

(Deutschbau), und dem Sozialwerk für Wohnung Hausrat Gemeinnützige GmbH, Baden-Baden⁷⁾, getragen wird⁸⁾. Am Stammkapital von 3 Mio. DM sind die drei Gesellschaften mit 1, 25 Mio., 0, 75 Mio. und 0, 998 Mio. DM sowie – als private Alibifiguren – zwei prominente Grundstückseigentümer im Hansaviertel mit je 1000 DM beteiligt. (Rennert 1957, S. 6f.) Aufgabe der Trägergesellschaft ist die Betreuung der Bodenordnung und des Wiederaufbaus.

Bodenordnung bedeutet in diesem Falle, „sämtliche Grundstücke zunächst in einer Hand zu vereinigen, um eine Umlegung 'in sich' vornehmen zu können“ (Abgeordnetenhaus von Berlin, 13. 11. 1954). Vor der Gründung der Gesellschaft umfaßt das Ordnungsgebiet 159 Grundstücke vor allem im kleinteiligen Privatbesitz (177330 m², ohne Straßen), von denen 22 durch die Stadt Berlin für öffentliche Nutzungen und 137 durch die Gesellschaft zu beschaffen sind. 117 Grundstücke können freihändig erworben werden, in 12 Fällen werden Enteignungsverfahren durchgeführt, 2 Grundstücke werden von den privaten Gesellschaftsbeteiligten eingebracht. Der Erwerb von 4 stehengebliebenen Mietshäusern mißlingt, da das Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. 8. 1953 die Enteignung bei stehenden Häusern nur dann ermöglicht, wenn Gelände für öffentliche Bauten oder öffentliche Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden – ein zentraler Stolperstein jeder Stadterneuerungspolitik⁹⁾. Nach der Neuordnung sollen 20 Groß- und 60 Kleinparzellen gebildet werden (Rennert 1956)¹⁰⁾. Vom Ergebnis her ist die große verkündete „nicht-kollektivistische“ Politik des Einbezugs der früheren Eigentümer durch das Angebot von Vorzugsaktien, von Geschäftsanteilen und des Rückkaufs nach der Neueinteilung nahezu völlig gescheitert. Von der Möglichkeit etwa, „ihr Grundstück gegen eine von der Aktiengesellschaft ausgegebene Vorzugsaktie einzubringen, die dann später durch Einziehung gegen den Wert einer Neuparzelle verrechnet wird, ist nur in fünf Fällen Gebrauch gemacht worden“ (Interbau Berlin 1957, Heft 1, S. 10). Als Gründe für das Mißlingen dieser m. E. nur halbherzigen, demonstrativ-verbalen Politik werden ein „Mißtrauen gegen die Aktion“, die „sehr ungünstige soziale Gliederung und der Altersaufbau der ehemaligen Eigentümer“ (Rennert 1957, S. 8) angeführt. Stadterneuerung – das Hansaviertel macht hier keine Ausnahme – heißt auch immer „Umschichtung in der Sozialstruktur der Eigentümer“ (Abgeordnetenhaus von Berlin 26. 11. 1953, S. 3).

Daß die übriggebliebenen alten Mieter aus dem Hansaviertel verdrängt werden, wird demgegenüber wenig beachtet und scheint für die regierende Sozialdemokratie kein Problem zu



Wettbewerb Hansaviertel 1953,
1. Preis (Jobst/Kreuer)
(aus: Bauwelt 37/1957, S. 1002)

Das „neue“ Hansaviertel,
eine Komposition „individueller“
Architekturen:
„Tutte primadonna senza direttore“
(Bruno Zevi)
(Modellfoto aus Bauwelt
37/1957, S. 981)

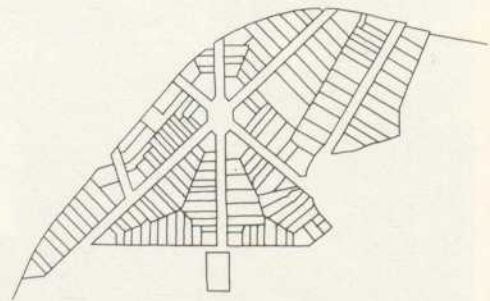
sein. Der sozialorientierte Umgang mit den vorhandenen Bewohnern gehört ebensowenig zum Ausstellungsprogramm wie die Respektierung der historischen Städtebaustruktur. Damit das Propagandavorhaben aber nicht „politisch belastet“ wird, soll eine möglichst geräuschlose Umsetzung der Mieter angestrebt werden. „Jede Bodenordnung ist ohnehin eine Aktion, die starken politischen Belastungen ausgesetzt ist, daher den größten Wert darauf legen muß, keine unnötigen Angriffspunkte zu bieten. Es wäre daher ein entscheidender Fehler, wenn der Fürsorge für die umzusetzenden Mieter nicht die größtmögliche Aufmerksamkeit gewidmet würde.“ (Rennert 1957, S. 23) In diesem Sinne übernimmt die Hansa AG die Kosten für Umzug und Renovierung der neuen Wohnung, das sind 300 DM im Durchschnitt pro Mietpartei. Bei den Umsetzungen, so heißt es auf der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Wohnungswesen am 11. 10. 1955 zufrieden, sind „bisher keine Schwierigkeiten“ aufgetreten. Allerdings finden sich Hinweise darauf, daß die zu verdrängenden Mieter zum Teil nur geringes Einkommen beziehen¹¹⁾ und daher Schwierigkeiten haben, nach dem Umzug die „meist sehr viel höhere Miete der Neubauten“ zu bezahlen (Rennert 1956, S. 3).

Noch vor der eigentlichen Bodenordnung, d. h. der Umwälzung und Konzentration des Eigentums an Grund und Boden, ist die Finanzierung das wichtigste Charakteristikum des gesamten Unternehmens. Nur durch einen ungeheuren Einsatz von öffentlichen Mitteln kann die Vision des Neuen Berlins realisiert werden: „Viel Geld“ (Seifarth 1954) kostet die Beseitigung der Stadt des 19. Jahrhunderts. Für die Entfernung der Kellerfundamente werden 1954 1,4 Mio. DM veranschlagt (Abgeordnetenhaus von Berlin 13. 11. 1954, S. 9), für Straßenbauarbeiten sind 1955 bis 1957 3,4 Mio. DM eingestellt bzw. angefordert, für Leitungsverlegungen (einschließlich der Verlegung der neuen Fernheizleitungen) werden Kosten in Höhe von 4, 9 Mio. DM geschätzt (Abgeordneten-

haus von Berlin 21. 2. 1956, S. 4) „Soweit es sich um eigentliche Tiefbaumaßnahmen, Verlegung oder Verbreiterung von Straßen handelt, werden die Kosten von der Stadt getragen.“ (Rennert 1956, S. 1) Die Kosten für Leitungsverlegungen werden von den entsprechenden Versorgungsgesellschaften und der Stadt Berlin übernommen¹²⁾. Die Stadt finanziert weiter den Kauf von 21 Grundstücken für öffentliche Zwecke.

Die Zinsbelastung für den Kredit, mit dessen Hilfe die Grundstücke durch die Trägergesellschaft angekauft werden und der bis zur Wiederveräußerung der Neugrundstücke benötigt wird, ist mit 115.000 DM in Rechnung gestellt. Dabei ist die praktizierte Grunderwerbssteuerbefreiung berücksichtigt. An Verwaltungskosten zum Erwerb der Grundstücke werden 342.000 DM aufgewendet (Rennert 1957, S. 21). Der Erwerb von 15 noch stehenden Häusern kostet die Trägergesellschaft 850.000 DM, für die Vertreibung der Mieter werden 100.000 DM, für die Abfindung der Gewerbebetriebe 250.000 DM benötigt. „Die Enttrümmerung des Hansaviertels ist vom Bezirksamt Tiergarten durchgeführt worden.“ (Hansa AG, Brief vom 29. 4. 1959)

Das Stammkapital von 3 Mio. DM der für die Durchführung der Bodenordnung zuständigen Trägergesellschaft selbst „wurde den Gründern darlehensweise durch die Stadt Berlin zur Verfügung gestellt, wobei jedoch die Rückzahlungsverpflichtung der Darlehensnehmer auf denjenigen Betrag beschränkt bleiben sollte, der auf das



Bodenordnung im Hansaviertel: alte (links) und neue (rechts)