

Dorothee Dubrau

Bezirksstadträtin für Bauen, Wohnen, Umwelt von 1990 bis 1995 im Bezirk Mitte, von 1995 bis 2000 im Bezirk Prenzlauer Berg, seit diesem Jahr wieder in Mitte. Dorothee Dubrau ist bekannt als streitbare Vertreterin von Bewohnerinteressen, kurzfristigen Renditebauten steht sie skeptisch gegenüber. Die Filmaufnahmen für Berlin Babylon entstanden am 4. Juni 1999 bei der Begehung der ehemaligen Berliner Schlachthöfe an der Eldenaer Straße mit dem Architekten Bernhard Leisering, der einige der Hallen durch Umnutzungskonzepte erhalten möchte. Weitere Aufnahmen entstanden am 11.9.1998 beim Richtfest des innerstädtischen Einkaufszentrums Schönhauser Allee-Arkaden mit dem Geschäftsführer der Trigon Wohn- und Gewerbebauten GmbH, Axel Guttman. Beide Szenen sind im Film nicht zu sehen. Das folgende Interview entstand am 4. Juni 1999 im Büro von Dorothee Dubrau im Bezirksamt Prenzlauer Berg in der Storkower Straße.

Hubertus Siegert: Was ist Ihr Beruf?

Dorothee Dubrau: Ich bin Architektin.

Auch als Architektin tätig?

Nein.

Also doch ein anderer Beruf?

Meine Tätigkeit heißt zur Zeit Bezirksstadträtin für Bauen, Wohnen, Umwelt. Aber mein Beruf hilft mir für eine Vielzahl der Tätigkeiten, die ich in diesem Amt mache.

Gibt es Maximen?

Es gibt zwei. Die eine ist: die enormen Sanierungsaufgaben im Prenzlauer Berg so durchzuführen, daß sie für die Bewohner verträglich sind, daß sie überhaupt eine Chance haben, dieses ganze plötzliche Verfahren zu überstehen, daß sie hinterher bessere Wohnungen haben und sich auch das gesamte Umfeld verbessert. Das zweite ist eine stadtplanerische Maxime. Ich bin jemand, die sich dafür einsetzt, daß die Stadt so, wie sie zur Zeit vorhanden ist, auch in die neue Stadt

übergeht. Während dauernd von der Politik gesagt wird: Berlin wird, gehe ich davon aus: Berlin ist. Berlin soll sich weiter entwickeln, soll aber das nehmen, was aus der Vergangenheit vorhanden ist. Insofern ist der Bereich des Denkmalschutzes für mich einer der ganz wichtigen, auch in meiner derzeitigen Tätigkeit als Baustadträtin.

Was ist für Sie persönlich das Beste an Ihrer Tätigkeit?

Für mich war das eine unheimliche Umstellung nach 1990. Ich war eine kleine Komplex-Architektin innerhalb des Büros für Städtebau, zuständig für Stadtсанierung im Bezirk Lichtenberg, für ein kleines Gebiet um die Pfarrstraße. Dann hatte ich plötzlich diese schwierige Position, erst in Mitte und jetzt in Prenzlauer Berg, mit einem riesigen Verantwortungsbereich und einer ganz anderen Umgebung als vorher. Die Diskussionen der letzten Jahre, was an Weltoffenheit da war, was an Inspirationen von beiden Seiten gekommen ist - das ist eine wahnsinnig spannende Zeit. Für jeden, der in diesem Prozeß an solch einer Stelle mitmachen durfte, ist das die beste Zeit des Lebens.

Warum gibt es so wenig Frauen in der Baubranche?

In der Architektenwelt gibt es eine ganze Menge Frauen. Allerdings habe ich immer wieder festgestellt, daß sie sich oft aus großen Diskussionen zurückziehen. Es gab z.B. mal eine Initiative für einen reinen Architektinnen-Wettbewerb. Ich habe gesagt: Macht einen Wettbewerb über den Alexanderplatz, einen Gegenwettbewerb gegen das, was die Männer dort hergestellt haben. Der Vorschlag ist nicht durchgekommen. Sie wollten lieber Wohnungsbau und Kindergarten. Das ist ein Problem, mit dem ich relativ häufig konfrontiert bin. Frauen ziehen sich zurück in die kleineren Bereiche und mischen sich in die größeren Bereiche der Architektur, der Stadtplanung und auch der Politik nicht intensiv ein. Ich muß allerdings sagen: es ist ein unheimlich harter Job. Man muß im Laufe der Jahre lernen, sehr viel härter zu werden, um nicht daran kaputtzugehen, was für Frauen sicher noch schwieriger ist als für Männer. Es gibt andere Beziehungen, die Frauen untereinander haben als Männer. Wenn man hinterher in die Kneipe geht und ein Bier trinkt, ist es unter Männern wahrscheinlich eher möglich, manche Konflikte auszutragen, als

unter Frauen. Aber es ist notwendig, daß Frauen mehr am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Auch im Baubereich. Sie machen mehr als 50% der Bevölkerung aus, und ihnen obliegt häufig die Aufgabe der Kindererziehung. Also sind sie diejenigen, die für die Zukunft die Grundlagen legen.

Haben Sie Zweifel an Ihren Entscheidungen?

Es gibt keinen Zweifel an der Entscheidung, die ich 1990 getroffen habe. Ich habe mich damals ins kalte Wasser gestürzt und hab's gemacht. Aber die Illusionen, die ich am Anfang hatte, über die Möglichkeiten eines Bezirkes, Entwicklungen zu beeinflussen wie auch über die Möglichkeiten im reichen Westen - war ja für uns so: der reiche Westen -, haben sich relativiert. Gerade in den Bemühungen, so heruntergekommene Gebiete wie die Spandauer Vorstadt in Mitte oder die Bereiche der Gründerzeitbebauung im Prenzlauer Berg zügig zu einer vernünftigen Entwicklung zu bringen, bin ich häufig enttäuscht worden. Der Einfluß des Geldes ist unheimlich groß und die Möglichkeit, auf eine schonende Entwicklung hinzuwirken, ist an vielen Stellen ausgesprochen klein ist.

Warum wurde noch so viel abgerissen, obwohl die Stadt doch schon sehr freigeräumt war?

In den ersten Jahren nach der Wende war der erste Grund die besondere Steuerpolitik. Nur bei Neubauten waren Abschreibungen von 50% möglich, was natürlich Investoren dazu gebracht hat, überhaupt nicht zu gucken, was dort ist. Dazu kam, daß die Ausnutzung eines Grundstückes, wenn neu gebaut wird, rein quadratmetermäßig viel höher ist als im Altbau. In der Friedrichstraße z.B. ist deswegen eine Vielzahl der Gebäudestrukturen gefallen, und von Anfang an hat eine sehr dichte Planung für dieses Gelände vorgelegen. Auf diese Art und Weise beeinflußt der Staat sehr intensiv die Stadtentwicklung. Die Frage ist nur: In welche Richtung? Meine Forderung an die Politik der höheren Ebenen war immer zu gucken, wie ist der tatsächliche Bedarf? An vielen Stellen haben wir am Bedarf vorbei geplant, wird auch heute noch am Bedarf vorbei geplant. Dazu kommt die Frage, wie Teile des historisch Überkommenen so gut wie möglich in die neue Stadtstruktur integriert werden können.

Ich habe schon zu DDR-Zeiten dagegen gekämpft, weitere große Neubauwohngebiete an den Stadtrand zu legen. Der erste Grund: Es ist einfach zu teuer. Eine Neubauwohnung am Stadtrand kostete schon zu DDR-Zeiten doppelt bis dreimal so viel wie eine Altbausanierung. Das ist jetzt ganz genauso. Fördermittel von 400.000 – 500.000 Mark für eine Wohnung sind die Norm, dazu kommen der Straßenbau, die Trassen, Kindergarten, Schule - alles Investitionen, die die öffentliche Hand tragen muß. Dazu kommen die weitere Zersiedlung der Landschaft und immer größere Entfernungen für die Wege zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Stadt sollte sich auf die Forderung nach einem kompakten Innenstadtbereich verständigen. Wir müssen einerseits dort zusätzlich Freiflächen anbieten, um das Leben lebenswerter zu machen, andererseits aber ist unsere Hauptaufgabe, daß wir die Innenstadt so massiv wie möglich entwickeln und die Wege für die Bewohner zwischen Wohnen und Arbeiten verkürzen.

Es ist aber für viele Politiker viel einfacher zu sagen: Ich habe hier 3.000 Neubauwohnungen errichtet, das ist ein ganz tolles Stadtviertel. Statt zu sagen: Ich habe 10.000 Altbauwohnungen saniert, es hat sich nicht allzu viel verändert, von außen sieht man nur, daß die Fassaden ein bißchen bunter geworden sind. Es ist eine Forderung von meiner Seite, öffentliche Fördermittel nur noch in die Sanierung zu stecken und nur in ganz besonderen Einzelfällen in den Neubau; daß Berlin mit seinen eigenen Gebäuden, die es braucht, Schulen, Kindergärten oder Bürogebäude, bestehende Strukturen aufnimmt und denkmalgeschützte Gebäude, bei denen es häufig schwierig ist, geeignete Investoren zu finden, für die eigenen Bedürfnisse entwickelt. Das ist ein wichtiger Weg, um auf Dauer aus der schlechten finanziellen Lage Berlins herauszukommen.

Der Politiker Wolfgang Nagel hatte Anfang der 90er andere Präferenzen: alles neu machen, weil das den großen Aufschwung bringen würde.

Für den ehemaligen Bausenator Wolfgang Nagel haben Neubau und die Zahlen, die man vorrechnen kann, eine große Rolle gespielt. Er hat sich sehr hinter die Olympia-Bewerbung gestellt und die großen Hallen unterstützt, die trotz der Olympia-Ablehnung im Prenzlauer Berg gebaut wurden. An sich

habe ich nichts dagegen, solche Hallen zu bauen. Aber wenn ich sehe, wie viele Schulen im Prenzlauer Berg, insbesondere die Sporteinrichtungen, in einem fast unbenutzbaren Zustand sind, dann frage ich mich, ob das Geld richtig verteilt wurde. Auch unter dem Gesichtspunkt, Arbeit zu schaffen, ist die Sanierung – die Aufgabe, die Stadt in Ordnung zu bringen – ein hervorragender Weg. Man muß sehen, wie man die knappen öffentlichen Mittel einsetzt. Ich bin überzeugt, daß der zielgerichtete Einsatz zur Sanierung des Altstadtbereichs langfristig einen wesentlich besseren steuerlichen Effekt erzeugt als die Errichtung von tollen Neubaubereichen an wenigen Stellen. Das ist natürlich eine ganz andere Herangehensweise. Aber ich würde es sehr sinnvoll finden, wenn sich mal einer hinsetzt und diese Berechnung bis zum Ende durchrechnet, um der Diskussion Substanz zu geben.

Wie kam es zu der enormen Hast nach 1989?

Das hängt mit der besonderen Situation in Berlin zusammen. Nagel ist unter massivem Zwang gewesen. Kohl hat blühende Landschaften versprochen. Es galt zu zeigen, daß innerhalb kürzester Frist tatsächlich in enormen Größenordnungen gebaut wird. Es sind gute Sachen dabei entstanden, das ist überhaupt nicht das Thema. Aber es gibt auch Katastrophen. An Stellen, wo ein Bauvorhaben nicht sofort zum Zuge gekommen ist und man sich noch ein zweites oder ein drittes Mal überlegt hat, wie die Entwicklung laufen soll, sind die Ideen besser geworden. Für mich ist Stadtentwicklung kein Prozeß, der drei oder zehn Jahre dauert, sondern eigentlich ein Jahrhundertprozeß. Eine Stadt wird sich immer weiter entwickeln, wird Bereiche haben, die liegen gelassen, und solche, die schneller entwickelt werden. Das ist gerade das besondere. Manchmal denke ich, wir sollten unseren Kindern auch noch ein bißchen Platz lassen, in der Stadt etwas zu bauen.

Die Berliner Debatte hat sich stark auf die städtebauliche Rekonstruktion und auf steinerne Fassaden mit stehenden Fenster etc. verengt. Welche wesentlichen Fragen wurden verdrängt?

Für mich ist das ein ziemliches Phänomen. Auf der einen Seite ist es gut, eine Diskussion über eine Masterplanung zu führen, weil

es sinnvoll ist, langfristige Strategien zu haben. Aber diese Diskussion ist im stillen Kämmerchen gelaufen, ursprünglich völlig ohne Integration der Bezirke, in ganz kleinen Arbeitsgruppen. Die Gespräche, die hinterher geführt wurden, haben zu relativ wenigen Planungsänderungen geführt. Damit habe ich massive Probleme, weil das Wechselspiel von Enge und Weite, das eine Innenstadt braucht – also von extrem bebauten Flächen und solchen für Begegnung und Großzügigkeit – in diesem Plan nicht vorkommt. Der ganze Innenstadtbereich, der ja im Osten in den 60er Jahren recht großzügig umgestaltet wurde, wird zugestrickt.

Das zweite Problem ist die Beschränkung auf sehr kleine Bereiche. Wenn ich eine Masterplanung mache, dann muß ich die städtischen und Umlandbeziehungen integrieren. Nur dann kann ich zu generellen Zielsetzungen kommen. Diese Zielsetzung kann aus meiner Sicht dann keine Fassadendiskussion oder ähnliches sein, sondern es muß eine Diskussion über Stadtstruktur geben – nicht über das Einzelhaus.

Ihre Forderungen von 20% Wohnanteil im Kerngebiet scheint mir, gemessen an der Aufgabe, die Bevölkerung in der Innenstadt zu halten, fast schon bescheiden. Mitte ist extrem familienfeindlich geworden.

Als die ersten Diskussionen um die Entwicklung im Bereich der Friedrichstraße liefen, waren von der Bezirksseite die Finanzstadträtin Jutta Bartels und ich als Baustadträtin anwesend. Unsere Forderung war, dort nicht nur Büro, sondern auch Einkaufen, Kultur, Kneipe und Wohnen zu integrieren. Es war ursprünglich so, daß diese Nur-Männer-Runden, die dort zusammen saßen, die Idee ziemlich belächelt haben, im Bereich der Friedrichstraße, also im Bereich des Zentrums, Wohnen mit einzuordnen. Wir haben das aber konsequent vertreten und gesagt: wir brauchen eine Durchmischung in diesen Bereichen, um dort langfristig städtisches Leben zu haben. Irgendwann war die Diskussion so weit, daß sich die Senatsverwaltung der Sache angenommen hat. Die Vorstellungen in der Größenordnung waren bei uns anders, wir wollten ein paar mehr Wohnungen haben, und wir wollten vor allen Dingen echte Wohnungen haben, wo es auch für einen Professor, einen gut verdienenden Beamten oder Reporter angenehm ist, in der

Innenstadt zu wohnen, als Alternative zu den Villengebieten in Zehlendorf oder Spandau. Wir wollten eine aktive Bewohnerschaft in die Innenstadt holen, zusätzlich zu der, die jetzt schon da ist. Das ist ein Punkt, der an den meisten Stellen nicht gelungen ist. Man hat Wohnungen in unterschiedlichen Größenordnungen. Es gibt Bereiche, wo bis zu 50 % Wohnungen gebaut worden sind, das sogenannte kleine Regierungsviertel gehört dazu. Aber an den meisten Stellen sind es Ein- und Zweizimmerwohnungen, bis hin zu so Sachen wie 32 qm-Maisonettes, unten ist die Kochstube und oben das Schlafklo. Das sind Wohnungen, die von Firmen angemietet werden, wo Mitarbeiter von Montag bis Freitag schläft, und ansonsten hat er sein Einfamilienhäuschen irgendwo im Bundesgebiet. Nur wenige sind auf den anderen Zug aufgesprungen. Aber im nachhinein hat man festgestellt, daß gerade die großzügigen Bereiche viel besser vermarktet worden sind.

Das Land Berlin müßte sich stärker machen und seine Zielsetzungen den Investoren gegenüber auch umsetzen. Ich habe häufig festgestellt, daß innerhalb eines Projekts die Baugenehmigung – die vom Bezirk kommt – bestimmte Vorschriften gemacht hat und die am Widerspruchsverfahren beteiligte Senatsbauverwaltung diese ursprünglichen Zielstellungen dann Stück für Stück wieder zurückgenommen hat. Aus der Angst heraus, ein Investor könnte das Land Berlin wieder verlassen, wurden Zugeständnisse in Größenordnungen gemacht... Das ist keine Politik, die einer so großen Stadt wie Berlin ansteht.

Haben diese Zugeständnisse der obersten Berliner Instanzen an die Investoren der Stadt ökonomisch genutzt?

Für mich ist diese Politik unverständlich, weil ich selbst mit meiner relativ geringen ökonomischen Ausbildung errechnen kann, daß sich viele Projekte mindestens im nächsten Jahrzehnt in Berlin nicht rechnen werden. Der Wettbewerb für den Alexanderplatz strebte eine massive Dichte an, mit diesem Riesenangebot an Bürofläche. Erreicht hat man das Gegenteil. Der Platz sollte relativ zügig aufgewertet und an die umgebenden Bereiche angebunden werden. Ich bin fest davon überzeugt, daß eine schrittweise und kleinteiligere Entwicklung in diese Richtung, für die es ja Wettbewerbsentwürfe gab, effektiver gewesen wäre: zu nehmen, was dort ist,

und weiter zu bauen; mal ein Haus wegzunehmen und eines hinzuzufügen, sicher auch mal ein höheres Haus... Es gibt inzwischen Leute, die sagen: Man will ganz bewußt, daß der Alexanderplatz sich nicht entwickelt, indem man derartig überzogene Planungen auf den Tisch legt, daß die von den Investoren gar nicht getätigt werden können. Das paßt gut zu den Interessen von seiten der West-city, die selbstverständlich nicht will, daß die Ostcity sich allzusehr entwickelt. Dazu war der Wettbewerb das beste Mittel.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Immobilienmarktes?

Das Schwierigste war, daß sich in den ersten Jahren nach der Wende die Immobilienpreise erst mal in die Höhe geschraubt haben. Das teuerste Grundstück in der Friedrichstraße, privat verkauft, hat 43.000 DM pro qm gekostet, und die Verkäufe durch die Treuhand lagen bei 25.000 bis 32.000 Mark. Ein Investor, der solche Preise bezahlt, womöglich noch eine Investruine aus DDR-Zeiten oder einen Altbau mit 4 Geschossen draufzustehen hat, der hat gar keine andere Chance, als das wegzunehmen und einen Neugeschoss zu bauen – 9 Geschosse sind es ja trotz der Traufhöhen-Beschwörung am Ende. Der nutzt jeden Quadratmeter aus bis zum Geht-nicht-mehr.

Für mich ist dieses Hochpeitschen des Immobilienmarktes für die Stadtentwicklung eine ganz schädliche Variante – und das ging vom Staat aus, denn die Treuhand besaß den größten Teil des Eigentums. Als weiteren schlimmen Ansatz sehe ich den Grundsatz der Restitution statt einer gleichmäßigen Entschädigung aller zu gleichem Satz. Für die Investoren ist es ungerecht, weil der eine sein Grundstück vollwertig wiederkriegt, während der andere zufälligerweise einen Plattenbau draufstehen hat und nur 3,50 Mark als Entschädigung kriegt. Für die Entwicklung der Städte wäre es sehr viel sinnvoller gewesen, wenn man eine ordentliche Planung gemacht hätte, längerfristig über Grund und Boden zu verfügen und entscheiden zu können: Das ist das, was in der Kommune verbleibt, und das ist das, was verkauft wird, um Geld reinzukriegen und Investitionen zu sichern. Aber zu vernünftigen Grundstückspreisen.