Berlin-Mitte
Flächenressourcen und die Bodenfrage

Die derzeit größte kommunalpolitsche Herausforderung in Berlin und anderen europäischen Großstädten ist die Bewältigung des Bevölkerungswachstums, insbesondere der Neubau leistbarer Wohnungen und die Schaffung sozialer Infrastruktur, weiterer Schulen und Kindergärten. Allein der Bezirk Mitte muss bis 2030 rechnerisch acht neue Grundschulen und acht neue weiterführende Schulen bauen, geeignete Baugrundstücke haben wir derzeit nicht mal für die Hälfte.

Deshalb ist es wichtig zu wissen, über welche Flächen die Stadt im Bezirk Mitte überhaupt verfügt. Die abgebildete Karte zeigt erstmals eine detaillierte Zusammenschau städtischer Flächen. Die Ergebnisbilanz überrascht: Wenn man alle Straßen- und Grünflächen, Grundstücke der bezirklichen Fachämter, des Senats und landeseigener Gesellschaften zusammen addiert, kommt man auf rund 55 Prozent der Gesamtfläche. Hierbei sind die riesige Julius Leber Kaserne im Nordwesten, Flächen von Bundesregierung und Bundestag, Museumsinsel und Kulturforum oder auch die Eisenbahnflächen und die Spree noch nicht einmal mitgezählt.

Der Bezirk Mitte ist nicht nur Wohnort für seine 385.000 Einwohner*innen, sondern auch Arbeitsort für 450.000 Berufstätige, Standort von Universitäten, Hochschulen, Krankenhäusern, Theatern, Konzertsälen, Museen, dem Westhafen, dem Großmarkt, Kraftwerken und Fernbahnhöfen. Der Bezirk ist also Heimat vieler wichtiger Infrastrukturen, deren Bedeutung weit über die Bezirks- und Landesgrenze hinausgeht.

Kein Wunder also, dass die verbleibenden „privaten“ Flächen durch Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum eine starke Wertsteigerung erfahren. In der Rosenthaler Vorstadt hat sich der Quadratmeterpreis Boden seit 2010 von 850 auf 6.000 euro/qm versiebenfacht. Da diese Wertsteigerung weitgehend der positiven Entwicklungsimpulse des Gemeinwesens zuzurechnen ist, bleibt die Abschöpfung dieser „leistungslosen Gewinne“ aus Bodenwertsteigerung zugunsten des Gemeinwesens eine politisch noch offene Frage.

Herausforderung für den öffentlichen Hochbau ist es, die eigenen Flächen besser zu nutzen, Funktionen zu stapeln und Mehrfachnutzungen zu ermöglichen.

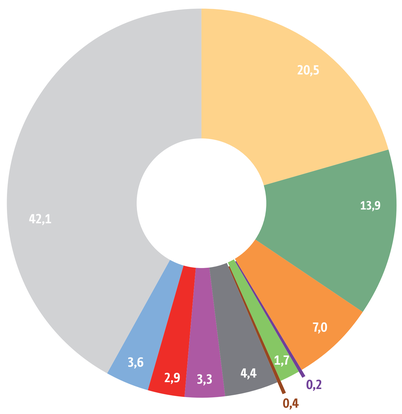
Interessant ist auch die Ressource „Freifläche“ bezogen auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung, hierbei vor allem für Massnahmen zum Wasserkreislauf, Stichwort „Schwammstadt“, und zur Milderung von Hitzewetterlagen. Hier zeigt die Flächenbilanz nicht nur 14 qm „öffentlich gewidmete Grünanlagen“ und 20 qm „Straßenland“ pro Einwohner*in, sondern viele weitere klimatisch aktive Flächen, wie die Gewässer, Friedhöfe, Kleingärten, den Zoologischen Garten oder das große Gleisfeld westlich des Bahnhofs Gesundbrunnen.

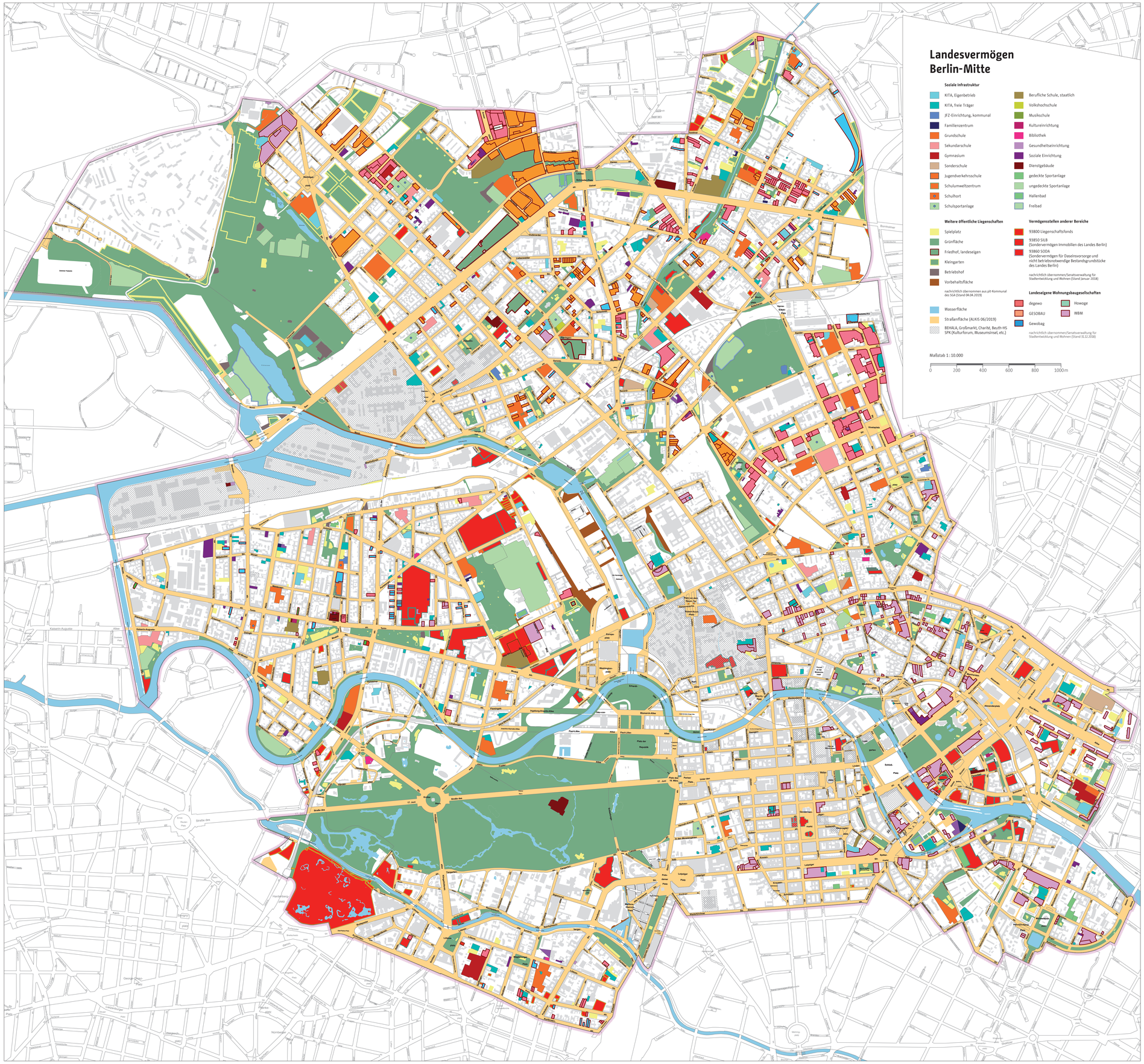
All diese Flächen prägen das Bild vom „grünen Berlin“ mit. Darüber hinaus bietet das öffentliche Straßenland, in dem Stellplätze für rund 80.000 private PKW bereitgestellt werden, eine Gesamtfläche, die zwei Dritteln des Großen Tiergartens entspricht, eine wichtige Ressource für Fuß- und Radverkehr, aber auch für mehr Straßenbäume.

Die Schaffung von Photovoltaik-Anlagen sowie „grünen und blauen Flächen“ auf dem öffentlichen und privaten Gebäudebestand ist eine entscheidende Herausforderung auf dem Weg zu einer klimaangepassten und CO2-neutralen Stadt.

Ephraim Gothe
Stadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit

Berlin-Mitte
Städtische Flächen



- Öffentliche Straßen und Plätze
- Öffentliche Grünflächen und Spielplätze
- Soziale Infrastrukturflächen
- Friedhöfe, landeseigen
- Kleingärten
- Betriebshöfe und Vorbehaltsflächen
- BEHALA, Großmarkt, Charité, Virchow, Beuth-HS, Bauhaus, Abgeordnetenhaus
- Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
- LIFO, SILB, SODA
- Gewässer
- Sonstige Flächen

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin