

## **Eigentum und Recht**

Die Arbeitsgruppe Architektur und Stadtplanung (kurz: AG Planung) sieht in der unübersichtlichen Eigentumsstruktur die Hauptursache für Stagnation und Verfall des Ihme-Zentrums. Dringend notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen werden seit Jahren nicht ausgeführt. Die Haustechnik ist so überaltert, dass für Leitungsschäden kein üblicher Versicherungsschutz besteht. Undichte Dächer gefährden die Bausubstanz.

Die seit 1971 fortgeschriebene Beschlussammlung zur Gemeinschaftsordnung umfasst mehrere hundert Seiten. Das Einkaufszentrum ist immer noch die Geschäftsgrundlage der Betriebskostenverteilung, obwohl es längst verwaist ist. Erhebliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum von 2007 blieben in der Teilungserklärung bislang unberücksichtigt.

Dies bietet Anlass für zahlreiche rechtliche Auseinandersetzungen, die allesamt nur Verschiebungen in der Kostenverteilungen zum Ziel haben. Sie entwickeln keine Lösungsperspektive, weil die Strukturprobleme und die damit einhergehende gegenseitige Lähmung nicht behoben wird. Der Versuch der Landesbank Berlin, die Eigentumsstruktur privatrechtlich zu reformieren, ist an der fehlenden Zustimmung einzelner Eigentümer gescheitert.

Ein Vorschlag der AG Planung der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum ist die öffentliche Widmung des Wege- und Erschließungssystems im Ihme-Zentrum. Dadurch werden einzelne Eigentümergemeinschaften ähnlich unabhängig, wie dies im umliegenden Stadtteil der Fall ist. Auf dieser Grundlage gelingt die Entflechtung der Interessen der Sondereigentumsflächen Gewerbe und Wohnen. Hiervon würden alle profitieren:

- Die Wohnungseigentümer bekämen unabhängige Zugänge von öffentlichen Flächen. Die Haftung würde mit übersichtlicheren Eigentümergemeinschaften begrenzt. Dringend erforderliche Instandhaltungsinvestitionen könnten angegangen werden.
- Die Gewerbeeigentümer bekämen Sondereigentumsflächen die sie wirtschaftlich unabhängig entwickeln können.
- Die Kommune bekäme ein öffentlich gewidmetes Wegesystem, mit dem Ihme-Zentrum, umliegender Stadtteil und Flussufer zusammenwachsen würden. Die Wiederbelebung der Gewerbeflächen würde erhebliche Steuereinnahmen generieren.

Wir gehen davon aus, dass die Neustrukturieren der Eigentumsordnung nur mit öffentlicher Moderation und ggf. mit öffentlich-rechtlichen Eingriffen möglich ist.

Deshalb begrüßen wir außerordentlich, dass die Stadtverwaltung Mittel des Bundesbauministerium eingeworben hat um

- die rechtlichen Möglichkeiten der Neustrukturierung nach Wohnungseigentumsrecht und Baugesetzbuch zu klären
- ein öffentlich gewidmetes Wegesystem herzustellen und rechtlich abzusichern
- die internen und externen Kommunikationsprozesse als Grundlage für eine Neuausrichtung zu moderieren.

Die AG Architektur und Stadtplanung der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum steht im Austausch mit der derzernatsübergreifenden Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung.