

## **THESEN ZUM ERHALT DER UNGERS-BAUTEN AM LÜTZOWPLATZ**

### 1. Typologie innerstädtischen Wohnens

O. M. Ungers hat mit seinen Wohnbauten am Lützowplatz einen wesentlichen Beitrag zur Typologie innerstädtischen Wohnens geleistet: Die Wohnanlage besteht überwiegend aus so genannten Duplex-Häusern mit jeweils übereinander gestapelten Maisonettwohnungen. Durch die Finanzierung des IBA-Projekts im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau wurde auch das Ziel erreicht, preisgünstigen Wohnraum von hoher Qualität zu schaffen.

### 2. Wohnqualität

Die Wohnanlage am Lützowplatz verdient es wegen ihrer hohen Wohnqualität erhalten zu werden. Diese Wohnqualität besteht vor allem in der Verbindung von Zweigeschossigkeit der Wohnungen mit großzügigen Wohnräumen und Terrassen. Die städtebauliche Qualität beruht auf der gelungenen Abschirmung des durchgrünten Innenbereichs mit ebenerdigen Loggien und Hausgärten gegenüber dem Durchgangsverkehr.

### 3. Bebauungsdichte

Die Ausnutzung des Grundstücks durch die bestehende Bebauung ist mit einer GFZ von 1,86 der innerstädtischen Lage angemessen. Ein Anspruch auf Erhöhung der GFZ um über 80% auf 3,32 besteht nicht: Das Grundgesetz garantiert das Recht auf Eigentum, aber nicht seine maximale Verwertung.

Die ausstehende politische Entscheidung über den Bebauungsplan verlangt eine Abwägung zwischen dem architekturgeschichtlichen Wert in Verbindung mit dem Wohnrecht der Mieter und dem Verwertungsinteresse der Grundstückseigentümer. An Gewerbegrundstücken besteht in Berlin kein Mangel; deshalb ist der Abriss dieses IBA-Projekts für die geplante Neubaumaßnahme nicht erforderlich.

### 4. Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Berlin hat sich seit 2003 deutlich verändert. Die damalige Behauptung, dass eine durchgreifende Sanierung der weitgehend entmieteten Wohnanlage (von 84 Wohnungen sind nur noch 13 bewohnt) nicht wirtschaftlich durchführbar sei, kann angesichts der aktuellen Nachfragesituation nicht aufrechterhalten werden. Nachgefragt werden heute zunehmend Stadthäuser mit Terrassen und grünem Umfeld.

### 5. Baukultur

Einige IBA-Bauten sind als Pilotprojekte des Bauens der 80er Jahre zur Reaktivierung innerstädtischen Wohnens heute sicherlich denkmalwert. Ihre Unterschützstellung wäre ein wirksamer Beitrag zur Wirtschaftlichkeit einer Grundsanierung (§ 7h EStG) und ein Ausdruck der Wertschätzung Berlins für seine IBA-Bauten.