche nach einer vertretbaren Lösung für die **Reduzierung des KfZ -Durchgangsverkehrs** über den Mühlendamm/Gruner Straße. Hier sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie – anknüpfend an frühere Verkehrsuntersuchungen – die Vor- und Nachteile mehrerer Varianten zu evaluieren, mit denen der Durchgangsverkehr um- und abgeleitet und die Straßenprofile verkleinert werden könnten.
5. Die städtebaulichen Leitideen haben folgende Grundlagen: (a) den baulichen Bestand, (b) die überkommenen Planungen und (c) den – parzellenscharfen - **historischen Stadtgrundriss**. Soweit eine kleinteilige Wiederbebauung auf den historischen Parzellen des Stadtkerns möglich und sinnvoll ist, sollte – neben kulturellen und öffentlichen Gebäuden – vor allem auf **gemischte Nutzungen** abgestellt werden, z. B. unten Läden, im 1. OG Büros und oben Wohnungen. Dabei ist ein Mix aus originalgetreu wieder errichteten historischen Gebäuden, zu erhaltendem Gebäudebestand und kleinteiligen neuen Gebäuden wünschenswert, wobei letztere in der Architektursprache des 21. Jahrhunderts entworfen werden sollen.
6. Die baugeschichtliche Forschung hat – Grundstück für Grundstück – gezeigt, dass von den 1.200 Grundstücken (vor 1933) insgesamt 225 Grundstücke in **jüdischem Besitz** befanden. Heute ist Berlin – abgesehen von wenigen Ausnahmen - Eigentümerin dieser Grundstücke. Etliche liegen im heutigen Straßenland, andere sind unbebaut geblieben, einige wenige sind neu bebaut worden; alle waren oder sind restitutionsbehaftet. Berlin kann es sich nicht leisten, die Enteignungen und Zwangsarisierungen aus der Zeit der zwölfjährigen NS Herrschaft ebenso wie die Folgeenteignungen der DDR zu ignorieren und sich zu Unrecht entzogenes Eigentum auf Dauer aneignen. In allen Fällen sind die **Rechtstitel**, fällige **Realrestitutionen** und die **Klärung aller Entschädigungsfragen** dringend anzumahnen, um den Ruf Berlins international nicht zu schädigen. In diesem Sinne sind die überfälligen Maßnahmen unverzüglich voranzutreiben und zum Abschluss zu bringen, bevor die betreffenden Grundstücke ausgeschrieben werden. In der Machbarkeitsstudie wäre zu prüfen, welche juristischen und/oder politischen Modelle sinnvoll erscheinen, damit die Stadt zusammen mit der Bundesregierung ihre Bringschuld

im Sinne der Wiedergutmachung gegenüber den Geschädigten und ihren Nachfahren ableistet.

7. Für die **städtebaurechtliche Steuerung** des gesamten städtebaulichen Erneuerungsprozesses ist eine **organisatorische Sonderlösung** empfehlenswert. Das Baugesetzbuch bietet hierfür die Instrumente des besonderen Städtebaurechts an, die für komplexe, atypische Aufgaben der Kommunen gedacht sind. Zu prüfen ist, ob dafür eine **förmliche Festlegung als Stadterneuerungsgebiet** empfohlen werden kann, für die ggf. ein **treuhänderischer Sanierungsträger** bestellt werden sollte. In jedem Fall ist zu erwarten, dass die Planung und Steuerung dieser höchst komplexen städtebaulichen Erneuerung Spezial- und Sachwissen erfordert sowie erhebliche Managementkompetenzen voraussetzt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind die verschiedenen rechtlichen und organisatorischen Modelle synoptisch zu vergleichen, die hierfür in Betracht kommen.
8. Auf der Grundlage der Baugeschichte, der archäologischen Befunde, der Planungsdokumentation, des baulichen Bestandes und der darauf aufbauenden Leitideen sollte ein **städtebaulicher Rahmenplan** zur Neugestaltung des historischen Stadtkern in seiner Gesamtheit vorbereitet werden, in dem sich der noch zu findende politische Konsens kristallisiert und zeichnerisch spiegelt. Die Machbarkeitsstudie liefert nur die Grundlagen für einen solchen Rahmenplan, indem sie die **Programmatik der zukünftigen Gestaltung** definiert. Sie überträgt die Leitideen in Grundsätze der zukünftige baulichen Gestaltung des Stadtquartiers mit dem Ziel, in einem Rahmenplan das rechtlich nicht bindende, damit aber flexibel änderbare Konzept zu entwickeln, in das sich alle späteren parzellenscharfen Realisierungswettbewerbe für Einzelbauvorhaben, über privatrechtliche Verträge gebunden, einzuordnen haben.
9. Aufgrund der zentralen Lage ist zu befürchten, dass im Zuge der zu erwartenden **großen Nachfrage** vorzugsweise Investoren zum Zuge kommen, die Bauvorhaben für einkommensstarke Haushalte planen. Zu prüfen ist, wie auch Haushalte mittlerer und niedriger Einkommen zum Zuge kommen können und welche strikten **gewerbe- und wohnungspolitischen Auflagen** von Anbeginn an einzuhalten sind. Ihre Durchsetzung auch gegen die Lobby-Interessen der Wohnungs- und Bauwirtschaft dürfte nicht einfach sein. Angeregt wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine baurechtliche und immobilienwirtschaftliche Abschätzung der Handlungsmöglichkeiten.
10. **Charta** und **Machbarkeitsstudie** liefern – nach erfolgter politischer Abstimmung - Grundlagen für alle späteren Fortschreibungen städtebaulicher Pläne, für alle darauf aufbauenden Architektur(vor-)entwürfe, für die planungsrechtlichen Festschreibungen sowie für Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Finanzierungsmodelle, Investitionsrechnungen und Verhandlungen mit Bauträgern. Im Zuge der Machbarkeitsstudie sind die Resultate in konkreten Handlungsschritten **stufenweise zu präzisieren (Stufenkonzept)**, insbesondere sobald Vorentwürfe von Architekten vorliegen. Das schließt die Ermittlung der **finanziellen**

**Auswirkungen** (Kosten und Erlöse) ein, die sich im Rahmen der Machbarkeitsstudie allerdings zunächst nur auf der Basis von Kennzahlen grob quantifizieren lassen. Letztere sind nicht mehr Teil der Machbarkeitsstudie.

Berlin, im November 2013

*Planungsgruppe Stadtkern des Bürgerforums Berlin e.V.*