



Vorlage – zur Beschlussfassung –

**über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße, Mittelstraße,
Unter den Linden und der östlichen Begrenzung des Flurstücks 98
zu den Nachbargrundstücken Unter den Linden 12/Mittelstraße 64
im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Dem Beschluss des Senats vom 13. Februar 2001 über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße, Mittelstraße, Unter den Linden und der östlichen Begrenzung des Flurstücks 98 zu den Nachbargrundstücken Unter den Linden 12/Mittelstraße 64 im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung wird zugestimmt.

A. Begründung:

I.

Der Senat hat in seiner 31. Sitzung am 8. August 2000 beschlossen, die Vorlage Nr. 465/00 über die Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des im Senatsbeschluss Nr. 465/00 erfassten Gebietes dem Rat der Bürgermeister zu unterbreiten.

Auf der 13. Sitzung des Rats der Bürgermeister am 23. November 2000 wurde unter TOP 9 die Vorlage Nr. 234/00 behandelt. Der Rat der Bürgermeister hat die Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgelehnt.

II.

Hierzu äußert sich der Senat wie folgt:

Der Auffassung des Rats der Bürgermeister kann nicht gefolgt werden.

Mit Beschluss Nr. 61/IV vom 11. Mai 2000 hat die Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin das Bezirksamt ersucht, einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung eines möglichst großen Stadtplatzes an der Kreuzung Friedrichstraße/Unter den Linden bei Einordnung einer solitären Bebauung zu fassen. Dieses Planungsziel steht im Gegensatz zur Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und zur ursprünglichen, mit dem Bezirk gemeinsam getragenen Absicht einer den Straßenraum schließenden Blockrandbebauung an dieser Stelle.

Bisheriges einverständliches Planungsziel:

Seit Anfang der 90er-Jahre gelten für die Dorotheen- und Friedrichstadt städtebauliche Rahmenbedingungen, die eine Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses vorsehen und die bis heute für alle Bauvorhaben Geltung bewahrt haben. In Entsprechung zu diesen allgemeinen Bedingungen war für das Grundstück ein Rückbau der Friedrichstraße auf die alten Baufluchtlinien vorgesehen. Diese Zielvorstellung wurde bestätigt durch

- den KOAI-Beschluss Nr. 56/91 vom 25. Juni 1991, der im Einvernehmen mit dem Bezirk gefasst wurde,
- die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides
- einen Architekturwettbewerb Juni/Dezember 1992,
- den Flächennutzungsplan 1994,
- das vom Senat beschlossene und vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommene Planwerk Innenstadt (Bek. 18. Mai 1999, ABl. Nr. 41/13. August 1999).

Einwände gegen die Änderung des Planungsziels durch den Bezirk:

Mit dem Beschluss vom 11. Mai 2000 vertritt die Bezirksverordnetenversammlung von Berlin Mitte das Planungsziel einer möglichst großen Grünfläche auf dem Standort. Der Nachweis von Grünflächen im innerstädtischen Bereich ist aus sozialen Gründen grundsätzlich zu unterstützen, soweit eine Ausgewogenheit stadtplanerischer Gesichtspunkte vorausgesetzt werden kann. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall aus den folgenden Gründen nicht gegeben:

Das Grundstücksareal liegt im Bereich der historischen Dorotheen- und Friedrichstadt, die zusammen mit dem Pariser-, Leipziger- und Mehringplatz, dem Gendarmenmarkt, der Straße Unter den Linden und der Friedrichstraße als ein Beispiel barocker Stadtbaukunst entstanden ist und sich von der ersten großen Berliner Stadterweiterung zum historischen Zentrum der Stadt entwickelt hat.

Sowohl die Friedrichstraße als auch die Straße Unter den Linden gehören zu den prominentesten Straßenzügen Berlins. Neben ihrer historischen Bedeutung galten sie zu Beginn des vorigen Jahrhunderts als Ausprägungen des Großstädtischen schlechthin und haben den Mythos der Großstadt Berlin wesentlich mit begründet. Ihr geschichtlicher Symbolwert bestimmt auch in der Gegenwart das Erleben dieser Straßenzüge und ist prägend für ihr Bild in der Stadt.

Gegenwärtig erweist sich die Friedrichstraße als Einkaufsmeile von hohem internationalen Anspruch mit Gesamtberliner Einzugsbereich, während die Straße Unter den Linden ihre Bedeutung als Standort kultureller und gesellschaftlicher Institutionen von der Staatsbibliothek zu den Museen oder bis zu den Botschaften am Pariser Platz erhält.

Diese beiden, einmal durch Kultur, zum anderen durch Kommerz geprägten Straßenachsen markieren in ihrem geometrischen Schnittpunkt einen spannungsvollen Mittelpunkt für Berlin. Für den Kreuzungsbereich beider Straßen ist eine präzise bauliche Fassung erforderlich, um ihre unterschiedlichen Charaktere klar voneinander abgegrenzt städtebaulich wirksam werden zu lassen. Daher soll der Zugang von Unter den Linden zur Friedrichstraße in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Situation wie ein stadträumliches Tor gefasst werden. Der Gegensatz der engen und geschäftigen Friedrichstraße, die sich zum weitläufigen und großzügigen Boulevard Unter den Linden öffnet, war bereits ein hervorgehobener Ort im historischen Berlin (Café Bauer).

Die hohe Aufenthaltsqualität des grünen Stadtboulevards Unter den Linden beruht neben seiner Ausgestaltung mit Bäumen und Rasenfassungen ganz wesentlich auf dieser ausgewogenen stadträumlichen Komposition, die ein angrenzender Platz nicht verbessern könnte, während er die stadträumliche Eindringlichkeit wesentlich verschlechtern würde.

Die Friedrichstraße besitzt mit ihrer linearen Geschlossenheit die idealtypische Form einer betriebsamen Einkaufsstraße, die ebenso durch eine Platzerweiterung verlieren würde. Die Unterbringung einer lokalen Grünfläche für die Versorgung des nahen

Wohnbereichs hat an diesem Ort keinen Vorrang gegenüber den Gestaltungsanforderungen eines auf die Gesamtstadt bezogenen städtischen Mittelpunktes und wird in der nahen Nachbarschaft der Friedrichstraße durch die bereits vorhanden oder geplanten grünen Plätze wie den Georgen-, den Berthold-Brecht-, den Neustädtischen Kirchplatz oder den Gendarmenmarkt auf angemessene Weise erfüllt.

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel einer geschlossenen Bebauung wurde die südliche Hälfte der Straßenkreuzung bereits vervollständigt und entlang der historischen Baufluchtlinien geschlossen. Es wäre widersprüchlich, die stadtplanerischen Zielsetzungen auf halbem Wege zu verändern und die historischen Baufelder auf der nördlichen Seite offen zu halten.

Die Geschlossenheit der Straßenfluchten von Friedrichstraße und Unter den Linden schafft mit einem klar konturierten Straßenraum den notwendigen städtebaulichen Rahmen für ein Leben in einem weltstädtischen Berlin. In Abwägung der qualitativen Bewertungen wurde daher die Entscheidung für eine Bebauung des Eckgrundstückes und für die Wiederherstellung eines der berühmtesten Stadträume Berlins getroffen.

Der hohen städtebaulichen Bewertung des Grundstückes im Kreuzungspunkt der Hauptachsen von Friedrich- und Dorotheenstadt entspricht ein hoher finanzieller Gegenwert für eines der teuersten Grundstücke Berlins. Es wäre angesichts der Berliner Haushaltslage nicht nachvollziehbar, dieses hochwertige Grundstück im Besitz des Landes Berlin ohne einen zwingenden städtebaulichen Grund oder auf Grund einer widersprüchlichen Argumentation nicht zu veräußern und auf eine Einnahme für die Berliner Landeskasse zu verzichten.

Begründung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung:

Seine „außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung“ erhält das Grundstück Friedrichstraße/Unter den Linden durch seine Lage in der Dorotheen- und Friedrichstadt, dem historischen Zentrum Berlins, an der Kreuzung der beiden bedeutendsten Straßenzüge Berlins. Die Friedrichstraße steht mit Büros und Einzelhandel für das kommerzielle Zentrum Berlins, während die Straße Unter den Linden Raum bietet für die zentralen kulturellen Institutionen wie Staatsbibliothek, Staatsoper, Humboldt-Universität und die Museen. Beide Straßenzüge zeigen damit eine auf Gesamtberlin bezogene Zentralität und einen überbezirklichen Einzugsbereich. Es ist zu erwarten, dass sich an diesem Schnittpunkt von Kultur und Kommerz auch hochwertige internationale Nutzungen wie z. B. ein Medienzentrum ansiedeln werden. Darüber hinaus liegt das Grundstück unmittelbar am geplanten Kreuzungsbahnhof der U-Bahnlinien U 5 und U 6 sowie in 200 m Entfernung zum Regionalbahnhof Friedrichstraße mit den S-Bahnlinien S 1, S 2 – S 3, S 5, S 7, S 9. Das Grundstück ist durch den Planfeststellungsbeschluss für den Bau der U-Bahnlinie U 5 zurzeit als ausgewiesene Baustelleneinrichtungsfläche planungsbefangen und unterliegt gemäß § 28 a des Personenbeförderungsgesetzes der Veränderungssperre. Bis zur Aufgabe der Baustelleneinrichtung ist eine Bebauung damit ausgeschlossen. Es wird geprüft, ob es eine gleichwertige Alternative zu einer Baustelleneinrichtungsfläche Friedrichstraße/Unter den Linden für die U 5 gibt. Davon wird gegebenenfalls abhängen, zu welchem Zeitpunkt bzw. zu welchen zeitlichen Bedingungen ein Verkauf dieser Grundstücke erfolgen kann.

Im Interesse Berlins ist es vordringlich, dass dieser markante Punkt im Berliner Stadtbild auch baulich eine seiner Bedeutung angemessene Ausprägung erhält.

Zu diesem Zweck wurde das Areal in das Planwerk Innenstadt aufgenommen und damit Teil des Senatsbeschlusses vom 18. Mai 1999. Es ist daher in dem Sinne von „außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“ als es an den allgemeinen, bezirksübergreifenden Planungszielen des Planwerks und insbesondere an der Aufgabe einer Reurbanisierung der Innenstadt teilhat.

Die vom Bezirk Mitte vorgeschlagene Grünfläche wird dieser Aufgabenstellung nicht gerecht. Eine Wertung im Sinne einer „außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung“ des Gebietes ist daher gerechtfertigt durch:

- die Zentralität der Lage in der Stadt und die damit verbundene Attraktivität,

