

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 80 (1993)

**Heft:** 6: Neue Prämissen - andere Formen = Nouvelles prémisses - autres formes = New premises - different forms

**Artikel:** Die Claims der Millionäre : Friedrichstrasse in Berlin, Projekte in Ausführung

**Autor:** Ullmann, Gerhard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-60867>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Die Claims der Millionäre

Friedrichstrasse in Berlin,  
Projekte in Ausführung



Übersichtsplan Dorotheen-/  
Friedrichstadt, schwarz: vorhan-  
dener Baubestand; hellgrau:  
Reservoir der Bauflächen; dunkel-  
grau: Grünflächen

Für den Stadtentwicklungssektor Volker Hassemer und für den Senator für Bau- und Wohnungswesen Wolfgang Nagel mag es ein ebenso spannendes Monopol wie auch eine reale Herausforderung sein, den regen Kapitalfluss und seine Wirkung auf Berlins Mitte durchzuspielen. Eine Übersichtskarte aus dem Jahre 1991 zeigt, dass es die Kapitalanleger aus dem In- und Ausland in den ehemaligen Osten zieht: Von der Zimmerstrasse bis zum Bahnhof Friedrichstrasse reicht sich Block an Block zu einem riesigen Investitionsareal. Die Konkurrenz zweier Systeme ist damit beendet, die mit Hochhäusern an der Leipziger Strasse (Ost) und mit Prestigebauten an der Kochstrasse (West) den alten Stadtgrundriss zerstörte und dem Stadtzentrum seine Dichte nahm.

Dass auch eine Neuordnung durch das Kapital nicht durch ein Regelwerk eines Nutzungsstrukturplanes kontrolliert werden kann, ist eine begründete Sorge, zumal dem Plan des Bausenators jede Rechtsverbindlichkeit fehlt. So ist Konsens zwischen Bauherr, Architekt und Senat gefragt, um einer kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses einen Spielraum zu ermöglichen. Eine rhetorische Willensbekundung, die vor dem Hintergrund einer neuen Prosperität vor allem den Investoren Masshalten und der Verwaltung Kreativität und Entscheidungskompetenz abverlangt.

Das «stadtbaukünstlerische Regelwerk» steht vor einer Bewährungsprobe, denn das Rückrat der 3,5 Ki-

lometer langen, von Nord nach Süd verlaufenden Friedrichstrasse ist malträtiert, die Einbindung in das angrenzende Straßennetz durch Bauplätze, Schutt und Müllablagen gestört. Ihr Anfang am Mehringplatz ist ebenso unruhig wie ihr ausgefranstes Ende an der Invalidenstrasse, und selbst ihre Kreuzungen bilden keine Orientierungspunkte. Alles scheint in Bewegung, doch es ist ein Umbruch ohne den Silberstreifen eines Aufbruches.

Der Pragmatismus der Unternehmer bleibt von solchen Zweifeln verschont. Trotz vieler eigentumsrechtlich ungeklärter Fragen ziehen brachliegende Grundstücke Investoren aus dem In- und Ausland an. Mit dem Takt der Rammen und der Schaufelbagger kommt ein neuer Ton in die Berliner Baupolitik: Es ist die Stunde der Unternehmer, die kühl rechnen und effektiv bauen und dem experimentellen, theoriefreudlichen Klima der IBA den Pragmatismus der Wirtschaftlichkeit entgegensetzen. Die auffallende Trendwende vom Experiment zum Kommerz ist nicht nur am polierten Design der Fassaden festzustellen, sie äußert sich auch im Anziehen der Grundstückspreise. So bekommt die Friedrichstrasse wieder ein kommerzielles Gesicht.

Aufgerissene Straßendecken, verengte Fahrbahnen, im Schlamm versunkene Baugruben: Hektik und Baulärme beherrschen die in mehrere Abschnitte zerteilte Strasse. Die Claims der Grossinvestoren werden neu abgesteckt, über Preis und Gewinn wird ebenso

wenig in der Öffentlichkeit verhandelt wie über den Nutzen für die Innenstadt. Es sind Milliardenbeträge, die in Büros, Geschäftshäuser und Dienstleistungsunternehmen fliessen, um die Zirkulation von Ware, Umsatz und Gewinn voranzutreiben. Noch stehen die Vorboten des wirtschaftlichen Aufschwunges, die luxusverpackten Einzelgeschäfte von Daimler-Benz, Christ und Escada als glitzernde Schaukästen fremd in ihrer Umgebung, doch zeigen solche Wirtschaftssignale, auf welchem Niveau der Standard der Waren liegt. Der Bauboom hat die Fragen nach Herkunft und Zukunft beantwortet. Sie lauten: Kommerzialisierung des öffentlichen Raumes. Der wirtschaftlichen Potenz der Unternehmer steht eine Zahl wachsender Arbeitsloser gegenüber, dem riesigen Bürobedarf eine zunehmende Wohnungsnot, dem Angebot an teuren Gebrauchsgütern eine schwindende Kaufkraft der Bevölkerung.

Allem Bauoptimismus zum Trotz: Der Pessimismus in der Bevölkerung wächst, der ruppige Umgangston der neuen Hauptstädter bekommt eine aggressive Tonlage.

Die wenigen, aus der Gründerzeit noch gut erhaltenen Fassaden, bilden ein geschlossenes Korsett, in dem die Geschichte eines unwiederbringlichen Gestern eingeschlossen ist. Das bewusste Übergehen der Parzelle als massstabprägendes Modul in der Nachkriegszeit beschleunigte die Auflösung des urbanen Raumes, und mit der Zerstörung der barocken Stadt

wurde der Weg frei für beliebige Ordnungsmuster. Die Friedrichstrasse verlor ihre geschichtlichen Konturen und damit einen Teil ihrer Identität. Das Einzelgebäude suchte nicht mehr den Rückhalt im Kontext der Friedrichstadt.

Die Ähnlichkeit zwischen Aufbruch und Abbruch provoziert Fragen: Ist eine kritische Rekonstruktion der Friedrichstrasse durch den Rückgriff auf die alte Parzellenstruktur noch möglich? Wer die Gewalt dieses Aufbruches erlebt, dem kommen ange-sichts des vorhandenen Dissens zwischen politischer Führung und Bauverwaltung erhebliche Zweifel. Wo beginnt die Geschichte der Friedrichstrasse? Zollt man dem Grossen Kurfürsten, dem sie vor 300 Jahren ihre Gründung verdankte, Respekt oder beruft man sich auf die glänzende Geschäftswelt der zwanziger Jahre? Hat die Zeit der Agenten, Diplomaten und Spione, die den Kontrollpunkt Check Point Charly passierten, die gleiche Bedeutung wie der historische Moment, als sich die Grenze öffnete und einige mutige Saxophonisten auf der Mauer einen Siegesmarsch intonierten?

Gedächtnis und Erinnerung sind immer an biographische Daten gebunden, geschichtliche Ereignisse werden nicht nach ihrer politischen Bedeutung, sondern subjektiv gewertet und Geschichte mit Orten, Personen und Handlungen verknüpft. In diesem sich selbst verordneten Korsett bewegt sich der Stadtbewohner, öffnet sich bisweilen, wenn ihm Historiker den Wert von



Baudenkälern nahelegen, oder verschliesst sich Fakten, wenn sie sein Erinnerungsbild gefährden. Es scheint, als wäre in einer wirtschaftlichen Aufbruchphase den Stadtplanern das politische Moment entglitten. Die Wirklichkeit ist an den Konzentrationspunkten des Kapitals facettenreicher, als es je Bauplanung und Baugeschehen vermitteln können. Den brutalen Eingriffen rastlos dröhrender Baumaschinen steht der abwägende Blick des Historikers gegenüber, der die Kontinuität des Stadtraumes sucht und dessen Vorstellungen sich in anderen Zeitkategorien bewegen. Es ist ein Festhalten von Erinnerungen an die historische Stadt, eine Verweigerung gegenüber einer ökonomischen Umschichtung, ein letzter Rest von Widerstand, der an den Idealen eines Gestern das Bild eines Gemeinwesens im Auge hat: Ein Dauerkonflikt, der durch die ungeklärten Eigentumsfragen an Schärfe gewinnt.

Schicksal haben die Kontrolleure am früheren Grenzübergang Friedrichstrasse gern gespielt. Eine Rolle, die der Staat vertrauensvoll seinen Dienern überliess, denn sie hielten sich an die Vorschriften und handelten deshalb korrekt. Das Winkellabyrinth der Kontrollgebäude ist verschwunden, und trotzdem herrscht in den Gängen, Treppen und Hallen des ehemaligen Kontrollpunktes Friedrichstrasse die alte und neue Unübersichtlichkeit.

Friedrichstrasse/Stadtmitte



Die Weidendammer Brücke bildet immer noch eine mentale Scheidegrenze zwischen Ost und West: Kultur und Politik verlaufen hier nach einem anderen Lebensrhythmus; eine diffuse Atmosphäre umschließt das Bahnhofsviertel, eine Stimmung, die ziemlich genau das gestörte deutsch-deutsche Verhältnis trifft.

Gäbe es in Berlin ein ausgeprägtes Zeitgefühl für die politische Atmosphäre der Friedrichstrasse mit ihrem abrupten Wechsel von Kultur, Unterhaltung und Geschäftigkeit, dann würde man sich mit den ablaufenden unternehmerischen Tätigkeiten genauer befassen. Schnurgerade durchzieht die Friedrichstrasse auf dem Stadtplan vom Mehringplatz bis zur Invalidenstrasse das Zentrum Berlins, wechselt de facto jedoch ihr Straßenprofil durch Vor- und Rücksprünge, verliert an Baustellen und Strassenkreuzungen ihren Tiefensog, um wenige Häuserblöcke weiter das räumlich abwechslungsreiche Spiel von neuem zu beginnen.

Mit dem Zusammenbruch des Sozialismus traten sowohl eine räumliche Unbestimmtheit wie auch eine soziale Bindungslosigkeit in der Mitte Berlins zutage. Die Verwahrlosung des öffentlichen Raumes bekam jene schillernde Ambivalenz, die einen Macht- und

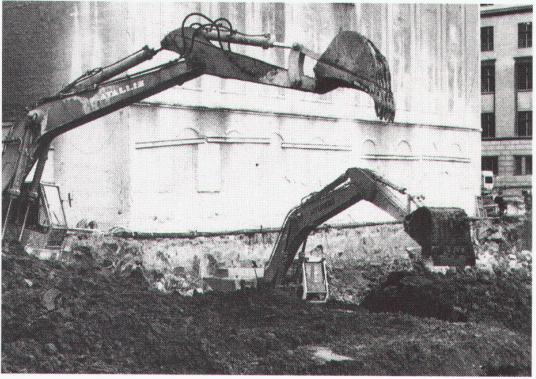
Bedeutungsverlust im politischen Bereich widerspiegelt und die Passanten mit einer ungewohnten Leere konfrontiert. Dem von der Bauwirtschaft forcierten Aufbruch steht die Lethargie einer breiten Bevölkerungsschicht gegenüber. So sind es nicht nur die Dissonanzen zwischen Gestern und Heute, es ist auch die blockierte urbane Energie, die eine tiefgreifende Regeneration des städtischen Zentrums verhindert.

Haben schon die theoretischen Legitimationsversuche der nie verlegenen IBA-Architekten die städtebauliche Komponente nicht einzulösen vermocht, so steht unter der Schirmherrschaft der Investoren gewiss keine Wende bevor. Glichen die Gebäude von Eisenman, Abraham und Hejduk trotz aller künstlerischen Ambitionen einsamen Kopfgeburten, die man mit einem Anflug von Erstaunen wie eine exotische Visitenkarte weltläufiger Einzelgänger zur Kenntnis nahm, so sind die geplanten milliarden schweren, multifunktional genutzten Büro-, Geschäfts- und Kaufhäuser im früheren Ostsektor um vieles kompakter und anonymer. Mit dem zunehmenden Kapitaldruck scheinen sich die Grundbedingungen zu ändern: Das Auflösen der alten Parzellenstruktur durch extensives Ausnutzen der Grundstücke und ver-

dichtete Baukomplexe, aber auch ein hohes Dienstleistungsangebot lassen vermuten, dass der ohnehin geringe Wohnanteil weiter schrumpfen könnte. War es vor der Öffnung der Mauer ein Wettkampf zweier Systeme, die versuchten, mit Repräsentationsbauten ihre ideologische Überlegenheit zu demonstrieren, so ist es gegenwärtig die Monostuktur kommerzieller Nutzung, die Bedenken auslöst.

Der Mythos der Friedrichstrasse, von einigen Historikern und Denkmalpflegern sorgsam gepflegt, gehört zu den literarischen Legenden, die unabhängig von der baulichen Entwicklung weiterleben. Die Fehler von gestern und heute werden damit nur bekräftigt, eine Alternative nicht angeboten. Der Wunschtraum des Senators Volker Hassemer, den Tiger zu reiten, ist wohl damit passé. Denn: ist es nicht inzwischen der Tiger, der den forschen Dompteur nun narrt?

Gerhard Ullmann



Innere Kontrollmauer

Friedrichstadtpassagen

Maschinenmythos:  
die Stunde der Unternehmer

Fotos: Gerhard Ullmann, Berlin