Martin Murrenhoff,
Jörg Stollmann (Hrsg.)

NEUE KREUZBERGER MISCHUNG – KOOPERATIVE SZENARIEN DER NACH-VERDICHTUNG FÜR DEN RATHAUS-BLOCK IN BERLIN

Martin Murrenhoff | Jörg Stollmann (Hrsg.)

Neue Kreuzberger Mischung – Kooperative Szenarien
der Nachverdichtung für den Rathausblock in Berlin

COVER

Brandwandkartierung Rathausblock,
Oswald Mathias Ungers &
Artur Laskus.
Aus: TU Berlin, Lehrstuhl für
Entwerfen VI, Prof. Oswald Mathias
Ungers, *Berliner Brandwände*,
Veröffentlichungen zur Architektur
(VzA 27), Berlin 1969.

NEUE KREUZBERGER MISCHUNG – KOOPERATIVE SZENARIEN DER NACH-VERDICHTUNG FÜR DEN RATHAUS-BLOCK IN BERLIN

Martin Murrenhoff,
Jörg Stollmann (Hrsg.)

Universitätsverlag der TU Berlin

INHALT

6 NEUE KREUZBERGER MISCHUNG
Vorwort

10 PROJEKT RATHAUSBLOCK
Über das Entwurfsstudio (Methodik I/II)

14 I. TYPOLOGISCHE PROJEKTION
Nachverdichtung jenseits der (unmittelbaren) historischen Präzedenz

24 II. KOOPERATIVE SZENARIEN
Das Bieterverfahren 2014 und die beteiligten Akteure – zu den Grundlagen der zwei Szenarien

26 „SELBSTVERWALTET & KOMMUNAL“
Gespräch mit Vertreter*innen des Bündnisses Stadt von Unten und des Mietshäuser Syndikats

34 SZENARIO K
Konsortium Mietshäuser Syndikat & Berliner Wohnungsbaugesellschaft

36 K1 – INTERBAU 2020
Karoline Fahl, Johanna Grabmaier, Maria Schlosser

44 K2 – RECLAIMING HERITAGE
Miriam Gruber, Aina Perello Viola, Olga Samsonova, Anna Wilk-Pham

52 SZENARIO B
Bündnis Stadt von Unten

54 B1 – UNKNOWN PLEASURES
Niklas Heinen, Martina Keller, Kerstin Krüger

62 B2 – STADT IM BLOCK
Annett Donat, Sebastian Genzel, Kayoko Ikoma, Jacob Pawlowski

70 CREDITS & DANKSAGUNGEN

6 „Die Geschichte der Kreuzberger Mischung von heute beginnt mit einem neuen Blick auf einen Stadtteil, der als politischer Raum der eigenen Lebensgestaltung wahrgenommen werden kann.“
(Eberhard Knödler-Bunte, 1984)

Im Kontext der IBA-Alt, die Teil der Internationalen Bauausstellung 1984/87 (IBA) in West-Berlin war, entstand Anfang der 1980er Jahre eine Interpretation der „Kreuzberger Mischung“, die über die Definition „Wohnen und Gewerbe gemischt“ hinauswies. Unter den von der IBA-Alt adaptierten Grundsätzen der „behutsamen Stadterneuerung“ wurde eine partizipative, die „jetzigen Bewohner und Gewerbetreibenden“ beteiligende Erneuerung der bestehenden Mietskasernen- und Gewerbehof-strukturen verfolgt. Dieses komplexe Projekt, das die auf vielen Ebenen gegebene Diversität der damaligen Nutzer*innen zur Grundlage der Planung erklärte, wurde vereinfachend als „Kreuzberger Mischung“ umschrieben. Seinen Ursprung hatte das Bottom-up geprägte Planungsideal ebenfalls in Kreuzberg, im lokalen Widerstand gegen die Top-down-Modernisierungspraxis der 1960er und 70er Jahre und in den in Kreuzberg entwickelten „12 Grundsätzen zur behutsamen Stadterneuerung“ (Hardt-Waltherr Hämer et al., 1982).

Eberhard Knödler-Bunte, in: Karl-Heinz Fiebig et al., *Kreuzberger Mischung: Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe*, Berlin 1984.
Hardt-Waltherr Hämer, „Behutsame Stadterneuerung“, in: Senatsverwaltung für Bau-und Wohnungswesen Berlin et al., *Stadterneuerung Berlin: Erfahrungen, Beispiele, Perspektiven,* Berlin 1990.

NEUE KREUZBERGER MISCHUNG

Vorwort

Mit unserer Publikation *Neue Kreuzberger Mischung* wollen wir eine universitär-zivilgesellschaftliche Kooperation aus dem Jahr 2014/2015 dokumentieren, die sich im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfsstudios mit der gemeinwohlorientierten Entwicklung des Rathausblocks in Berlin-Kreuzberg befasste. Das Areal des Rathausblocks, das auch unter dem Namen Dragonerareal bekannt ist, stellt seit 2019 eines der wichtigsten Modellprojekte kooperativer Stadtentwicklung zwischen öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft in Berlin dar.[A] Auf einer Fläche von 5 ha werden hier gut 500 bezahlbare Wohnungen und zahlreiche Gewerbeflächen entstehen. Lange sah es nicht nach dieser Lösung aus, denn gleich zweimal (2011 und 2014) wurde das Areal, das damals noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) war, zu Höchstgebot ausgeschrieben und damit einer rein profitorientierten Entwicklung überlassen. Unter maßgeblicher Mitwirkung lokaler stadtpolitischer Initiativen, die seit 2011 gegen diese Vergabepolitik demonstrierten, gelang dem Land Berlin 2019 schließlich die Übernahme des Areals. Die Proteste der Initiativen stellen rückblickend den Startpunkt dieser Entwicklung zu einem kooperativen Modellprojekt dar.

A
Das Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg basiert auf einer Kooperation zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dem Vernetzungstreffen Rathausblock, dem Forum Rathausblock, der Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. 2022 erschien die Dokumentation *Städtebauliches Werkstattverfahren Rathausblock*.

Vor dieser entscheidenden Wende und auf Einladung der Initiative Stadt von Unten[B] hat das Fachgebiet Städtebau und Urbanisierung (CUD) der TU Berlin die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Rathausblocks zum Thema eines städtebaulichen Entwurfsstudios gemacht. In diesem Studio wurden die Forderungen der vor Ort aktiven Initiativen von Studierenden des CUD beispielhaft in zwei Szenarien und vier Projekte übersetzt. Im Zentrum der Forderungen standen eine kommunale wie bewohnergesteuerte Entwicklung, niedrigpreisige Mietkonzepte und der Wunsch, die aktuelle Nutzung des Areals mit seiner für Kreuzberg typischen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Produktion zu erhalten. Uns als Lehrenden ging es in dieser Kooperation darum, den stadtpolitischen Vorstellungen der Aktivist*innen zu einer größeren Öffentlichkeit zu verhelfen[C] und den Studierenden den Umgang mit alternativen und gemeinwohlorientierten Planungsansätzen zu vermitteln.

Die vorliegende Publikation dokumentiert die dabei entstandenen Gespräche, Analysen, Kartierungen, Szenarien und Projekte wie auch die Didaktik und Methodik des Entwurfsstudios. Für die außergewöhnliche Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle besonders herzlich bei unseren Kooperationspartner*innen Roberta Burghardt, Anna Heilgemeir, E. F. und Enrico Schönberg von der Initiative Stadt von Unten bedanken.

Martin Murrenhoff und Jörg Stollmann
Institut für Architektur, TU Berlin

B
Informationen zur Initiative Stadt von Unten (2014–22), früher Bündnis Stadt von Unten, finden sich auf S. 11, 24–32 und 52/53 oder online unter www.stadtvonunten.de.

C
Eine Liste der Ausstellungen und Veröffentlichungen über das Entwurfsstudio wie auch die Kooperation findet sich auf S. 70.

1
Garagenanlagen an Stelle der ehemaligen Reitstallungen. Blick Richtung Süden. Im Hintergrund das Rathaus Kreuzberg

2
Kfz-Werkstatt in den denkmalgeschützten Stallgebäuden (1854). Blick Richtung Nordwesten

3
Platzsituation hinter der Kasernenanlage, zwischen Alter Reithalle (1853) und Neuer Reithalle (1889)

4
Marmorwerkstatt in der Alten Reithalle. Blick Richtung Osten. Im Hintergrund das Finanzamt

PROJEKT RATHAUSBLOCK

Martin Murrenhoff, Jörg Stollmann

Über das Entwurfsstudio (Methodik I/II)[A]

Das Areal der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne im Rathausblock war 2014 mit 5 ha die zweitgrößte verbliebene innerstädtische Liegenschaft Berlins nach dem Tempelhofer Feld. Noch heute ist es eine der größten Entwicklungsflächen der Stadt. Als Einschluss innerhalb des größten Kreuzberger Blocks entzieht sich das Areal der alltäglichen Wahrnehmung. Jenseits des viel frequentierten Mehringdamms, von allen Seiten durch Bestandsgebäude umgeben, findet sich eine kleingewerblich genutzte, introvertierte Welt. Neben dieser Blockinnenlage zeichnet sich das Areal durch einen großen denkmalgeschützten Bestand aus.[B] Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels in Berlin hatte und hat die Nachverdichtung des Areals eine besondere Bedeutung. Je nach Vorstellung soll(t)en hier zwischen 500 und 1.000 Wohnungen entstehen.

Als die BImA das Areal Anfang 2014 (erneut) höchstbietend veräußern wollte, setzten sich lokale Initiativen unter anderem für ein Konzeptvergabeverfahren, eine bewohnergesteuerte Entwicklung und niedrigpreisige Mietkonzepte ein. Auch sie nahmen an dem Bieterverfahren teil, den Zuschlag erhielt jedoch das damalige Höchstgebot. Auf Initiative unseres Kooperationspartners für das Entwurfsstudio, des Bündnisses Stadt von Unten[C], und als Alternative zu den kommerziellen Projektvorschlägen verfolgte das Studio zwei Szenarien einer kooperationsbasierten, nichtkommerziellen Entwicklung.[D] Deren Potenzial wird vor dem Hintergrund der kommerziell geprägten Stadtentwicklungspraxis im Berlin der Nachwendezeit deutlich. Innovative Projekte entstanden vor allem aus Kooperationen.[E] Grundlage der beiden Szenarien bildeten die Konzepte des Bündnisses Stadt von Unten wie des Konsortiums aus einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft und dem Mietshäuser Syndikat[F].

Neben der Programmatik stellte sich die Frage, wie mit dem bestandsgeprägten Areal umzugehen sei. Zur eingangs beschriebenen räumlichen Komplexität kamen hohe Auflagen vonseiten der Senatsverwaltung, des Bezirks und der Denkmalbehörden hinzu – Auflagen („Aufnahme der historischen Figur“, keine Hochhausentwicklung)[G], die sich wie ein Echo auf das Paradigma der „Europäischen Stadt“ und der „Kritischen Rekonstruktion“ lasen.[H] Von Beginn des Studios an stand damit ein Widerspruch im Raum: Das Ideal einer auf zukünftigen Partizipationsprozessen basierenden Planung implizierte ein möglichst ergebnisoffenes, wenn nicht aformales Vorgehen. Zugleich

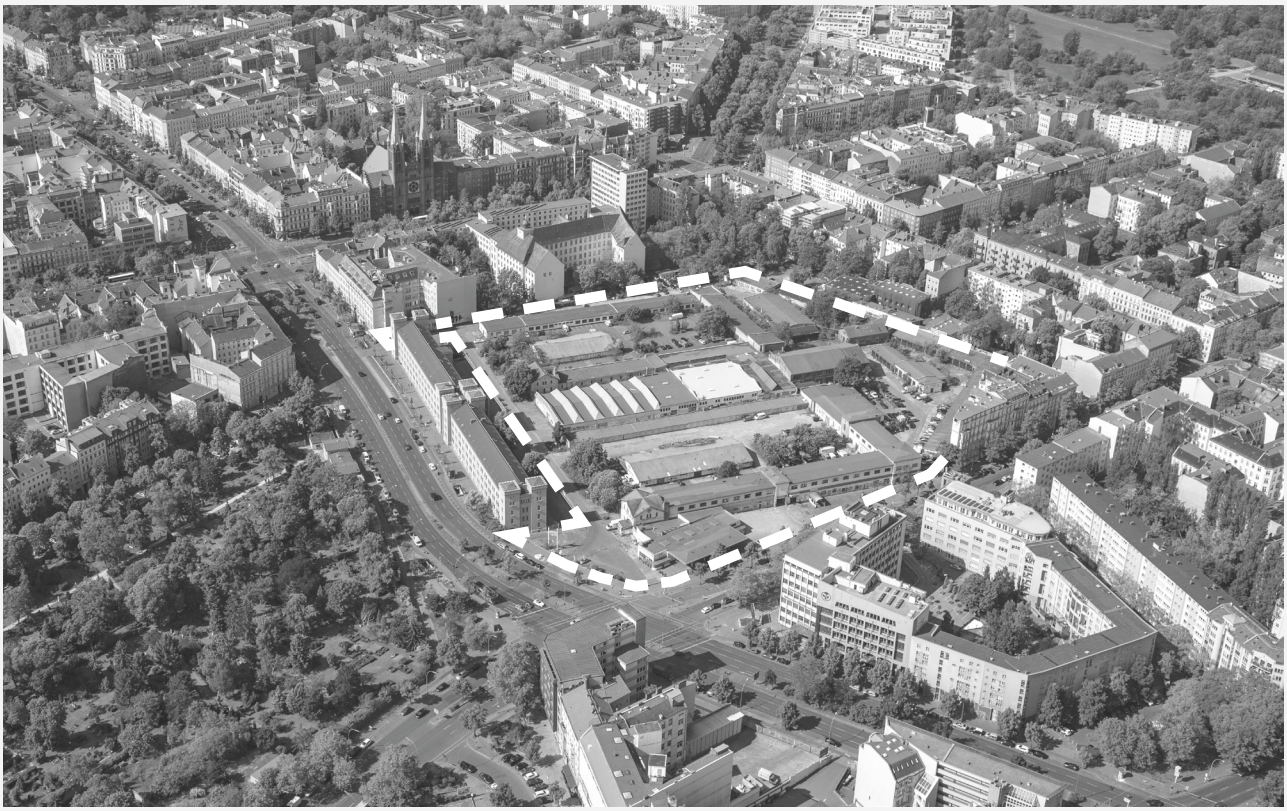
A
Ursprünglicher Titel des Studios des Wintersemesters 2014/2015 war „Dragonerareal“. Die Umbenennung bezieht sich auf das Modellprojekt Rathausblock Kreuzberg (seit 2019).

B
Siehe Modellfoto, S. 14.

C
Die Initiative Stadt von Unten (2014–22) war ein Zusammenschluss lokaler Stadtteilinitiativen, von Hausprojektgruppen und mietenpolitischen Initiativen, der sich seit 2014 für die Entwicklung einer zu 100 Prozent „selbstverwalteten & kommunalen“ Mieter*innenstadt auf dem sogenannten Dragonerareal einsetzte. Die Initiative engagierte sich für ein Modellprojekt „einer nicht gewinnorientierten und demokratischen Stadtentwicklung“, einer „konkreten Utopie“.

D
Im Mai 2014, mit dem Volksentscheid zur 100-prozentigen Wahrung des Tempelhofer Feldes, hatten Berliner Wähler*innen eine deutliche Kritik an entwicklerbetriebenen Großprojekten geäußert, auch dies war eine Motivation des Studios.

E
Themenheft „Berlin“, *Arch+ 201/202*, 2011.



Das Dragonerareal im Rathausblock. Blick Richtung Süd-Westen (Luftbild 2021*, Zeichnung 2023)

*urheberrechtlich geschützt

galt es, eine entschiedene Haltung zum Areal und den Auflagen zu entwickeln, sollten sich die Projekte nicht in einer Ableitung der Auflagen erschöpfen.

Das Studio hat darauf mit einem zweiteiligen Ansatz reagiert, bei dem die Programmatik und das städtebauliche Repertoire zunächst unabhängig voneinander entwickelt wurden. Die Szenarien wurden auf Basis von Gesprächen mit Vertreter*innen beider Initiativen entwickelt, unterstützt durch Kartografie und Analysen des Areals wie des umzunutzenden Bestands. Das städtebauliche Repertoire basierte auf typologisch-stadträumlichen Untersuchungen, bei denen ein breites Spektrum urbaner Typologien auf das Areal projiziert wurden. Auf Grundlage der beiden Szenarien und des typologischen Repertoires wurden schließlich vier städtebauliche Entwürfe entwickelt.

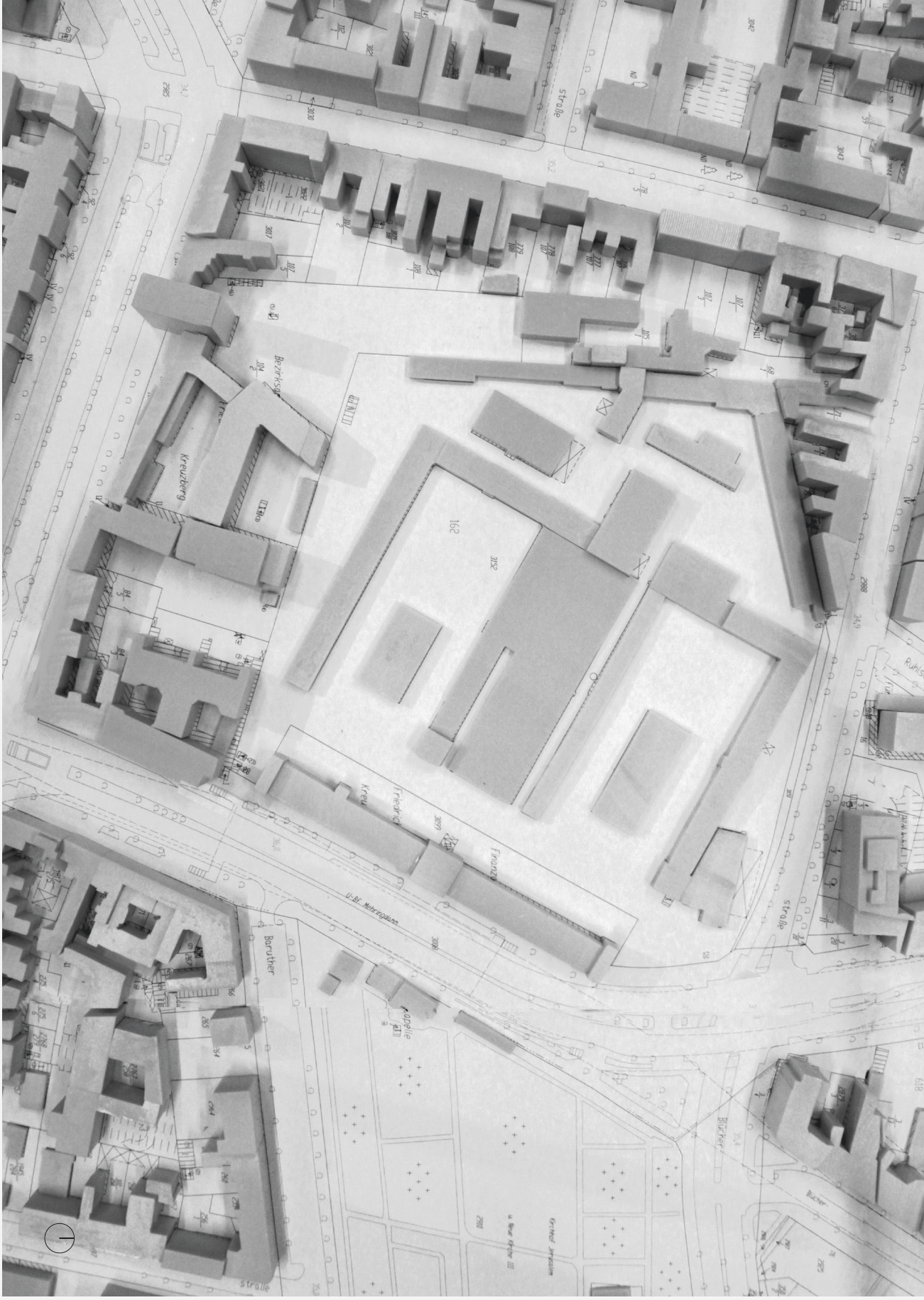
Die auf Basis der beiden Szenarien entwickelten Projekte unterscheiden sich ebenso deutlich in ihrer architektonisch-städtebaulichen Strategie wie die Szenarien selbst. Während sich aus dem Konsortiumsszenario relativ konkrete Raumprogramme und Architekturen ableiten ließen, basierte das Bündnisszenario auf programmatischer Offenheit – die Gebäude mussten flexibel genug sein, um in zukünftigen Partizipationsprozessen zu ermittelnde Nutzungen integrieren zu können. Daraus ergab sich eine Verschiebung im Fokus. Lag dieser bei den Projekten des ersten Szenarios vor allem auf der Differenzierung der Gebäude, so lag er bei den Projekten des zweiten Szenarios auf der Differenzierung der öffentlichen Außenräume.

F
Das Mietshäuser Syndikat ist ein 1992 gegründeter Verbund selbstverwalteter, autonomer Hausprojekte in Kollektiveigentum. Der gemeinschaftliche Erwerb von Häusern verfolgt die Schaffung langfristig bezahlbarer Wohnungen und Räume (vgl. www.syndikat.org).

G
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: *Leitlinien Rathausblock*, Berlin 2014, S. 16.

H
Virág Molnár, „The Cultural Production of Locality: Reclaiming the ‚European City'", in: *International Journal of Urban and Regional Research 34 (2)*, 2010.

14 Modell des Rathausblocks (M 1:500)



Palimpsest Rathausblock: 1850–54 entstand die vor dem Halleschen Tor gelegene Garde-Dragoner-Kaserne. Im Zuge der Stadterweiterung von 1862 (Hobrecht-Plan) wurde die Kaserne in einen neu ausgewiesenen Block integriert. Ab 1870 entstanden darin neue Wohn- und Gewerbebauten. Die Grenze zum Kasernenareal markieren Brandwände. Die Umnutzung des Kasernengeländes beginnt in den 1920er Jahren. In dieser Zeit entstand auch die Tankstelle an der Obentrautstraße. Bei den Bombardements des Zweiten Weltkriegs entstanden entlang der Yorckstraße, der Großbeerenstraße und der Obentrautstraße teils große Lücken, die ab den 1950er Jahren mit Wohngebäuden, dem Gebäudekomplex des Rathaus Kreuzberg und einer Zahl einfacher Hallen und Garagen gefüllt wurden. 1966, mit der Umleitung des Mehringdamms, werden erneut Gebäude abgerissen. Die ehemalige Kaserne steht seit 1971 unter Ensembleschutz, 2013 folgt der Denkmalschutz für die „Waschhalle“ (heute LPG).

Martin Murrenhoff, Jörg Stollmann

I. TYPOLOGISCHE PROJEKTION

Nachverdichtung jenseits der (unmittelbaren) historischen Präzedenz[A]

Die Nachverdichtung urbanisierter Territorien ist weltweit eines der größten aktuellen Aufgabenfelder von Planer*innen und Architekt*innen. Spätestens seit dem Kyoto-Protokoll (1997) ist sie kategorischer Imperativ einer nachhaltigen Stadtplanung. Dort jedoch, wo es um die Verhandlung von historischem Bestand und gegenwärtigen Bedürfnissen geht, ist die Nachverdichtung ein besonders umstrittenes Feld. Seit dem Vordringen der Eisenbahn in die Stadtzentren in der ersten Hälfte und den großen Stadtumbauten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wird im Städtebau die Frage verhandelt, wie im Fall eines Umbaus mit der bestehenden Stadt umzugehen sei und welcher Stellenwert dem Bestand beigemessen wird.[B] Dabei erhält seit der Implementierung von Denkmal- und Ensembleschutzgesetzen in den 1960er und 1970er Jahren auch der Schutz des städtebaulichen Erbes zusehends einen angemessenen Stellenwert. Anstelle einer kritischen Kontextualisierung des Erbes tritt jedoch oftmals eine „Aufwertungspraxis“[C] und die Ausrichtung der Planung am Bild der historischen Stadt. Historisierende Substitute, dem Leitbild einer angeblich „traditionellen Stadt“ folgend, ergänzen dieses Bild. Bereits Ende der 1990er Jahre attestieren Bruno Latour und Emilie Hermant der Stadt Paris, die in vielerlei Hinsicht Vorreiter der Historisierung war, die „Paralyse eines Themenparks“.[D]

Stellvertretend für die Problematik der Nachverdichtung in historisch geprägten innerstädtischen Territorien kann hier der Rathausblock in Berlin-Kreuzberg stehen – ein Areal mit teils denkmal- und ensemblegeschütztem Bestand, das seit den 2010er Jahren (erneut) nachverdichtet werden soll. Sowohl die Herausforderung einer Nachverdichtung wie auch der Trend zur Historisierung lassen sich hier beispielhaft illustrieren. Die Herausforderung – eine Wahrung der Bestandstrukturen vorausgesetzt – liegt vor allem in der räumlichen Fragmentation des Areals. Wie schon erwähnt, finden sich im Rathausblock Gebäudeensembles unterschiedlichsten Alters und Größe. Das Areal selbst ist aufgrund seiner Blockinnenlage zu allen Seiten von Bestandsgebäuden umgeben. Die potenziell zu bebauenden Freiflächen sind durch die Bestandsstrukturen voneinander getrennt.[E] Die Komplexität einer potenziellen Nachverdichtung weiter steigernd,

A
Initial hatten wir die hier beschriebene Entwurfsmethodik „Typologisches Bombardement“ genannt, und so wurde sie in *Stadtbauwelt 12.2015* und *Urban Design Methods* (2021) veröffentlicht. Anfang 2022 wurde uns der Zynismus dieses Framings (schlagartig) bewusst, woraufhin wir uns für eine Umbenennung entschieden haben.

B
Vgl. Wolfgang Schivelbusch, *Geschichte der Eisenbahnreise: Zur Industrialisierung von Raum und Zeit im 19. Jahrhundert*, Frankfurt am Main 1995.

C
Françoise Choay, *Das architektonische Erbe, eine Allegorie: Geschichte und Theorie der Baudenkmale*, Braunschweig 1997.

D
Bruno Latour und Emilie Hermant, *Paris: Invisible City*, Paris 2006. Online: http://www.bruno-latour.fr/sites/default/files/downloads/viii_paris-city-gb.pdf (abgerufen am 3.1.2023).

E
Siehe Modellfoto, S. 14.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
– Pressestelle –

Berlin

Pressemitteilung

Berlin,28. August 2014

Gemeinsame Erklärung
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

Planungsgrundlagen für die städtebauliche Neuentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Garde-Dragoner Kaserne – Rathausblock

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg haben sich auf die folgenden Leitlinien für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Rathausblocks (Dragonerkaserne) und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren verständigt und geben diese hiermit bekannt:

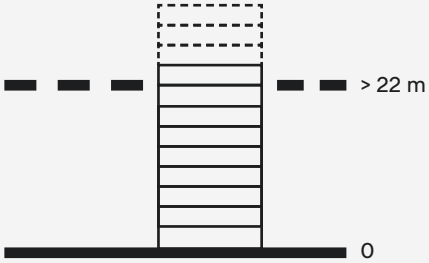
- Die Struktur der „Höfe“ sollte aufgenommen werden.
- Der vorhandene Denkmalbestand ist zu beachten.
- Die Aufnahme der historischen Figur soll sich hauptsächlich auf die städtebauliche Struktur und deren Kubatur beschränken.
- Eine Hochhausentwicklung ist auf dem Gelände nicht möglich.
- Ziel ist die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartieres, d.h. eines Mischgebietes, mit überwiegendem Wohnanteil.
- Um eine ausgewogene soziale Mischung zu erreichen, soll der Anteil preiswerter Mietwohnungen (Mietniveau unterhalb von 7,50 €/m² netto kalt) bei 33 Prozent liegen.
- Es ist zu prüfen, inwieweit bestehende gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände in eine Neuentwicklung integriert werden können.
- Die Obentrautstraße und das westlich angrenzende Quartier kann nicht in die verkehrliche Erschließung einbezogen werden. Diese muss ausschließlich zum Mehringdamm hin abgewickelt werden.
- Es wird Wert auf ein stadtökologisch und energetisch anspruchsvolles Konzept gelegt.

Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, das Gelände der ehemaligen Garde-Dragoner Kaserne – Rathausblock zu einem urbanen Stadtgebiet mit einer ausgewogenen sozialen Bevölkerungsstruktur zu entwickeln.

Adresse: Württembergische Straße 6, 10707 Berlin • Fernruf: (030) 90139 4040, Fax: (030) 90139 4041 • Email: pressestelle@senstadtum.berlin.de

1
Leitlinien für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Rathausblocks, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, August 2014

2
Situations-Plan des Casernements, 1855**
**Public Domain



3
Hochhausdefinition nach Berliner Bauordnung: Fußboden Obergeschoss liegt > 22 Meter über Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln)

gibt es zahlreiche Planungsauflagen. Dazu gehören in diesem konkreten Fall die Leitlinien der Senatsverwaltung und des Bezirks und die Auflagen der Denkmalbehörden. Zu diesen Auflagen zählen unter anderen die Aufforderung einer „Aufnahme der historischen Figur", ein Hochhausverbot und die Auflagen des Denkmal- und Ensembleschutzes.[F] Letztendlich wurden damit die vorhandenen zehn Prozent Gebäudesubstanz zum Maßstab der zu planenden 90 Prozent erklärt. Die Auflagen konterkarierten wahlweise das Ziel einer hohen Bebauungsdichte oder sie gaben deren formales Ergebnis vor. Den Auflagen blind zu folgen hätte ein „Malen nach Zahlen" impliziert, bei dem die Position und Größe von Gebäuden von historischen Phantomfiguren, Abstandsregeln und Höhenlimitierungen bestimmt werden.

In den Auflagen klang auch das Projekt der „Kritischen Rekonstruktion" bzw. des „Planwerk Innenstadt" (1999)[G] nach: die Ausrichtung des Städtebaus an einer ebenso selektiven wie idealisierten Vergangenheit. Das Paradigma der „Kritischen Rekonstruktion", und diesem übergeordnet das Leitbild der „Europäischen Stadt", hatten die Stadtplanung in Berlin in den 1990er und 2000er Jahren dominiert.[H] Doch auch in den 2010er und 2020er Jahren wurden und werden sie weiterhin verfolgt – in Berlin und darüber hinaus.[I] Die retortenhaften Ergebnisse dieser „retrospektiven" Planung sind in allen Teilen Berlins zu finden.[J] Vorreiter dieser Ausrichtung an einer idealisierten Vergangenheit, wenngleich auch mit mehr Authentizität, ist, wie eingangs bereits erwähnt, die Stadt Paris. „No one dares to do anything anymore", stellen Bruno Latour und Emilie Hermant 1998 in ihrem Paris-Porträt fest.[K] Mit der „Patrimonialisierung" geht in der Regel auch eine Aufwertung der (umliegenden) Bausubstanz und Freiräume einher,[L] welche wiederum Verdrängungs- und Entmischungsprozesse in den betroffenen Quartieren beschleunigt. Als eine Art Antiurbanismus verstanden, gibt es jedoch auch im Milieu stadtpolitischer Initiativen Sympathien für den Blockrandurbanismus und die flache Stadt.[M] Für einen vermeintlichen Ausschluss von Fragen der Teilhabe und Fragen der Form stehen exemplarisch die 1987er IBA-Alt und IBA-Neu. Die Ablehnung jeglicher „experimenteller Praxis" scheint unterdessen ein bereits in den 1950er und 1960er Jahren begründetes gesamtdeutsches Phänomen.[N]

Als erste Annäherung an eine Nachverdichtung des Rathausblocks, dem Ideal einer vielschichtigen Stadt folgend, wurde daher eine assoziative Entwurfsstrategie gewählt. Ein breites Spektrum urbaner Typologien – abstrahiert von historischen Städtebauprojekten und bestehenden Stadtmorphologien – wurde auf das Gelände projiziert. Die Projektion verfolgte eine dreidimensionale Überlagerung, eine Assemblage von Bestand und projizierten Typologien. Die ergebnisoffene Annäherung adressierte zum einen die räumliche Komplexität des Areals, zum anderen richtete sie sich gegen eine Ausrichtung an der (unmittelbaren) historischen Präzedenz oder deren historisierendem Substitut. Das Testen eines großen Spektrums verschiedenster urbaner Typologien lancierte die Möglichkeit, intuitiv-entwerfend und

F
Siehe *Leitlinien* (2014), S. 18. Zur Hochhausdefinition und den Denkmalschutzauflagen siehe das Gespräch, S. 28 und 32.

G
Vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/de/planwerk_innenstadt/index.shtml.

H
Virág Molnár, „The Cultural Production of Locality: Reclaiming the ‚European City'", in: *International Journal of Urban and Regional Research* 34 (2), 2010.

I
Stephan Trüby, *In Verlautbarungsgewittern – Kritik des Deutschen Instituts für Stadtbaukunst* (2021). Online: https://archplus.net/de/in-verlautbarungsgewittern-kritik-des-deutschen-instituts-fuer-stadtbaukunst/ (abgerufen am 5.6.2021)

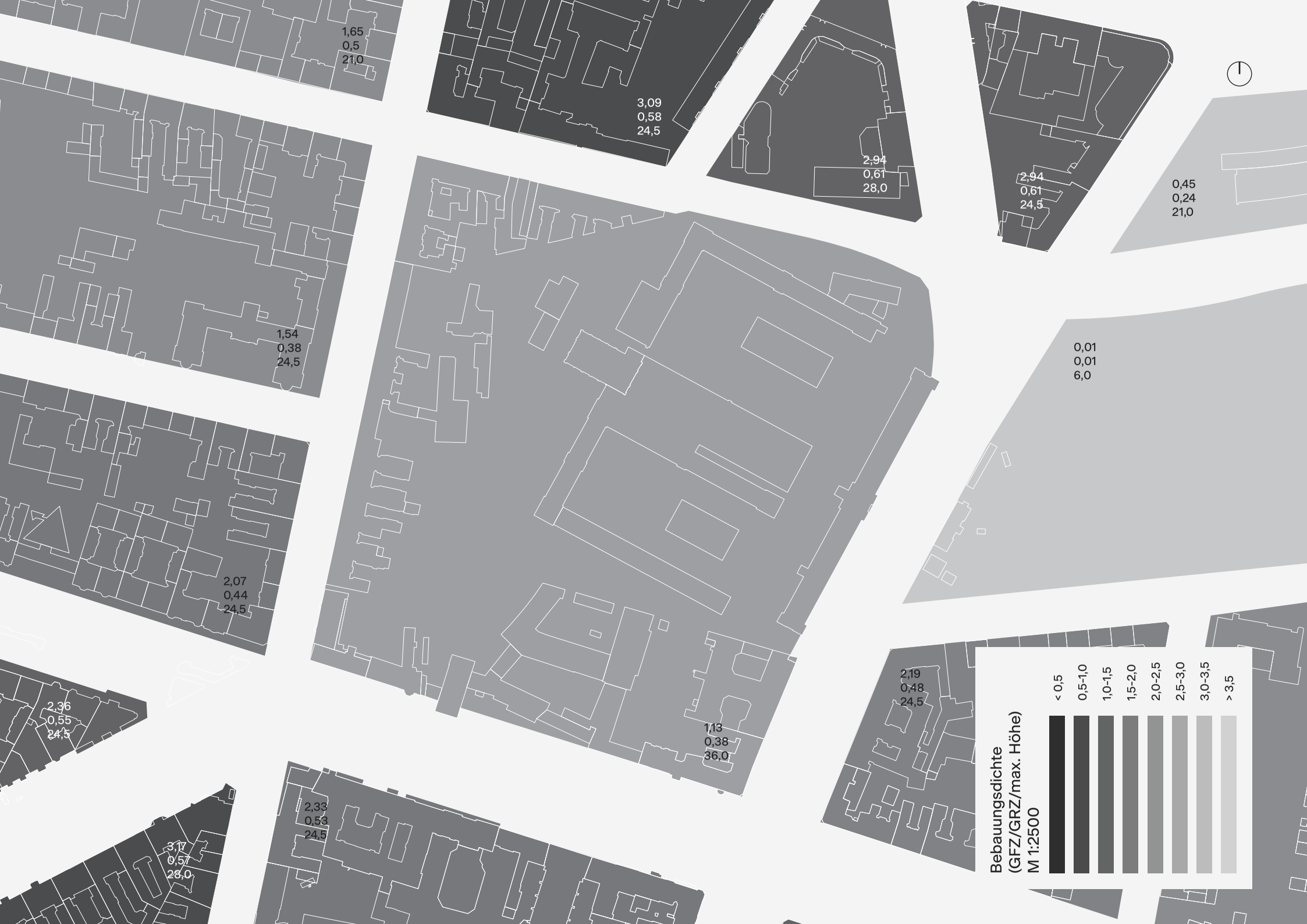
J
Verena Hartbaum, *Retrospektiv Bauen in Berlin seit 1975*, Berlin 2017.

K
Bruno Latour und Emilie Hermant, *Paris: Invisible City*, Paris 2006. Online: http://www.bruno-latour.fr/sites/default/files/downloads/viii_paris-city-gb.pdf (abgerufen am 3.1.2023).

L
Luc Boltanski et al., *Bereicherung: Eine Kritik der Ware*, Berlin 2018.

M
Siehe das Gespräch, S. 28.

N
Thilo Hilpert, „Land ohne Avantgarde", in: *Arch+ 186/187,* 2008.


1,65
0,5
21,0
3,09
0,58
24,5
2,94
0,61
28,0
2,94
0,61
24,5
0,45
0,24
21,0
1,54
0,38
24,5
0,01
0,01
6,0
2,07
0,44
24,5
1,13
0,38
36,0
2,19
0,48
24,5
2,36
0,55
24,5
2,33
0,53
24,5
3,17
0,57
28,0
Bebauungsdichte
(GFZ/GRZ/max. Höhe)
M 1:2500
< 0,5
0,5-1,0
1,0-1,5
1,5-2,0
2,0-2,5
2,5-3,0
3,0-3,5
> 3,5

unter Nutzung des Zufalls interessante wie geeignete räumliche Konstellationen zu entdecken.

Vorgänger eines zugleich assoziativen wie systematischen Entwerfens gibt es viele in der Geschichte von Architektur und Städtebau. Schon Eugène Viollet-le-Duc plädierte in den 1860er Jahren in Kritik am „Historismus und Eklektizismus der Architekten“ für eine „Methodik des ‚Vergessens‘“, die eine „‚neue Kunst‘“ und sublime „‚Schönheit‘“ hervorbringen sollte.[O] Die Surrealist*innen propagierten in den 1920er Jahren das „Automatische Schreiben“. Als ein früher Startpunkt des Entwerfens in Variationen lassen sich beispielsweise die Entwurfspraxen von Walter Gropius und Alvar Aalto anführen, die in den 1930er und 1940er Jahren für ihre Wettbewerbsbeiträge und Projekte mitunter zahlreiche Varianten erarbeiteten, auch um im Vergleich die Vorteile einer ausgewählten Variante zu realisieren.[P] Das einflussreiche Buch *Collage City*[Q] plädierte gegen Ende der 1970er Jahre in Kritik an der Objektfixierung der „modernen Stadt“ erstmals für einen collagenhaften Umgang mit existierenden Stadttexturen. Letztlich trat es dabei zwar für eine Mischung der offenen Raumordnung der „modernen Stadt“ und der geschlossenen Raumordnung ihres vermeintlichen Gegenteils, der sogenannten „traditionellen Stadt“, ein, allerdings mit einer Präferenz für die raumdefinierenden, geschlossenen Texturen der „traditionellen Stadt“. Eine entscheidende Öffnung beschreibt die Entwurfspraxis von Rem Koolhaas und dessen Büro OMA. Mitte der 1980er Jahre beschrieb dieser die Entwurfsmethodik des Büros als ein „bombardment of speculation that invests even the most mediocre aspects with retroactive conceptual and ideological charge“.[R] Dieses „spekulative Bombardement“ baute nicht nur auf eine (zunächst) vorbehaltlose Akzeptanz der bestehenden Stadt, es implizierte auch das Sampeln des kompletten Spektrums existierender Stadtmodelle wie in OMAs Projekten beispielsweise für Amsterdam (IJ Plein, 1981–88), Paris (La Défense, 1991) oder Almere (City Center, 1994–07) deutlich wird.

Für die hier vorgestellte Überlagerungsstrategie stand nicht zuletzt auch Berlin selbst Modell. Die charakteristisch-palimpsestartige Stadtlandschaft Berlins mit ihrem manchmal beiläufigen, manchmal schrillen Nebeneinander historischer Fragmente, Episoden und Ideologien ist auch nach Jahren des Blockrandfüllens an nahezu jeder Ecke der Stadt weiterhin erfahrbar. So auch im Rathausblock, in dessen weitestgehend unvermittelten Schichten zahlreiche Geschichten aufeinandertreffen: preußische Kaserne, Hobrechtscher Block, Mietskasernen, Garagen, die Lücken des Zweiten Weltkriegs und die nüchterne Nachkriegsmoderne.[S] Tatsächlich fördert die Imposition einer neuen Logik und Ordnung die Sichtbarkeit der Vorangegangenen. Die Differenz befördert eine „profane Erleuchtung“ (Walter Benjamin). Auch diese Sicht, das Lesen Berlins als Modell einer vielschichtigen und offenen Stadt, hat natürlich Vorgänger, seien es die Studien von Oswald Mathias Ungers[T], die Porträts Rem Koolhaas[U] und Philipp Oswalts[V] oder die „offene Stadt“ von Ulrich Beck[W].

O
Françoise Choay, *Das architektonische Erbe, eine Allegorie: Geschichte und Theorie der Baudenkmale*, Braunschweig 1997.

P
Bruno Reichlin, „Den Entwurfsprozess steuern – eine fixe Idee der Moderne?“, in: *Daidalos 71*, 1999.

Q
Colin Rowe und Fred Koetter, *Collage City*, Cambridge, Mass. 1978.

R
Rem Koolhaas, „The Terrifying Beauty of the Twentieth Century“, in: *SMLXL*, Rotterdam 1995.

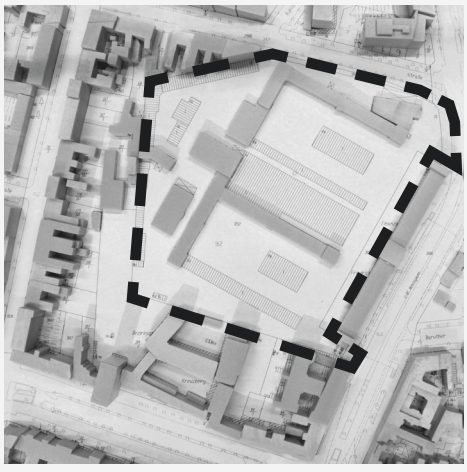
S
Zur Geschichte des Areals, siehe S. 14.

T
Oswald Mathias Ungers et al., *Die Stadt in der Stadt: Berlin das grüne Stadtarchipel*, 1977.

U
Rem Koolhaas, *„The Terrifying Beauty of the Twentieth Century“* (1985) & *„Toward the Contemporary City“* (1989).

v
Philipp Oswalt, *Berlin: Stadt ohne Form*, München 2000.

W
Ulrich Beck, *Die offene Stadt*, 1995.

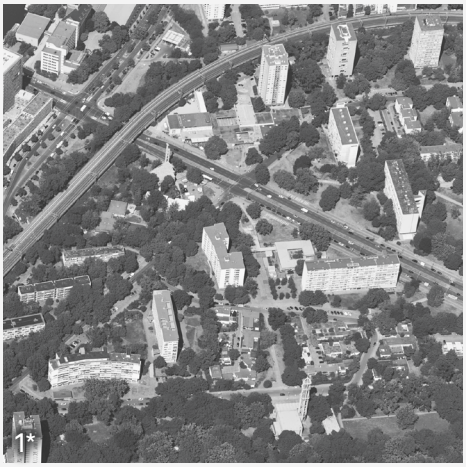


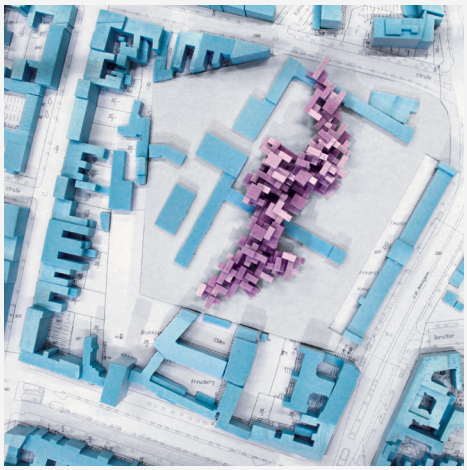
Modell zeigt das Dragonerareal und den denkmalgeschützten Bestand.
GFZ 0,24
GRZ 0,16

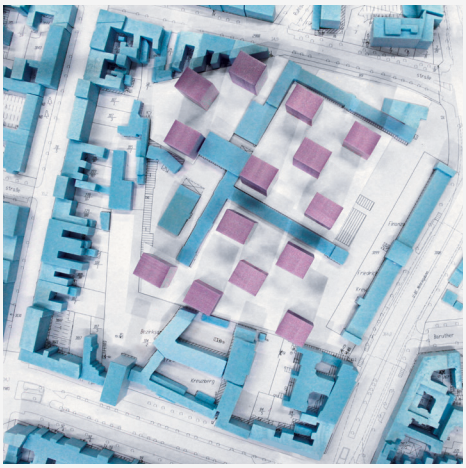
Projektion

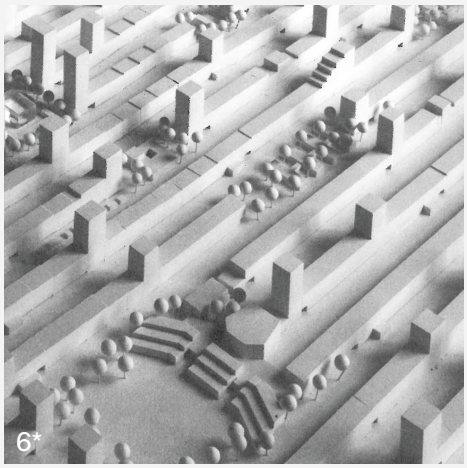
Die typologische Projektion begann mit der Auswahl von 30 urbanen Strukturen, die drei Kategorien zugeordnet wurden: „Residential Classics“ – Projekte mit einem dezidiert architektonischem Charakter wie die Ensembles Interbau 1957 (Berlin) oder Shinonome Canal Court (Tokyo, 2004) und „Großformen“ wie Habitat '67 (Montreal) oder das Brunswick Centre (London, 1972); „Generic City Fabric“ – zugleich regel- wie situationsgeprägte Morphologien wie die eines typischen Berliner Blocks, des historischen Hafenviertels La Barceloneta (Barcelona) oder des Projekts Modellsiedlung Ruhwald (Berlin, 1965); „Accidental Fabric“ – selbstorganisierte und zufallsgeprägte Strukturen wie die der Favela Rocinha (Rio de Janeiro).

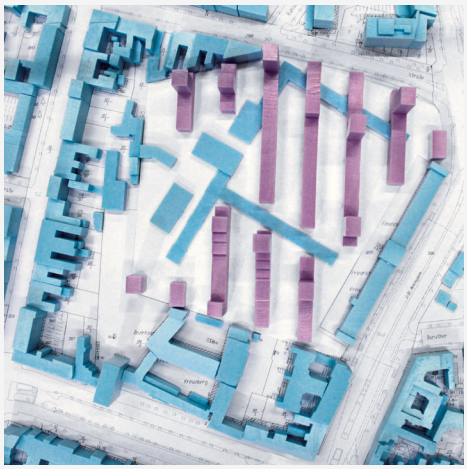
In einem ersten Übersetzungsschritt wurden die ausgewählten Strukturen auf ihre wesentlichen Charakteristika reduziert. In einem zweiten Schritt wurden diese abstrahierten Modelle auf das Areal projiziert, was weitere Adaptionen erforderte. Dabei wurden die projektierten Typologien einerseits auf ihre räumlichen Qualitäten in Bezug zum Areal getestet, andererseits wurde das komplexe Areal durch die Projektion beiläufig auf sein Potenzial zur Nachverdichtung geprüft. Der folgende Katalog zeigt 12 der ursprünglich 30 Modellversuche. Das so entstandene typologische Repertoire wurde folgend auf seine programmatische Eignung für die Szenarien des Studios getestet, auf seine Kompatibilität mit den Auflagen des Areals hin geprüft, selektiert und in individuellen Projekten schrittweise weiterentwickelt.







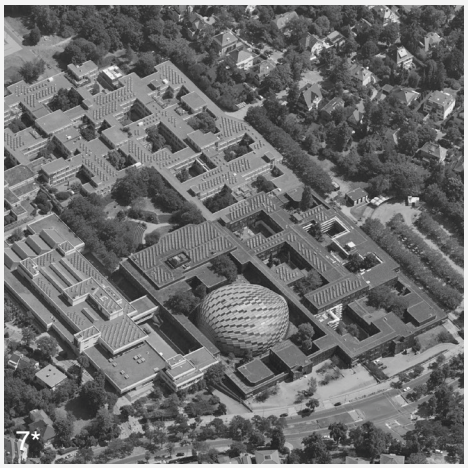


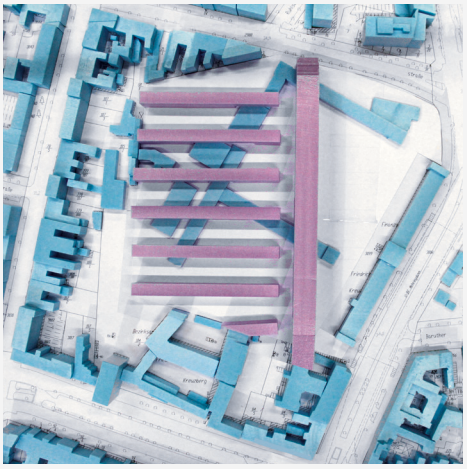


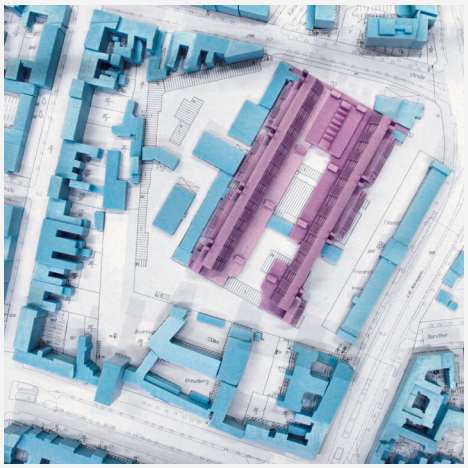
1
Interbau 1957, Berlin
Jobst & Kremer, Barting, 1957
2
Shinonome Canal Court, Tokyo
Riken Yamamato, 2003

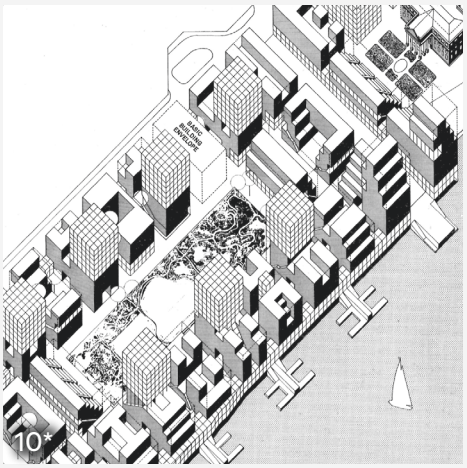
3
Block mit Gewerbehöfen, Berlin
ab 1890
4
R 50, Berlin
Ifau & Fezer, Heide v. Beckerath, 2004

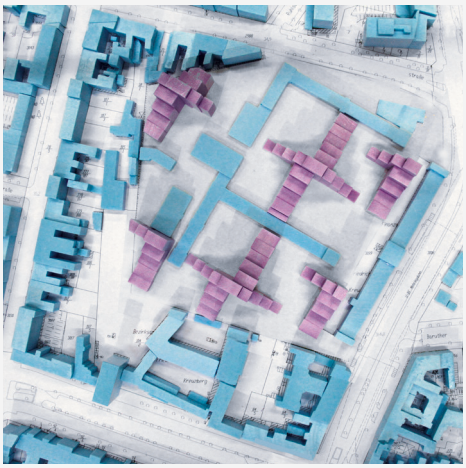
5
Habitat '67, Montreal
Moshe Safdie, 1967
6
Modellsiedlung Ruhwald, Berlin
Stefan Wewerka, 1965

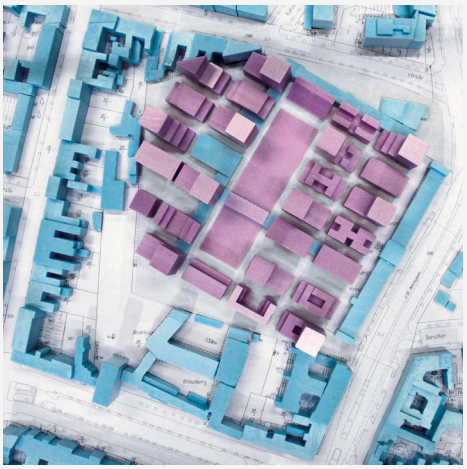












7
Freie Universität, Berlin
Candilis, Josic, Woods et al, 1973*
8
Brunswick Centre, London
Patrick Hodgkinson, 1972

9
Pallasseum („Sozialpalast"), Berlin
Jürgen Sawade, 1977
10
Roosevelt Island, New York
Oswald Mathias Ungers, 1975

11
Favela da Rocinha, Rio de Janeiro
ab 1930
12
Studentenwohnheim, Berlin
1972

*urheberrechtlich geschützt, Ausschnitt **CC BY 2.0, Ausschnitt ***CC BY-SA 4.0, Ausschnitt

24 Akteure des Bieterverfahrens 2014

„Das eine Modell ist sehr konkret. Da gibt es bekannte Akteure, von denen man weiß, wie sie arbeiten und wer deren Klientel ist. Das andere Modell ist aber noch abstrakt. Und das ist auch die Natur des Modells.“
Auszug aus dem Gespräch, S. 31

36 Mio. €

Höchstgebot Investor
30 % Wohnen / 70 % Gewerbe

20 Mio. €

Gebot Konsortium**
70 % Wohnen / 30 % Gewerbe

Mietshäuser Syndikat

WOBAGE

1 €

Gebot Bündnis***
70 % Wohnen / 30 % Gewerbe

WIR ALLE SIND STADT VON UNTEN

*Grundstückseigentümerin. Bodenrichtwert 200 €/m² für u. a. Gewerbenutzung bei einer gebietsüblichen GFZ von 2,0

**Konsortium:
Wohnungsbaugesellschaft
Mietshäuser Syndikat
Private Eigentümer
Genossenschaft

***Bündnis Stadt von Unten

2010
30.6.2010
Insolvenz Translag AG: Ende des Pachtvertrages, Nutzungsverhältnis für die gesamte Liegenschaft gekündigt

Sommer 2010
Bekanntgabe des Grundstückverkaufs durch die BImA

2011
29.8.2011
Gemeinsames Schreiben mit dem Bezirksbürgermeister an die BImA mit Aufforderung, alternative Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen

8.11.2011
Informelles Treffen mit Vertreter*innen der BImA, Upstall e.V. und dem Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg

2012
Dez. 2011
Verein Upstall Kreuzberg e.V unterbreitet der BImA ein Kaufangebot

März 2012
Angebotsabsichtserklärung an die BImA verbunden mit der Bitte um Fristverlängerung

Mai 2012
Angebot eines Erbpachtvertrages an die BImA, damit das Grundstück in Gemeinbesitz bleibt

2013
Dez. 2012
Zuschlag Höchstgebot von ca. 21 Mio. € (AGB German Real Estate)

2012-13
Dialogisches Planungsverfahren

2014
Jan 2014
Rücktritt vom Angebot (AGB German Real Estate)

Juni 2014
Neuausschreibung zur Abgabe eines Angebotes im Höchstbieterverfahren. Bestehender Bebauungsplan gilt unverändert, solange die BImA am Höchstbieterverfahren festhält

31.7.2014
Deadline für Gebote

29.10.2014
Zuschlag für den Höchstbietenden (Investor Piepgras)

30.10.2014
Projektantrag von Upstall Kreuzberg e.V. für ein öffentliches und kooperatives Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Entwicklung des Grundstücks

2015
13.2.2015
Bekanntgabe Vertragsverhandlungen

10.9.2015
Bundesrat kippt Verkauf des Areals

Timeline 2010–15

II. KOOPERATIVE SZENARIEN

Martin Murrenhoff,
Jörg Stollmann[A]

Das Bieterverfahren 2014 und die beteiligten Akteure – zu den Grundlagen der zwei Szenarien

Die Liegenschaft des sogenannten Dragonerareals war von 2010 bis 2019 im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). 2014 hat die BImA ein (zweites) Höchstpreisverfahren zum Verkauf des Areals lanciert (siehe Timeline). An diesem Verfahren haben sich verschiedene Akteure beteiligt, unter anderen ein Berliner Immobilienentwickler, ein Konsortium aus einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft und dem Mietshäuser Syndikat und das Bündnis Stadt von Unten (später Initiative Stadt von Unten). Das Bündnis wie auch das Konsortium haben sich mit unterschiedlichen Ansätzen für eine alternative, nichtkommerzielle Entwicklung des Areals engagiert. Sie setzten sich unter anderem für ein Konzeptvergabeverfahren, eine bewohnergesteuerte Entwicklung, niedrigpreisige Mietkonzepte mit Schwerpunkt Wohnen und Erhalt des lokalen Gewerbes ein. Die beiden Gebote unterschieden sich aber auch. Während das Bündnis ein symbolisches Gebot von 1 Euro abgegeben hat, für dessen ökonomische Umsetzung politische Rahmenbedingungen verändert und Lösungen gefunden werden sollten, basierte das ungleich höhere Gebot des Konsortiums auf einem Residualwertverfahren, das sich an einem großen Anteil bezahlbarer Mieten orientierte. Der Zuschlag ging im Oktober 2014 an den Höchstbietenden.[B] Letztlich war die Mobilisierung der lokalen Initiativen jedoch erfolgreich.[C] Denn 2019 wurde das Areal vom Land Berlin übernommen.

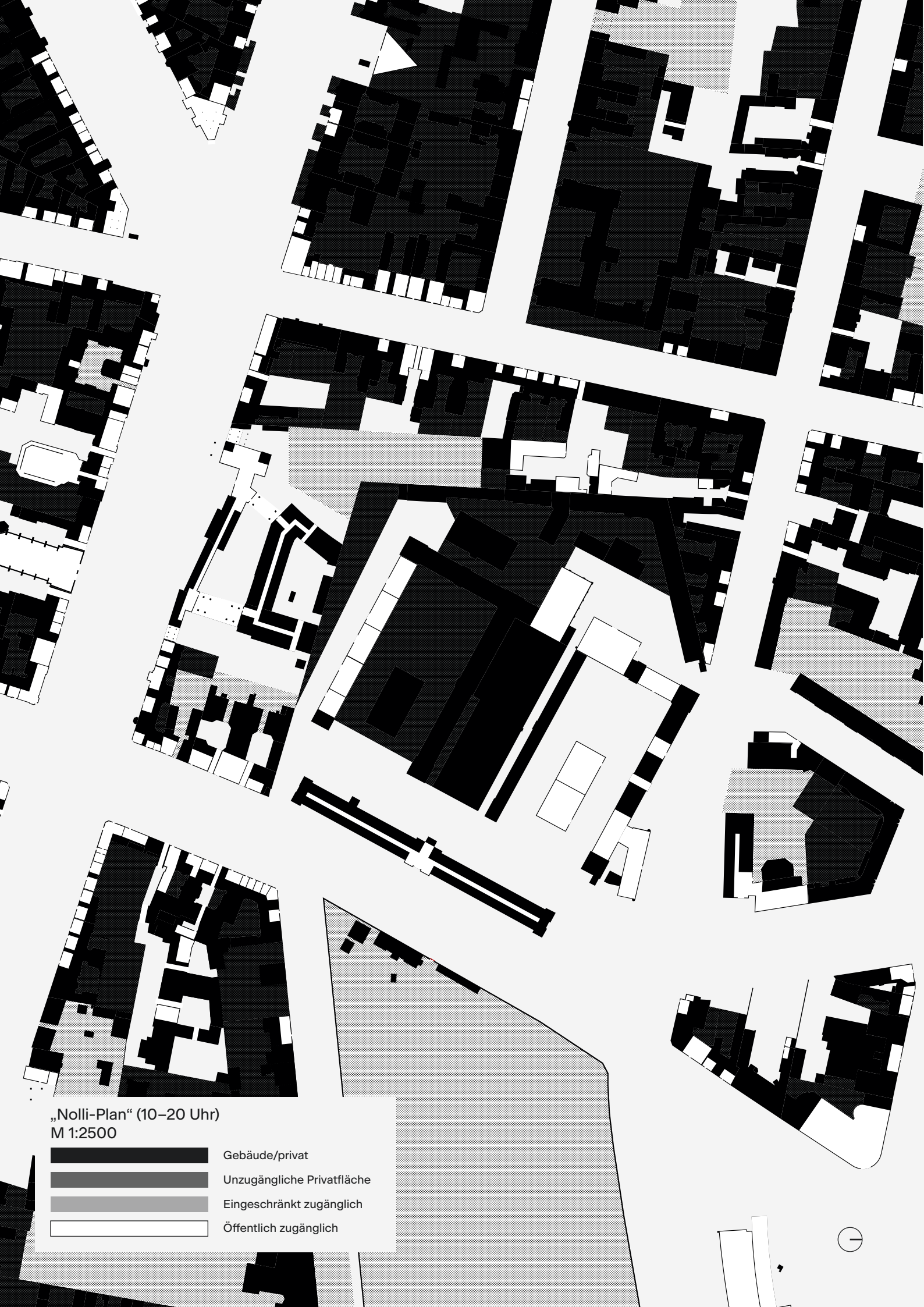
Auf Einladung des Bündnisses Stadt von Unten und vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben wir die gemeinwohlorientierten Konzepte und Vorstellungen vom Bündnis und Konsortium im Herbst 2014 zum Thema des städtebaulichen Entwurfsstudios und zur Grundlage zweier Szenarien einer alternativen Entwicklung gewählt. Den Ausgang dieser Szenarien bildete vor allem das im Folgenden dokumentierte Gespräch zwischen Vertreter*innen des Bündnisses Stadt von Unten und des Mietshäuser Syndikats sowie den Studierenden des CUD. Das Gespräch wurde im Anschluss auf die Programmatik der beiden Initiativen analysiert. Unterstützt durch eine Reihe von Kartierungen und Analysen des Areals wie auch seiner aktuellen Nutzung, wurde diese Programmatik von den Studierenden in zwei Szenarien übersetzt: Szenario K (für Konsortium) und Szenario B (für Bündnis). Auf Basis dieser zwei Szenarien wurden wiederum vier individuelle städtebauliche Projekte (K1 & K2 / B1 & B2) entwickelt.[D]

A
Die Illustrationen auf S.24 basieren auf Beiträgen der Studierenden und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Laut Medienberichten lag das Gebot bei ca. 36 Millionen Euro, dem Vierfachen des Verkehrswerts.

C
Der Bundesrat stimmte im November 2015 gegen den Verkauf. Das Dragonerareal war das letzte in einem Höchstpreisverfahren angebotene Grundstück der BImA. 2016 wurde der „Rathausblock“ als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

D
Im Anschluss an das Gespräch mit den Vertreter*innen des Bündnisses Stadt von Unten und des Mietshäuser Syndikats haben die Studierenden weitestgehend autonom an der Ausformulierung der Szenarien und Projekte gearbeitet.
Über die Erfahrung der Zusammenarbeit sprechen zwei der Kooperationspartner*innen u. a. in: Paul Welch Guerra et al., „Haltung Provozieren“, in: *sub\urban 4 (2/3)*, 2016.


„Nolli-Plan“ (10–20 Uhr)
M 1:2500
Gebäude/privat
Unzugängliche Privatfläche
Eingeschränkt zugänglich
Öffentlich zugänglich

„SELBST-VERWALTET & KOMMUNAL“

Gespräch mit Vertreter*innen des Bündnisses Stadt von Unten und des Mietshäuser Syndikats

Im Rahmen des Bieterverfahrens zum Verkauf des Dragonerareals durch die BImA (2014) haben sich zwei Initiativen mit unterschiedlichen Ansätzen für eine alternative, gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals engagiert: das Bündnis Stadt von Unten sowie ein Bieterkonsortium aus einer Berliner Wohnungsbaugesellschaft und dem Mietshäuser Syndikat. Beide Initiativen haben am Bieterverfahren teilgenommen, das Bündnis mit politischen Forderungen nach einem Modellprojekt und einem symbolischen Kaufpreis von 1 Euro, das Konsortium mit einem Gebot, dass sich an einem großen Anteil bezahlbarer Mieten orientierte.

In einem Gespräch haben Studierende des CUD Vertreter*innen beider Ansätze zu ihren Vorstellungen einer alternativen Stadtentwicklung und den konkreten Angeboten an die BImA befragt. Das Gespräch fand am 13. November 2014 in der Cafeteria des Rathauses Kreuzberg statt – nach dem Zuschlag des Areals an einen kommerziellen Immobilienentwickler (und lange vor seiner Erklärung zum Modellprojekt).[A]

An dem Gespräch teilgenommen haben vier Vertreter*innen des Bündnisses Stadt von Unten (Roberta Burghardt [RB], Anna Heilgemeir [AH], E. F. [EF] und Enrico Schönberg [ES]), drei Personen aus dem Umfeld des Mietshäuser Syndikats ([A1], [A2] und [A3]) und vier Vertreter*innen des CUD (Annett Donat [AD], Karoline Fahl [KF], Niklas Heinen [NH] und Martin Murrenhoff [MM]). Der Text wurde für diese Veröffentlichung gekürzt. Das Gespräch repräsentiert Standpunkte von November 2014.[B]

A
Zur weiteren Geschichte des Areals, siehe S. 7 und S. 24/25.

B
Im Sommer 2019, zum Auftakt des städtebaulichen Werkstattverfahrens des Modellprojekts Rathausblock, haben die am Vernetzungstreffen des Modellprojekts beteiligten Initiativen die Broschüre *Rathausblock: Ein Modellprojekt, selbstverwaltet und kommunal* herausgegeben. (Online: www.rathausblock.org/ueber-uns/modellprojekt/.) Im August 2022 hat Stadt von Unten sich aus dem Modellprojekt zurückgezogen. (Online: www.stadtvonunten.de.) Über den aktuellen Stand des Modellprojekts informiert die Website des Vernetzungstreffens. (Online: www.rathausblock.org.)

KF Ich schlage vor, wir fangen mit dem Konzept des Konsortiums an und gehen im Anschluss zum Konzept des Bündnisses über. Da viele Fragestellungen sich auf beide Konzepte beziehen lassen, könnt ihr gern spontan reagieren, gegebenenfalls wechseln wir dann zwischen den Konzepten hin und her. Also zunächst zum Konsortium: Wie kam die Kooperation zwischen dem Mietshäuser Syndikat und der Berliner Wohnungsbaugesellschaft (WOBAGE) zustande?

A1 Die Kooperation mit der WOBAGE entstand mit Gesprächen für eine Initiativbewerbung, noch bevor das Areal überhaupt ausgeschrieben wurde. Schon nach zwei, drei Treffen wurde über die Bebauungsdichte und verschiedene Bebauungs- und Verteilungsvarianten gesprochen. Dann kam das Höchstpreisverfahren, und es musste ein konkretes Konzept entwickelt und gerechnet werden.

KF Welche Nutzungsmischung stellt sich das Konsortium vor, und auf welchen Eigentumsmodellen basiert das Angebot?

A1 Generell wurden 70 Prozent Wohnen und 30 Prozent Gewerbe festgelegt. Von dem Wohnanteil liegen 65 Prozent bei der Wohnungsbaugesellschaft, 20 Prozent beim Mietshäuser Syndikat, fünf Prozent bei einer Genossenschaft und zehn Prozent sind Eigentum. Beim

Gewerbe liegen 20 Prozent bei der Wohnungsbaugesellschaft, 30 Prozent beim Mietshäuser Syndikat und 50 Prozent bei privaten Gewerbeanbieter*innen. Es gibt leider auch einen Anteil an Eigentumswohnungen, da sich die Gesamtfinanzierung erst dadurch realisieren lässt – schließlich gab es den ausdrücklichen Wunsch der Politik nach einer Durchmischung, die ökonomisch argumentiert wurde.

A2 Innerhalb der 30 Prozent Gewerbe sollen auch Wohnungen für Studierende, Wohnprojekte kommerzieller Träger und Wohnungen für Geflüchtete entstehen können.

KF Habt ihr konzeptuelle Vorbilder, gibt es einen städtebaulichen Entwurf oder eine Positionierung?

A1 Im Konsortium war es sehr wichtig, vorab keine Vorstellung von konzeptuellen Vorbildern zu entwickeln, da uns wichtig war, die Beteiligung ernst zu nehmen. Das Ziel war eine hohe Dichte zu realisieren, zunächst von 1.000 Wohnungen, was bei späteren Gesprächen auf 650 Wohnungen reduziert wurde.

RB Der Bezirk will keine hohe Dichte. Es gab eine klare Forderung der Politik gegen Hochhäuser.

A1 Auch die 1.000 Wohnungen entsprachen keiner Idealvorstellung. Die Zahl kam aus der Tempelhof-Debatte. Daraufhin wollten wir sagen können, dass wir diese 1.000 Wohnungen hier anbieten können – eher aus einer politischen Motivation heraus.

MM Wie steht ihr zur Planungsgrundlage der Senatsverwaltung vom August 2014 [S. 16 (1)], derzufolge eine Hochhausentwicklung auf dem Areal nicht möglich ist? Worauf bezieht sich diese Vorstellung – auf die baurechtliche Definition von „Hochhäusern“? Ist das irgendwo genauer beschrieben? Denkt ihr, es gibt einen Handlungsspielraum?

RB Ich denke schon, dass da ein kleiner Verhandlungsspielraum vorhanden ist, an der einen oder anderen Stelle des Areals. Grundsätzlich ist es aber nicht möglich und die Hochhausgrenze ist baurechtlich definiert durch die Traufhöhe, also 22 Meter.

MM Interessanterweise sitzen wir gerade in einem Hochhaus, welches im gleichen Block steht, auch wegen des Ausblicks über das Areal.

AH Das ist aber das Rathaus, das ist die Macht. Drumherum herrscht das „grüne“ Bild von flacher Stadt.

RB Hier spielt der Konservatismus mit rein: „Hochhäuser sind schlecht, weil …“. Aus unserer Sicht wäre das viel Politischere, die dahinterstehende Eigentumsstruktur, die Art von Organisation, von Mitbestimmung, die damit verankert ist, zu hinterfragen.

NH Geht diese negative Resonanz auch von der Nachbarschaft aus?

ES Ja, man hat diese Bilder von „Platte“ und so etwas im Kopf.

A2 Es ist auch eine Baukostenfrage. Wohnungsbaugesellschaften wollen häufig aus ökonomischen Gründen keine Hochhäuser bauen. Sobald ein Gebäude über der Hochhausgrenze liegt, gelten höhere Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Haustechnik etc., die die Baukosten in die Höhe treiben.

NH Wechseln wir zum Bündnis Stadt von Unten. Mich würde als Erstes die Gründung des Bündnisses interessieren. Wer engagiert sich bei euch?

ES Zum Zeitpunkt des anstehenden Verkaufs haben wir einen Kern aus sechs Leuten zusammenbekommen. Wir haben angefangen, Forderungen für das Gelände zu entwickeln, aber aus einem Diskurs heraus, der sich an der 100-Prozent-Forderung des Tempelhofer Feldes orientiert. Daraus ist das Bündnis entstanden.

RB Mittlerweile lässt sich das Bündnis weiter differenzieren. Erstens in Hausprojektgruppen, die Interesse haben, Hausprojekte zu realisieren. Zweitens in Leute aus mietenpolitischen Initiativen, die eher die Interessen von Sozialmieter*innen vertreten, und drittens in lokale Stadtteilinitiativen. Dieses Spektrum spiegelt sich auch im Titel „Selbstverwaltet & Kommunal“ wider.

NH Wie organisiert ihr euch in der Gruppe? Wie bestimmt ihr eure Ausrichtung, wie trefft ihr Entscheidungen? Habt ihr dafür ein demokratisches System?

AH Wir haben diese 100-Prozent-Forderung, die eine extrem gute Entscheidungsgrundlage ist, da sie ziemlich radikal ist im Vergleich zum restlichen städtischen Diskurs. Wir wollen eine andere Vergabepolitik, und wir wollen 100 Prozent, weil wir das für zwingend halten.

RB Wir verstehen diese Forderung auch als Korrektiv. Es braucht ein Zeichen und auch den Willen, dass es wirklich anders möglich ist. Es fehlt nur noch ein Fall, an dem es umgesetzt werden kann.

AD Das Mietshäuser Syndikat ist auch im Bündnis vertreten. Ist das Modell des Konsortiums im Vergleich zur 100-Prozent-Logik des Bündnisses nicht ein Kompromiss?

A2 Der entscheidende Grund, wieso man sich auf einen Kompromiss einlässt, ist, dass das Gelände erst mal zu 100 Prozent an eine landeseigene Gesellschaft ginge. Die WOBAGE hätte das gesamte Areal übernommen. Der politische Zugriff hätte weiter bestanden. Das Gelände wäre nicht privatisiert gewesen, selbst wenn die WOBAGE später einige Teile weiterverkauft hätte. Es wäre noch viel Raum gewesen für politische Arbeit.

A1 Das Syndikat ist nicht das Bündnis. Das Syndikat ist von Leuten organisiert, die Raum brauchen. Sie gründen Projekte, um Raum zu finden, und wollen Boden und Häuser der Spekulation entziehen. Das tun sie mit ganz verschiedenen Ansätzen. Es ließe sich also von zwei Standbeinen sprechen – und natürlich gibt es einen großen politischen Willen, auch grundsätzlich etwas zu verändern.

MM Um noch einmal auf das Bündnis zu kommen: Welche Nutzung stellt ihr euch vor? Was für eine Organisationsform würdet ihr wählen? Woher kommt das Geld?

RB Das ist nicht einfach! Es gibt nicht das eine Modell, das dem anderen gegenübersteht. Für uns ist

es ein offener Entwicklungsprozess. Es gibt verschiedene Szenarien. Die Leitplanken der Entwicklung sind die 100-Prozent-Forderungen, und es gibt einige Ideen, die wir diskutiert haben. Eine Frage wäre: Wem gehört das Grundstück? Welche Körperschaft besitzt den Eigentumstitel? Diese Frage ist noch nicht beantwortet, weil es verschiedene Möglichkeiten gibt. Eine wäre, dass das Grundstück unterschiedlichen Leuten gehört. Das wäre eine Art der Parzellierung. Eine andere Möglichkeit wäre, dass es eine neue städtische Gesellschaft gibt, eine neue Körperschaft, die zweckgebunden ist. Sie würde das Areal erwerben, besäße aber auch schon andere Areale bzw. sozialen Wohnungsbau im Bestand. Und die dritte Möglichkeit wäre, eine neue Körperschaft zu gründen, um speziell dieses Areal zu entwickeln.

NH Also basiert das Bündnis-Modell auf der Idee, dass für das Grundstück kein Geld ausgegeben wird. Ist das richtig?

RB Genau. Es ist schon in öffentlicher Hand, es ist Gemeinbesitz, es soll Gemeinbesitz bleiben und soll auch im Gemeininteresse entwickelt werden. Es soll nicht privatisiert werden. Ganz unterschiedliche Nutzer*innengruppen sollen dort Platz finden. Wir wollen Leuten die Sicherheit geben, dort bleiben und mitgestalten zu können.

NH Auch wenn das Areal zu 100 Prozent kommunal wird, besteht nicht weiterhin die Gefahr, dass es wieder verkauft werden könnte bei Geldmangel der Kommune?

ES Genau deswegen denken wir eben über eine neue Körperschaft nach. Das ist dann auch wiederum geprägt aus den Ideen des Mietshäuser Syndikats. Wir müssen ein Weiterveräußerungsverbot einbauen, damit wir Dauerhaftigkeit erreichen – eine Art Wächterfunktion.

MM Können wir kurz zurückgehen zu den programmatischen Vorstellungen? Jetzt haben wir für das Modell des Konsortiums über das Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung, die Eigentumsverhältnisse und die Verwaltung gesprochen. Wie sieht das beim Bündnis-Modell aus?

RB Ich glaube, man könnte jetzt erst mal von einem ähnlichen Verhältnis von Wohnen und Gewerbe ausgehen.

AH Es gibt beim Bündnis den Wunsch, dass es einen größeren Anteil an öffentlichem oder sozialem Wohnungsbau gibt. Also unsere Vorstellung ist nicht unbedingt eine kleinteilige Verinselung von ganz vielen verschiedenen alternativen Lebensformen. Die sollen dort auch ihren Platz finden. Wir hatten diese Diskussion, weil ganz viele Leute aus dem Bündnis eher aus der Alternativen- oder aus der Selbstverwaltungsrichtung kommen, sind uns aber einig, dass wir hier keinen „Themenpark“ wollen.

RB Also, es soll wirklich ein Teil der Stadt sein, keine Insel der Glückseligen.

MM Was überzeugt die zukünftigen Bewohner*innen, sich in das Projekt einzubringen? Partizipation ist Arbeit. Ist es okay, wenn einige sich engagieren und andere nicht?

ES Wenn man sich engagiert, kriegt man immer etwas zurück, weil man dann auch etwas mitgestaltet. Aber wenn man gar nicht das Bedürfnis hat mitzugestalten, ist es nicht schlimm, wenn man nichts zurückbekommt und einfach nur eine Wohnung hat. Beteiligung heißt nicht, dass ich mich ständig um alles kümmern muss. Da ist auch definitiv die Frage der Qualität der Beteiligung. Dass es eben nicht darum geht, ein bisschen das Treppenhaus oder den Garten mitzugestalten, sondern es eben mehr um die finanziellen, ökonomischen Fragen geht.

KF Zum Maßstab des Projekts: Was genau sind die Punkte, sei es bei der internen Organisations-, Finanzierungs- oder Planungsstruktur, wo ihr sagt, das lässt sich so, wie es jetzt funktioniert, übernehmen? Funktioniert es überhaupt, bestehende Ideen und Modelle, wie z. B. Hausgruppen, einfach hochzuskalieren? Welche Grenzen seht ihr?

ES Wo man viel mehr Kraft aufwenden muss oder viel mehr Management, ist natürlich diese Eigenkapitalsache, die man normalerweise bei Mietshäuser-Syndikat-Projekten hat. Ansonsten würde sich das Gesamte nicht anders finanzieren: Ein Teil ist Bank, ein Teil ist Eigenkapital.

A1 Wir haben uns auch im Konsortium darüber unterhalten, ob das System des Mietshäuser Syndikats überlastet wäre, wenn es auf einen Schlag so viele Häuser gäbe. Aber bei so einem Projekt wird auch eine ganz andere Öffentlichkeit aufmerksam. Es passiert ja schon jetzt bei den Syndikatsprojekten, dass Leute im Supermarkt in ihrem Kiez privat Direktkredite einsammeln – also, dass es nicht mehr nur über die Szene funktioniert. Es könnte natürlich bei so einem Projekt auch ganz andere Kreditgeber*innen geben.

RB Zur Finanzierung im Bündnis: Müsste das Grundstück erworben werden, so müsste erst mal der Grundstückspreis aufgebracht werden, und dann tickt sofort die Uhr für die Bereitstellungszinsen. Das eingebrachte Kapital muss sofort arbeiten. Bliebe das Grundstück in der öffentlichen Hand und würde einfach durch eine Zuwendung vom Bund aufs Land übertragen, könnte man es langsamer machen, es gäbe viel mehr Raum, dort ein neues Modell zu konstruieren.

ES Zurück zur Ausgangsfrage „Hochskalieren“: Das haben wir explizit für die Hausprojekte diskutiert. Häufig bilden die eine Konstellation von viel Wohnen und Projektfläche. Die Projektflächen sind sehr unterschiedlich in der Nutzung. Es muss aber nicht so sein, dass jedes einzelne Haus einen Projektraum hat und dann Doppelnutzungen entstehen. Man muss überlegen, ob es nicht auch reine Wohnhäuser und solche mit Arbeitsräumen geben kann, um das, was da als Nutzung drin ist, breiter zu setzen. Ein Beispiel ist eine Kiezkantine. Es muss ein Raum geschaffen werden, der attraktiv genug ist, eine Kooperation zwischen den Projekten zu ermöglichen – das könnte durch eine Zusammenlegung von Projekträumen erreicht werden.

A1 Beim Modell des Konsortiums sind solche Überlegungen bereits formuliert. Da gibt es eine Kantine, eine größere Selbsthilfewerkstatt und weitere Synergien. Das musste im Gebot festgelegt werden – zur Planung der Finanzierung, der Organisation, des Programms usw.

AH Die Vorstellung des Bündnisses wiederum ist, dass es generell Räume gibt, die zur Nutzung offen sind. Und dass dann die Menschen, die dort leben, die Möglichkeit haben, diese Räume zu bespielen. Es gibt keine festgelegten Anteile, es gibt ganz viel Verhandlungsspielraum – und das nicht nur bis zur Fertigstellung des Bauprojekts, sondern auch in der Nutzungsphase. Das erhöht natürlich die Komplexität.

NH Heißt das, es gibt einzelne Gruppen, die sich zusammenschließen und alles verwalten? Gibt es eine Koordinationsgruppe oder wie stellt ihr euch das vor?

AH Wir denken, am Anfang sollte eine Diskussion stehen: Was ist eigentlich der Bedarf in dieser Stadt? Was für eine Art Gewichtung brauchen wir in diesem Kiez? Dann müsste man eine Art Projektentwicklungsgesellschaft gründen. Das wäre ähnlich wie beim Bieterkonsortium.

NH Gäbe es am Ende eine Art Bewerbungsverfahren, bei dem entschieden wird – wen brauchen wir noch als Mieter*in oder als Gewerbetreibende? Wer entscheidet dann, wer rein soll und wer rein darf?

MM Ihr sagtet zuvor, ihr wollt keinen „Themenpark“. Wie kann das Projekt einerseits offen sein, wie es das Bündnis formuliert, und andererseits die 100-Prozent-Forderungen wahren, z. B. hinsichtlich der Selbstverwaltung?

RB Das ist eine unbeantwortete, aber total wichtige Frage. Wir sind ein politisches Bündnis, in dem sich natürlich auch stadtpolitische Interessen widerspiegeln. Aber es sind übergeordnete, allgemeine politische Interessen. Ich glaube, das ist mit der 100-Prozent-Forderung gut zu beantworten. Es gibt Leitplanken, an die müssen sich alle halten.

EF Es ist auch klar, dass nicht alles komplett selbstverwaltet werden kann, sondern Stellen geschaffen werden müssen, die Entscheidungen treffen können.

MM Zur Gentrifizierungsproblematik: Wie denkt ihr über die Senkung von Zugangsschwellen nach und wären Gestaltungskonzepte vorstellbar, die die Prinzipien einer klassischen Aufwertung umkehren? Ich denke beispielsweise an die Kreuzberger Graffiti-Praxis.

ES Ein Abwertungskit – ist das die Frage?! Wir hatten tatsächlich zu den Nutzungen gesagt, dass es nicht nur solche für das Bionade-Klientel sein sollen. Warum sollte nicht auch ein stinknormaler Aldi auf dem Gelände sein?! Es ist hier einfach ein Stück normales Leben. Insofern ist die Frage ein Stück weit eine Falle. Die Gentrifizierung ist ein Prozess, der sich anhand der ganzen Stadt festmacht und nicht an einem einzigen Projekt. So, wie wir das vorsehen, ist es schon ein Versuch, einen Gegenpunkt zu machen, zumindest in der Zugänglichkeit, sodass eine soziale Mischung entsteht, wo die ökonomischen Verhältnisse des*der Einzelnen keine Rolle spielen. Es kann auch jemand mit viel Kohle da wohnen.

RB Ich glaube, wir brauchen kein Graffiti. Die Frage ist nicht Aufwertung ja oder nein. Ich finde es auch einen Kurzschluss, dass Aufwertung schlecht ist. Die Frage ist, wer profitiert von der Aufwertung und wie wird das, was in der Gemeinschaft/der Gesellschaft produziert wird, wieder umverteilt? Wie profitieren alle von dem Wert? Gibt es dann wiederum Umverteilungsmechanismen? Fließt der Mehrwert, der dann geschaffen wird, auch wieder in neue Projekte ähnlicher Art? Und natürlich muss es auch Quoten geben für Leute, die wirklich kein Geld haben, die dann da wohnen können.

ES Ich würde noch auf einen Punkt unseres Flyers hinweisen, dass etwaige Gewinne aus dem Betrieb des Areals in dessen Weiterentwicklung oder in die Entwicklung ähnlicher Projekte gehen. Das bezieht sich auf revolvierende Fonds. Und dann reden wir auch über Wohnen als soziale Infrastruktur insgesamt, also nicht nur auf ein Gelände projiziert. Es wird also einen Solidarbeitrag geben, der eingesetzt wird, um neue Projekte zu unterstützen.

MM Unser Studio ist an ein Ökonomieseminar gekoppelt. Am Ende des Semesters sollen die Projekte durchgerechnet werden. Was sind ungefähr die Mieten, die ihr euch vorstellt?

RB Das ist relativ schwierig zu beantworten. Derzeit ist es so, dass für Transferleistungen bei 5 Euro Schluss ist. Kotti & Co fordern 4,50 Euro. Das ist ohne Förderung nicht möglich, selbst wenn man das Gelände geschenkt bekommt. Bei den derzeitigen Baukosten kommt man auf mindestens 6 Euro, selbst wenn man total günstig baut.

NH Das heißt, für euch ist eine Solidaritätsmiete denkbar?

RB Ja genau. Wenn wir dann bei 6 Euro sind, können einige Leute problemlos 8 Euro bezahlen – Menschen beispielsweise, die ein Lehrergehalt haben. So können auch 4-Euro-Mieten finanziert werden.

AH In der Selbstverwaltungsszene passiert das schon, dass man Miete nach Gehalt zahlt – lustigerweise heißt das da Bieterverfahren.

KF Werden bei einem Genossenschaftsmodell nicht ebenfalls Mietüberschüsse in neue Projekte gesteckt? Wo ist da eigentlich der Unterschied zum Syndikat?

A1 Der eigentliche Unterschied fängt damit an, dass es bei einer Genossenschaft meistens eine Einlage gibt und dadurch eine viel stärkere Bindung an meine Person. Ich kann meinen Anteil dann auch wieder verkaufen, wenn ich gehe. Das geht im Syndikat nicht. Ich kann viel Energie reingeben und Geld sammeln, aber dieses Geld bleibt im besten Fall im Projekt, weil die Kreditgeber*innen den Kredit dem Projekt gegeben haben.

A2 Der andere Aspekt ist, dass die Reprivatisierung bei einer Genossenschaft viel einfacher ist als beim Syndikatsmodell.

KF Wie funktioniert das im Konsortium? Wie viel Spielraum für Experimente gab es bei der WOBAGE?

A1 Es gab da eine ziemlich große Offenheit für die Projektentwicklung bezogen auf die öffentlichen Räume, Freiflächen usw., allerdings mit Fokus auf ökonomische

Aspekte: Wie kann ein Platz auch ökonomisch funktionieren? Ist ein Platz beispielsweise ein Marktplatz, dann muss man ihn permanent vermieten.

RB Hier wird ein deutlicher Unterschied zum Bündnis sichtbar, welches fordert, dass öffentliche Räume keinem Verwertungsdruck unterliegen sollen – die Offenheit großer Wohnungsbaugesellschaften ist also klar von einer strengen betriebswirtschaftlichen Logik begrenzt.

A2 Es wäre spannend zu sehen, was in der Interaktion zwischen den Mieter*innen der Wohnungsbaugesellschaft und den Syndikatsstrukturen passieren könnte.

KF Beim Konsortium erwartet ihr also weniger Synergie in der Planung als in der Nutzung?

A1 Ja, wir glauben nicht, dass die Wohnungsbaugesellschaft sich da anpasst.

A3 Auf die Auseinandersetzung „Kann man Wohnungsbaugesellschaften beanspruchen, was anderes zu tun?“ verzichten wir auch nicht. Dafür braucht es auch eine Diskussion, wie man die Landeseigenen noch mehr in die Pflicht nimmt, denn im Moment sind sie auf Wohnen programmiert. Und was an Gewerbe da ist, muss teuer vermietet werden, damit man eventuell noch etwas quer subventionieren kann. An der Stelle muss die Diskussion weitergeführt werden. Das Land muss zunehmend in der Verantwortung sein, zumindest im Fall der Wohnungsbaugesellschaften, auch andere Nutzungen unterzubringen und sich eben nicht ausschließlich auf normales Gewerbe zu konzentrieren.

MM Die potenziellen Mieter*innen des Grundstücks werden erst in zukünftigen Beteiligungsverfahren gefunden werden. Das stellt uns im Studio vor ein Dilemma, denn auf Basis einer 100-prozentigen Offenheit können wir keine Planung entwickeln. Als eine Annäherung: Wie findet ihr die Überlegung, die Bedürfnisse zukünftiger Nutzungen abzuleiten von aktuellen Bedürfnissen in der Umgebung? Das könnte auch einschließen, für diejenigen zu planen, die aktuell Unterstützung brauchen, da sie davon bedroht sind, aus ihren Räumen verdrängt zu werden?

RB Als Arbeitsthese ist das ein sehr guter Vorschlag.

AH Ich finde die Formulierung schwierig, dass diejenigen, die verdrängt werden, zu uns kommen. Denn eigentlich wollen wir, dass die Leute da wohnen bleiben können, wo sie jetzt zu Hause sind. Und die, die auch Raum brauchen, sind die, die neu nach Berlin kommen.

MM Ihr habt erwähnt, dass es Diskussionen um Atelierflächen gab.

ES Atelierflächen – diesen konkreten Anspruch, ich will etwas für mich, haben wir ganz stark gebremst, weil wir tatsächlich erst mal nicht davon ausgehen, dass sich eine Institution jetzt schon ihre Kund*innen dort sichert. Geflüchtetenwohnen und Mischnutzungskonzepte finden wir interessant. Ein gutes Beispiel ist das Augsburger „Grandhotel Cosmopolis“, das in einem Projekt mehrere Nutzungen mischt. Es gibt dort eine Art Hostel, aber auch Wohnraum für Geflüchtete und Atelierflächen, eine Mischung, um Geflüchtete in der Normalität ankommen zu lassen und nicht in der Isolierung.

RB Die Schwierigkeit ist, dass man die Unterschiede in den Qualitäten der beiden Modelle noch mal auf einer anderen Ebene denken muss. Das eine Modell ist sehr konkret. Da gibt es bekannte Akteure, von denen man weiß, wie sie arbeiten und wer deren Klientel ist. Das andere Modell ist aber noch abstrakt. Und das ist auch die Natur des Modells. Also redet man doch vielleicht eher über Wohnen oder strukturelle Fragen: Wie kann Nutzung, die normalerweise in der Gesellschaft isoliert ist, integriert werden?

MM Das hilft, es so gegenüberzustellen. Ein Modell ist also prozessorientiert und das andere sehr konkret. Dennoch, um auf die 30 Prozent Gewerbe zurückzukommen: Im Entwurf von Gebäuden macht es einen Unterschied, ob ich für Atelierflächen, Ausstellungsräume, Werkstätten oder Büroräume plane.

EF Da würde ich jetzt eher den Unterschied zwischen Gewerbe und Büroflächen sehen: Räume zu schaffen, die sowohl Kleingewerbe und Betriebe, aber auch Künstler*innen als Atelier nutzen können. Aber warum muss man Werkstätten von Ateliers trennen? Es sind Räume gedacht, die gemeinsam genutzt werden können.

MM Was ist mit sozialer Infrastruktur, Projekte, die bisher von der Stadt gestellt wurden? Was wäre mit einem Park oder Schwimmbad? Strukturen, die über den Maßstab von Hausprojekten hinausgehen?

RB Das würde ich auf jeden Fall mitdenken. Das ist eigentlich auch der Anspruch, dass es so ein Projekt gibt, das so etwas ermöglicht – und zwar öffentlich, nicht privat.

ES Es gibt sowieso den Anspruch des Bezirks, dass soziale Infrastruktur realisiert wird, wenn man so viel Wohnfläche verwirklicht, also beispielsweise eine Kita. Wir wollen weg von der prekären Gesellschaft, wo immer nur gespart und gekürzt wird. Es soll einen Mehrwert, ein Surplus, geben. Und wenn da ein Schwimmbad ist, hat ja auch die Stadt konkret etwas davon.
Das steht ja so auch im Programm: kulturelle Orte, soziale Infrastruktur und gemeinschaftlich organisierte öffentliche Räume.

AH Wir würden deshalb aber auch immer mit einfordern, dass die öffentliche Hand sich daran beteiligt. Das ist ein wichtiger Punkt an „selbstverwaltet und kommunal“: Ihr müsst auch eine Verantwortung übernehmen!

RB Der Grundsatz ist, dass der Mehrwert auch wieder kollektiv verteilt wird. Da ist ein utopischer Horizont mit drin, dass man gesamtgesellschaftlich verändernd denkt.

AH Wir glauben, dass dadurch, dass das Gebiet so groß ist, sehr viel möglich ist, was zusammen gedacht werden kann. Das ist auch bei den Syndikatsprojekten so:
Je größer das Haus ist, desto mehr können sich natürlich auch alle gemeinsam leisten, weil das an der Miete des*der Einzelnen nicht so viel ändert.

RB Im Bündnis versuchen wir, städtische Diskurse aufzunehmen und einzubringen. Ihr setzt euch jetzt explizit damit auseinander. Wenn ihr merkt, es wird gerade etwas Neues diskutiert, tragt es bitte an uns weiter. Wir sind interessiert, was für eine Haltung ihr eigentlich dazu habt. Wir sind auf solche Impulse von euch auch angewiesen. Tragt sie zu uns. Unbedingt!

AH Wir freuen uns, wenn ihr mitdiskutiert.

KF Bei unserer Analyse des Geländes haben wir bemerkt, dass das Gelände von den Planungsinstrumenten bisher weitestgehend außen vorgelassen wurde, mit Ausnahme der Denkmalkarte. Es ist nicht Teil eines Sanierungsgebiets, es war nicht Teil des Planwerk Innenstadt (1999), es ist gerade so Teil des Flächennutzungsplans. Wieso haben sich die Stadt oder der Bezirk bisher nicht mit dem Gelände beschäftigt?

ES Es gab einen Pachtvertrag mit der Translag-Großgaragen GmbH. Das ist eine jahrelange Vereinbarung gewesen, doch dann ist das Unternehmen 2010 insolvent gegangen, und damit ist das Areal an die BImA gefallen. [siehe Timeline, S. 24]

EF Es war schon immer mal wieder Bestandteil der Planung. Beim Bürgerbeteiligungsverfahren im vergangenen Jahr hat jemand gesagt, dass es in den 80er Jahren Planungsstudien der TU zu dem Gelände gegeben hat.

KF Im Archiv gab es eine Planung für eine Schule und eine Randbebauung, einen achtgeschossigen, gekurvten Wohnungsbau. Da gab es auch eine Frage bezüglich des Denkmalschutzes. Es wurde geschrieben, die Bebauung der Höfe sei nicht wirklich erwünscht. Auch sind hier Abstandsflächen erwähnt. Gibt es einen Konflikt zwischen dem Denkmalschutz [S. 16, 20] und der von euch angepeilten Dichte?

A2 Im Denkmalplan ist es als Ensemble gedacht, nicht nur als Gebäude. Die Frage, was für ein Handlungsspielraum da ist, was den städtebaulichen Denkmalschutz betrifft, ist ungeklärt, aber wir denken, es gibt ihn.

MM Mit Bezug zur militärischen Geschichte des Geländes und des Spartakusaufstands 1919 im Besonderen: Stellt ihr euch vor, dass es in irgendeiner Form eine Gedenkstätte gibt?

EF Nicht nur der Spartakusaufstand! Es hat auch Zwangsarbeitslager auf dem Gelände gegeben.

A2 Diese Forderung ist schon ganz stark verankert.

MM Gilt das auch für das Bündnis?

AH Genau. Wobei es beim Bündnis sein könnte, dass es einen größeren Raum einnimmt.

EF Das ist ein viel formulierter Anspruch von Anwohner*innen, eine Erinnerung an die Zwangsarbeiter*innen zu schaffen.

ES Ich wollte noch mal kurz zur vorletzten Frage zurückschalten. Es ist ja die Frage, warum das Gebiet so unentdeckt ist. Der Entwicklungsdruck steigt. In der Stadt selber wird gesucht, an welchen Stellen überhaupt noch etwas machbar ist. Zugleich ist es so, dass die Wahrnehmung für das Gelände im Bezirk überhaupt erst geschult werden muss. Es hat noch nicht mal einen richtigen Namen. „Dragonerareal“ ist der Investorenbegriff. Die Bevölkerung sagt „hinter dem Finanzamt oder Bezirksamt, da wo die LPG ist“. Im kollektiven Gedächtnis ist das Gelände überhaupt nicht präsent.

EF Das liegt auch daran, dass es nur drei Zugänge gibt und an der Größe des Finanzamts, das die Sichtbarkeit von mehreren Orten vollkommen ausblendet.

ES Das Durchqueren ist keine Abkürzung.

MM Wir haben die Aufgabe des Entwurfs zu Anfang des Semesters als „Block ohne Fassade“ beschrieben. Die Blockinnenlage des Areals und die umgebenden Bestandsgebäude begrenzen die Wahrnehmbarkeit. Das ist zugleich eine Herausforderung und eine Chance.

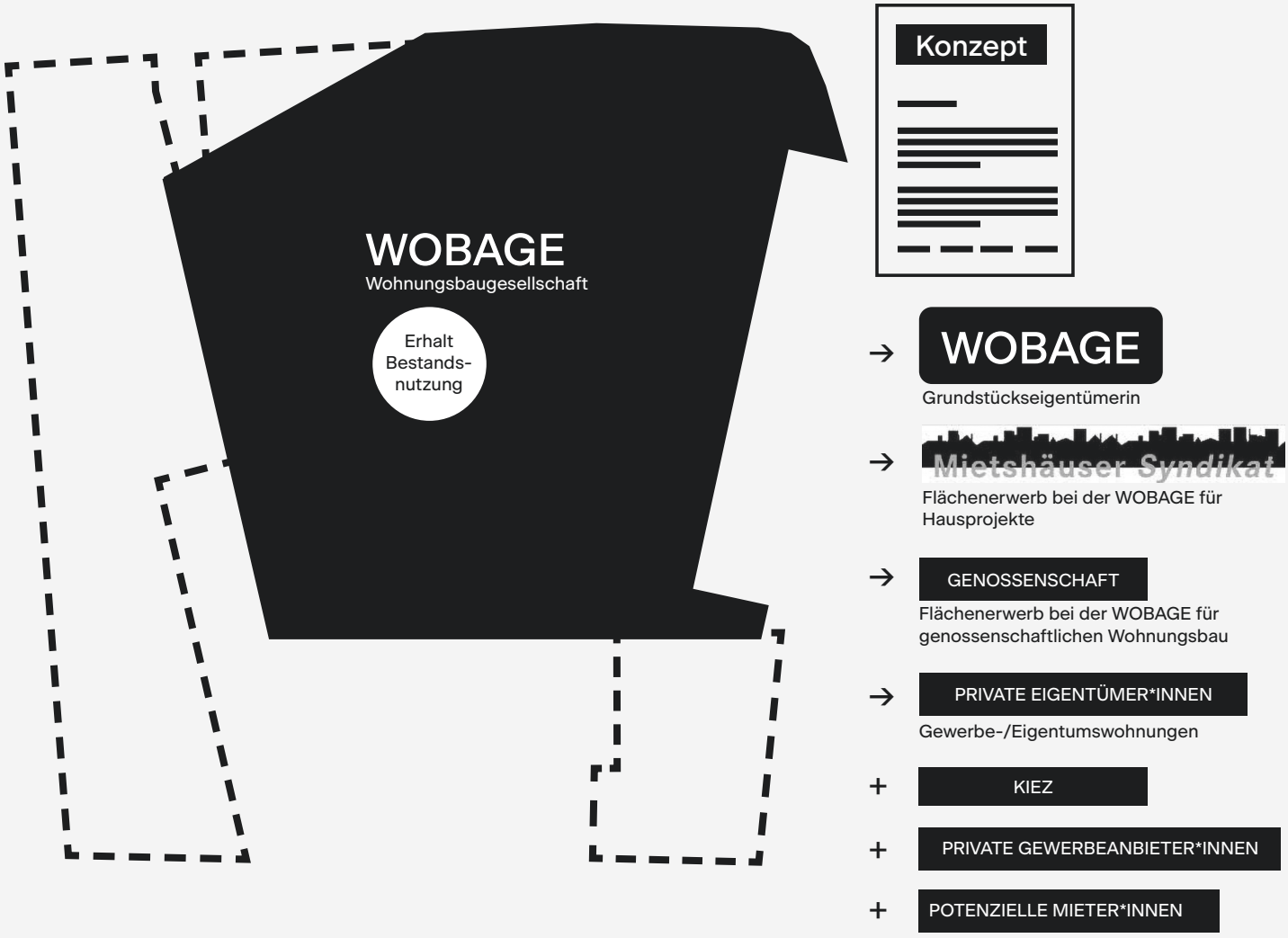
AH Ich verstehe das so: Es gibt die niedrige Fassade auf der einen Seite und auf der anderen Seite das Finanzamt, und es gibt eine ganz große Fläche in der Mitte. Da können wir die These aufstellen: In der Mitte können wir jetzt eigentlich machen, was wir wollen. Wir brauchen diese Blockdiskussion nicht zu führen.

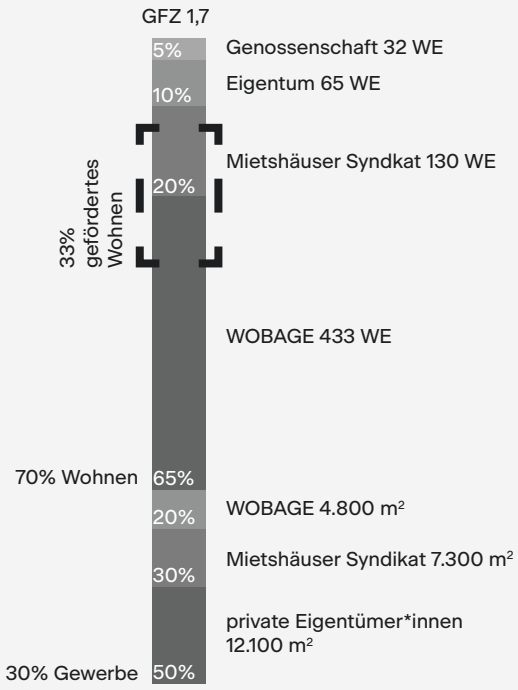
1
Öffnung am Tag
M 1:4000

2
Öffnung am Abend
M 1:4000

34 Akteure des Konsortiums

Kon | sor | ti | um, das – vorübergehender Zusammenschluss von Unternehmen, besonders Banken, zur gemeinsamen Durchführung eines größeren Geschäfts. (Duden)





Programmschlüssel

SZENARIO K

Konsortium Mietshäuser Syndikat & Berliner Wohnungsbaugesellschaft[A]

Ein Konsortium, bestehend aus einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (WOBAGE) und dem Mietshäuser Syndikat, hat 2014 am Bieterverfahren zum Verkauf des Dragonerareals teilgenommen.[B] Das Konsortium hat ein Gebot von ca. 20 Millionen Euro abgegeben[C] und ein Entwicklungskonzept eingereicht. Das Entwicklungskonzept sieht eine Bebauungsdichte (GFZ) von 2.0 vor[D] und eine gemischte Nutzung mit 70 Prozent Wohn- und 30 Prozent Gewerbeanteil. Es sollen etwa 650 teils geförderte Wohnungen[E] entstehen, getragen von der WOBAGE (65 Prozent), dem Mietshäuser Syndikat (20 Prozent), einer Wohnungsbaugenossenschaft (5 Prozent) und privaten Eigentümer*innen (10 Prozent).

Mit dem Erwerb des Areals durch die WOBAGE, einer von sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, würde die zweitgrößte noch verfügbare innerstädtische Fläche in der öffentlichen Hand bleiben. Die Wohnungsbaugesellschaft wäre alleinige Grundstückseigentümerin und übernähme in Kooperation mit dem Mietshäuser Syndikat auch die Rolle einer Projektentwicklerin. Die beiden Hauptakteure ergänzen sich in ihrer unterschiedlichen Expertise hinsichtlich Verwaltungs- und Organisationsstrukturen wie Gebäude- und Wohnungsgrößen. Wie das Mietshäuser Syndikat ist auch der dritte Akteur, eine Wohnungsbaugenossenschaft, selbstorganisiert. Aus dem Verkauf an private Eigentümer*innen (dem vierten Akteur) generierte Erträge sollen der Querfinanzierung günstiger Mieten und kollektiv genutzter Flächen dienen.

Im Kontext der kommerziell geprägten Berliner Entwicklungspraxis beschreibt das Konsortium ein idealistisches Modellprojekt mit einem besonderen Spektrum an Eigentums- und Betriebsmodellen. Dieses reicht von selbstorganisierten Hausprojekten in Gemeinschaftseigentum (Syndikat) über klassische Mietwohnungstypologien in kommunalem Besitz (WOBAGE) und genossenschaftlichen Wohnungsbau bis hin zu Wohn- und Gewerbeflächen in privatem Eigentum. Das relativ große Kontingent an Syndikats- und Genossenschaftsanteilen beschreibt das vielversprechende Experiment, alternative Entwicklungspraxen in einen für Berliner Verhältnisse neuen Maßstab zu skalieren.

A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der Autor*innen der Projekte K1 & K2 und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Siehe S. 24/25.

C
Das Gebot basierte auf einem Residualwertverfahren, das sich an einem großen Anteil niedrigpreisiger Mieten orientierte.

D
Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.0 bedeutet eine zweifache Überbauung des Grundstücks.

E
Gefördertes Wohnen (Mieten von 6,50–7,50 Euro) sollte bei 33 % liegen, getragen von der WOBAGE und dem Syndikat.

K1 INTERBAU 2020

Karoline Fahl, Johanna Grabmaier, Maria Schlosser[A]

A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der genannten Autor*innen und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Siehe auch *Interbau 1957*, S. 22.

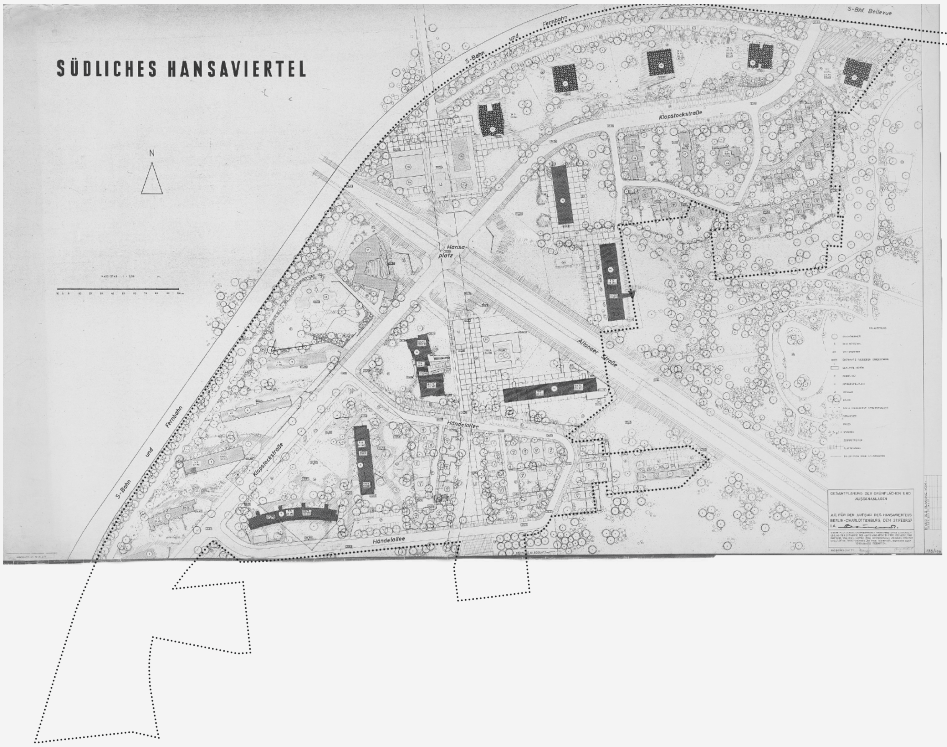
Auf dem Gelände der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne in Berlin-Kreuzberg soll ein kooperatives Modellprojekt entstehen. „Interbau 2020“ schlägt hierfür ein Reenactment ausgewählter Gebäude der Interbau 57 vor.[B] Der Rückgriff auf die experimentelle Architektur der Interbau stellt das Rohmaterial, um die Bedürfnisse heutigen Wohnens im Kontext des Modellprojekts – eines Planungskonsortiums aus einer großen Berliner Wohnungsbaugesellschaft, des Mietshäuser Syndikats, einer Wohnungsbaugenossenschaft und privater Eigentümer*innen – neu zu verhandeln. Das Reenactment thematisiert zum einen die Absage der IBA 2020 und zum anderen den Rückzug der Politik aus der stadtgestalterischen Verantwortung, konkret dem sozialen Wohnungsbau. Das programmatische Spektrum des Projekts reicht von selbstorganisierten Hausprojekten in Gemeinschaftseigentum über klassische Mietwohnungstypologien in kommunalem Besitz und genossenschaftlichen Wohnungsbau bis hin zu Wohn- und Gewerbeflächen in privatem Eigentum.

Auf Basis einer Inventarisierung und Analyse der Interbau-Typologien wurden zwölf Gebäude ausgewählt. Der Transfer dieser Gebäude ins Dragonerareal ergänzt den Block und seine denkmalgeschützte Struktur, ohne die vorhandenen Zwischenräume zu schließen. Die Ausrichtung der Bauten wurde übernommen, das neue Ensemble um 200 Prozent verdichtet. In der Höhe von außen nach innen gestaffelt, erreichen die Gebäude im Zentrum des Areals Hochhausniveau (über 50 Meter). In der Collage der denkmalgeschützten Reithallen und der Interbau-Gebäude entsteht ein komplexer und spannungsreicher öffentlicher Raum, der das Nutzungsprinzip der Kreuzberger Mischung bedient.

Zur Einbettung in den Kreuzberger Kontext werden die Gebäude an veränderte soziale, ökologische und ökonomische Standards angepasst. Die Wohnscheibe von Oscar Niemeyer wird beispielsweise zum Hausprojekt des Mietshäuser Syndikats, in welchem die vormaligen Drei-Zimmer-Wohnungen in Clusterwohnungen aufgehen. Das Gemeinschaftsgeschoss im 5. Obergeschoss wird als Projektraum zu Tauschbörse und Café und das bisher als Abstellraum genutzte, konstruktive Dachgeschoss zum kollektiv genutzten tropischen Dachgarten.

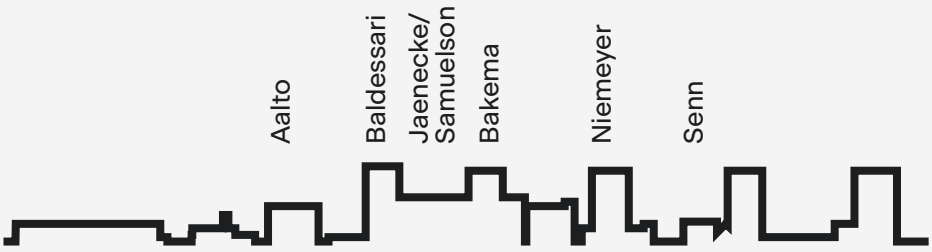
Isometrie
M 1:2000

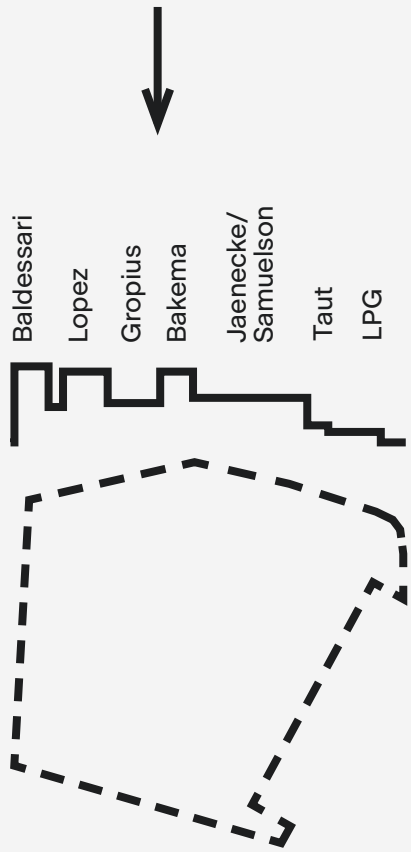
38 Reenactment der Interbau 1957 (Hansaviertel Berlin) im Rathausblock
Konzeptdiagramm: Grünflächenplan Interbau (1957)* / Zeichnung (2015)



Interbau 1957

Fläche	25 ha
GFZ	1,0
Anzahl der Wohneinheiten	1.300 WE
Bebaute/unbebaute Fläche	1:6



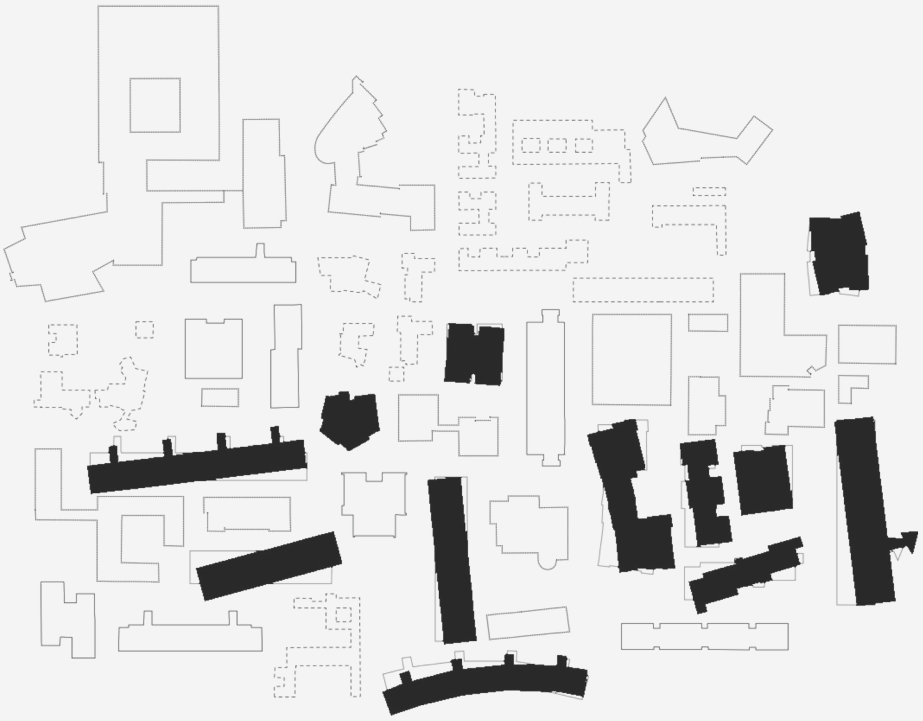


Interbau 2020 im Rathausblock

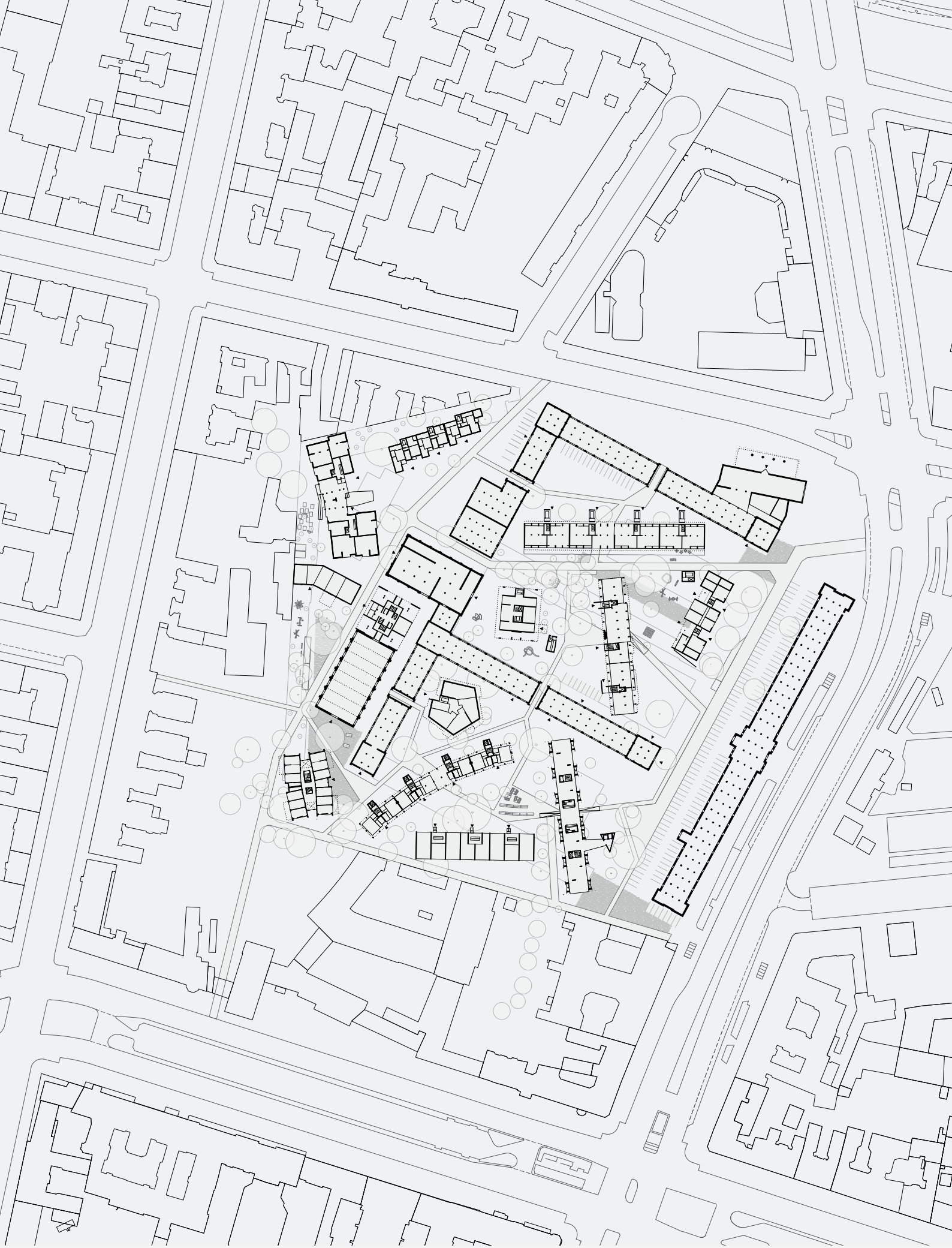
Fläche	5 ha
GFZ	1,8
Anzahl der Wohneinheiten	650 WE
Bebaute/unbebaute Fläche	1:3
Verdichtung	200 %

*urheberrechtlich geschützt

- Sonderbauten
- Ein-/Zweifamilienhäuser
- Interessante Typologien
- Interessante Typologien in originaler Ausrichtung
- Ausgewählte Gebäude



Regelgeschosse der ausgewählten Gebäude



Gesamtplan Erdgeschoss
M 1:2000

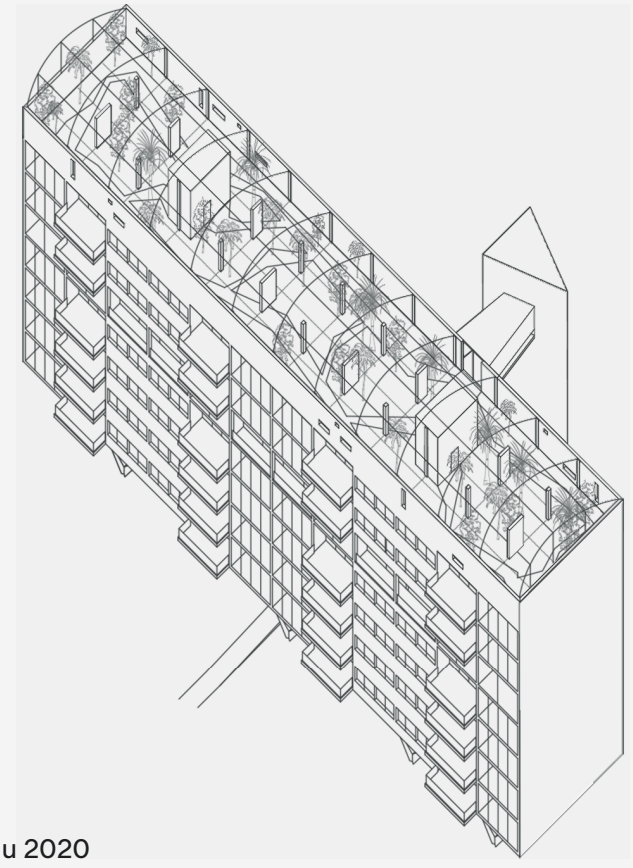
WE 720
BGF 80.750 m²

GFZ 1,8
GRZ 0,32

Modellfoto
M 1:2000

max. Höhe 54 m

Interbau 1957



Interbau 2020

Oscar Niemeyer – Interbau 1957

„Niemeyer“ Interbau 2020
Öffentlich zugänglicher Tauschmarkt und Dachgarten im Gebäude sowie Clusterwohnen mit großzügigen Gemeinschaftszonen für eine Nutzung durch das Mietshäuser Syndikat

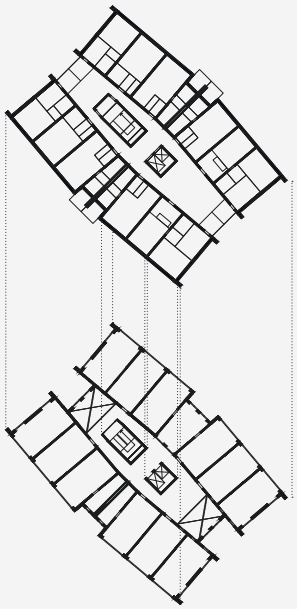
Dachgeschoss
Aufsetzen eines Glasdaches auf die aussteifenden Wände für ein optimales Klima für den öffentlich nutzbaren tropischen Dachgarten

5. Obergeschoss
Öffentliche Tauschbörse für Kleidung, Möbel, Elektronik, Dienstleistungen etc. sowie kleines Café

Regelgeschoss
Clusterwohnen mit 5 Zimmern +

Erdgeschoss
Als Luftgeschoss öffentlich durchwegbar, Mustafas Gemüsekebap und andere Imbissstände

■ gemeinschaftlich/öffentlich genutzt



Interbau 1957

„Baldessari“ Interbau 2020
Mehr Wohnraum sowie gemeinschaftliche Außenterrassen in jeder Etage und auf dem Dach für Nutzung durch die Wohnungsbaugesellschaft

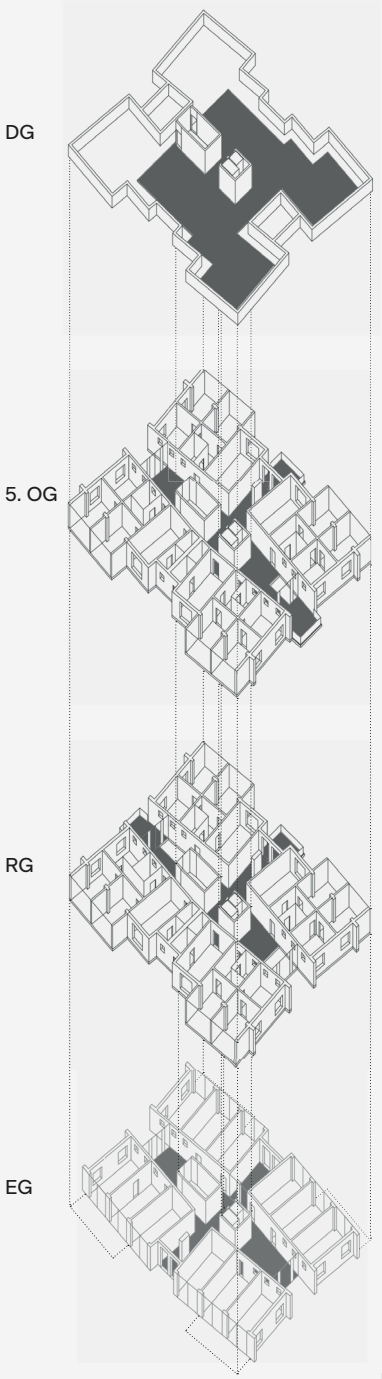
Dachaufsicht
Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse

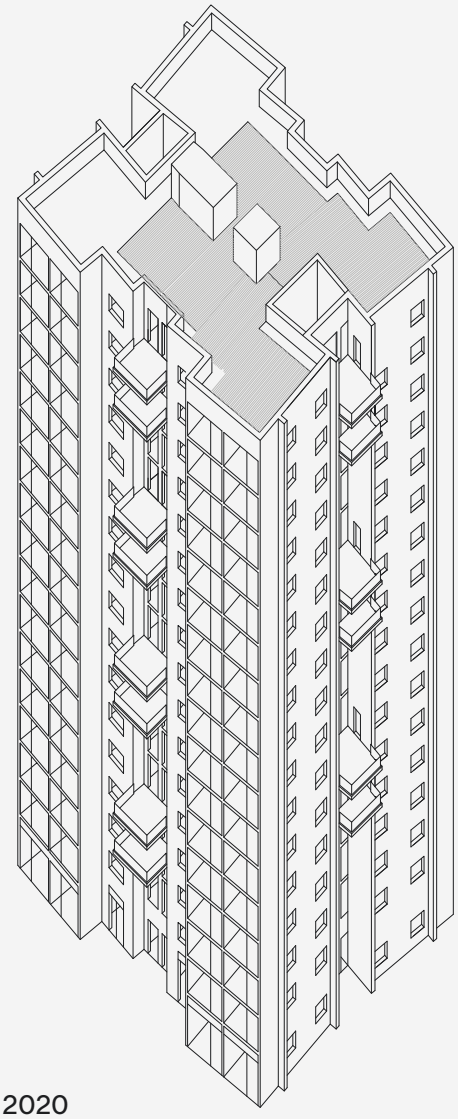
Regelgeschoss Typ II/IV
Gemeinschaftliche Außenterrassen, geschossweise alternierend

Regelgeschoss Typ I/IV
Gemeinschaftliche Außenterrassen, geschossweise alternierend

Erdgeschoss
Büros und Coworking-Spaces

■ gemeinschaftlich/öffentlich genutzt





Interbau 2020

K2 RECLAIMING HERITAGE

Miriam Gruber, Aina Perello Viola, Olga Samsonova, Anna Wilk-Pham[A]

A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der genannten Autor*innen und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Siehe auch *Pallasseum* (1977), S. 23.

C
Siehe auch *R50* (2013), S. 22.

C
Siehe historischer Plan S. 16 (2).

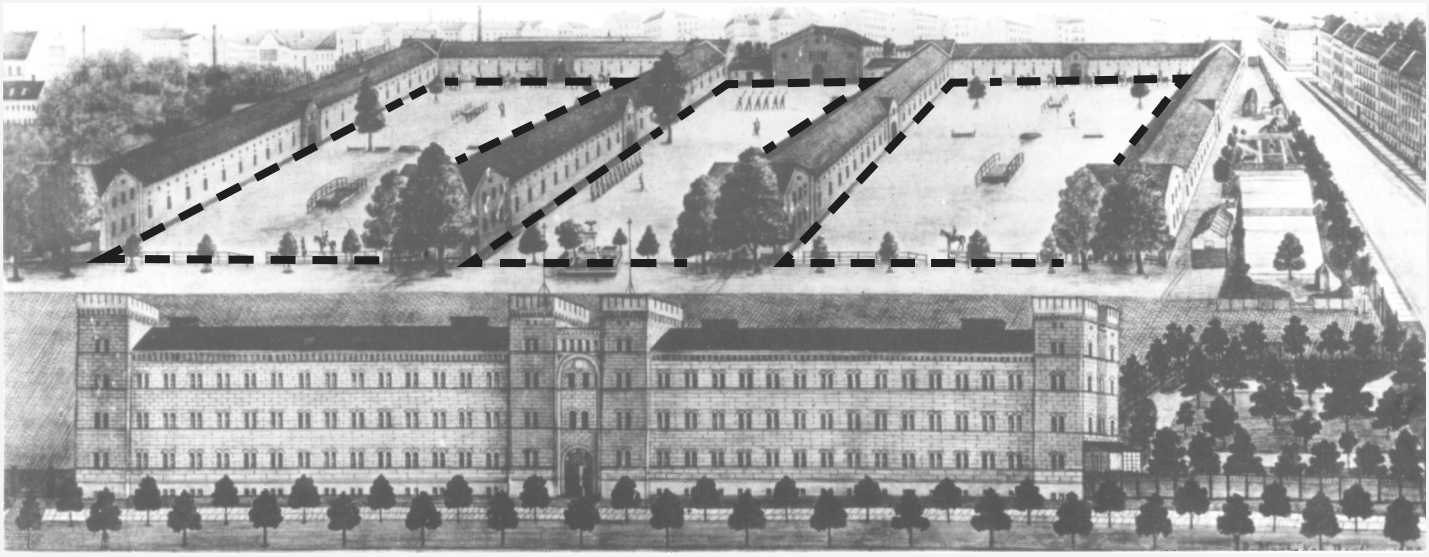
Das Dragonerareal ist mit 4,7 Hektar nicht nur eine außergewöhnliche innerstädtische Flächenressource, es beherbergt zudem die letzte weitgehend erhaltene, denkmal- und ensemblegeschützte Garnisonskaserne Berlins. Ein Konsortium, bestehend aus einer Wohnungsbaugesellschaft, selbstverwalteten Hausprojektgruppen und einer Genossenschaft, hat sich für eine kooperative Entwicklung des Areals zusammengeschlossen. Eine hohe Bebauungsdichte soll niedrige Mieten für Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen und die öffentliche Nutzung des Areals langfristig sichern.

Wie jedoch kann eine Kasernenanlage mit Reit- und Exerzierplätzen aus dem 19. Jahrhundert für heutige Ansprüche umgenutzt werden? Lässt sich die gewünschte Wohnungsdichte mit dem Denkmal- und Ensembleschutz vereinbaren? Wo liegt die Balance zwischen Bewahrung und Erweiterung? Das Projekt basiert auf zwei einfachen Ergänzungen des historischen Bestands: erstens einer Rekonstruktion der städtebaulichen Figur des Kasernenensembles – die Kasernenhöfe werden durch ergänzende Neubauten wiederhergestellt; und zweitens einer Aufstockung der bestehenden Gebäude – die solide Konstruktion der denkmalgeschützten Gebäude erlaubt eine Überbauung.[B]

Im Kontext der dicht bebauten Umgebung (Ø GFZ 2,4) bieten die ehemaligen Kasernenhöfe großzügige öffentliche Freiflächen, die sowohl von der Nachbarschaft wie den Bewohner*innen genutzt werden können. In den angrenzenden Erdgeschossen finden sich Läden, soziale Infrastrukturen, Ateliers, Werkstätten und Handwerksbetriebe. Um die Freihaltung zu ermöglichen, werden die Flächen im „Rücken“ der Kaserne durch Überbauung und Ergänzung des Bestands verdichtet.[C] Schon die Freiraumplanung der ehemaligen Kasernenanlage sah eine Zonierung in Reit- und Exerzierplätze auf der Vorderseite und landschaftsplanerisch gestaltete Gärten im Rückbereich der Anlage vor.[D] Diese Zonierung wird in unserem Projekt in Form „aktiver Höfe“ und „ruhiger Gärten“ wieder aufgenommen.

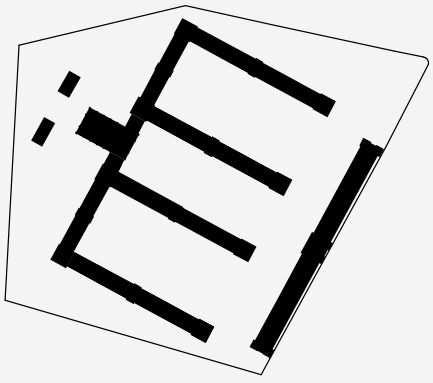
Die massiv gebauten Reithallen werden mit einer leichten, transparenten Konstruktion überbaut. Eine horizontale Erschließungsstruktur mit Gemeinschaftsflächen, im Erdgeschoss wie im 4. Obergeschoss, verbindet einzelne Hausprojekte untereinander. Die Dachterrassen werden als privatere Gemeinschafts- und Außenbereiche genutzt.

Isometrie
M 1:2000

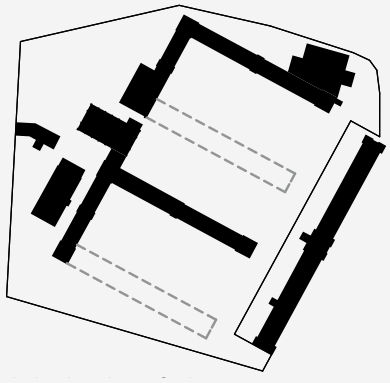


Rekonstruktion der Höfe
Die drei historischen Kasernenhöfe werden durch ergänzende Neubauten wiederhergestellt – als öffentlicher Freiraum für neue urbane Nutzungen.

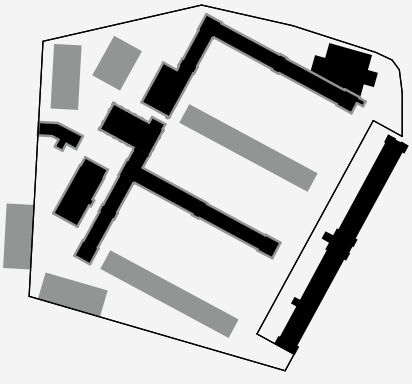
1
Konzeptdiagramm: Kaserne mit Reitbahnen und Exerzierplätzen (1898)* / Diagramm (2015)



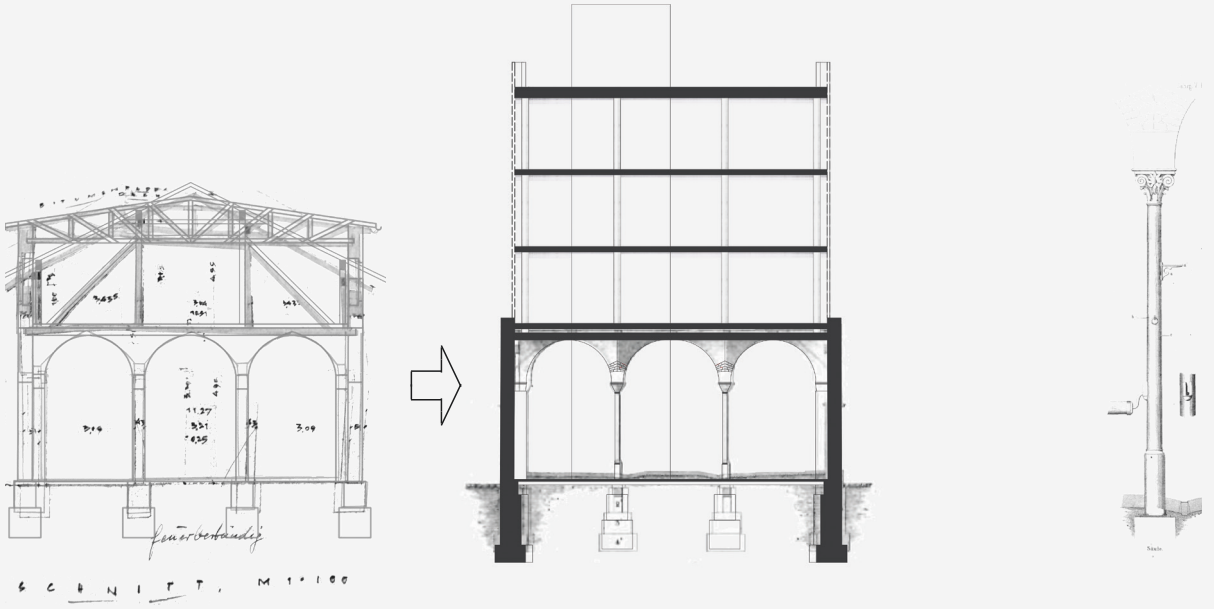
Historische Bebauung 1889
Die Kammstruktur der Garde-Dragoner-Kaserne ist typisch für Berliner Garnisonsbauten. Das vorgelagerte Gebäude (heute das Finanzamt) ist Teil der historischen Kasernenanlage.



Denkmalgeschützte Struktur 2014
Die ursprüngliche Struktur wurde im 20. Jahrhundert rückgebaut, zwei von vier Kopfbauten wurden entfernt.



Freiräume und Verdichtung
Durch neue Kopfbauten an Stelle der alten Reithallen wird der Freiraum der Kasernenhöfe wiederhergestellt. Ermöglicht wird die Freihaltung der Höfe durch die Verdichtung des rückwärtigen Areals.

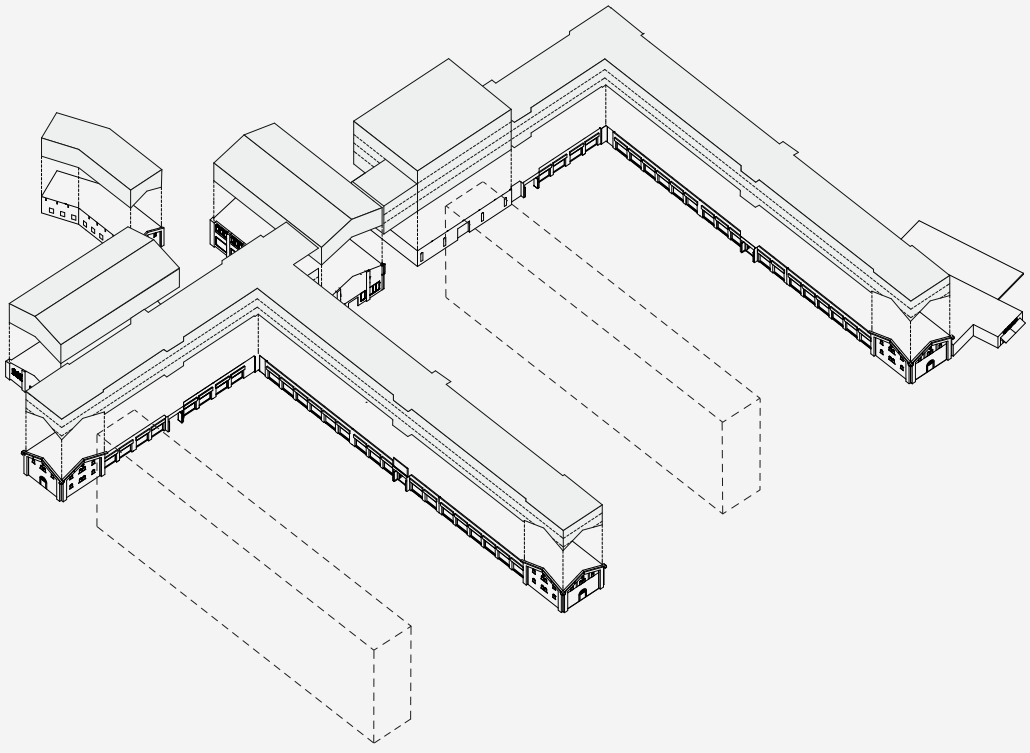


1
Konstruktion Pferdeställe (1855)*

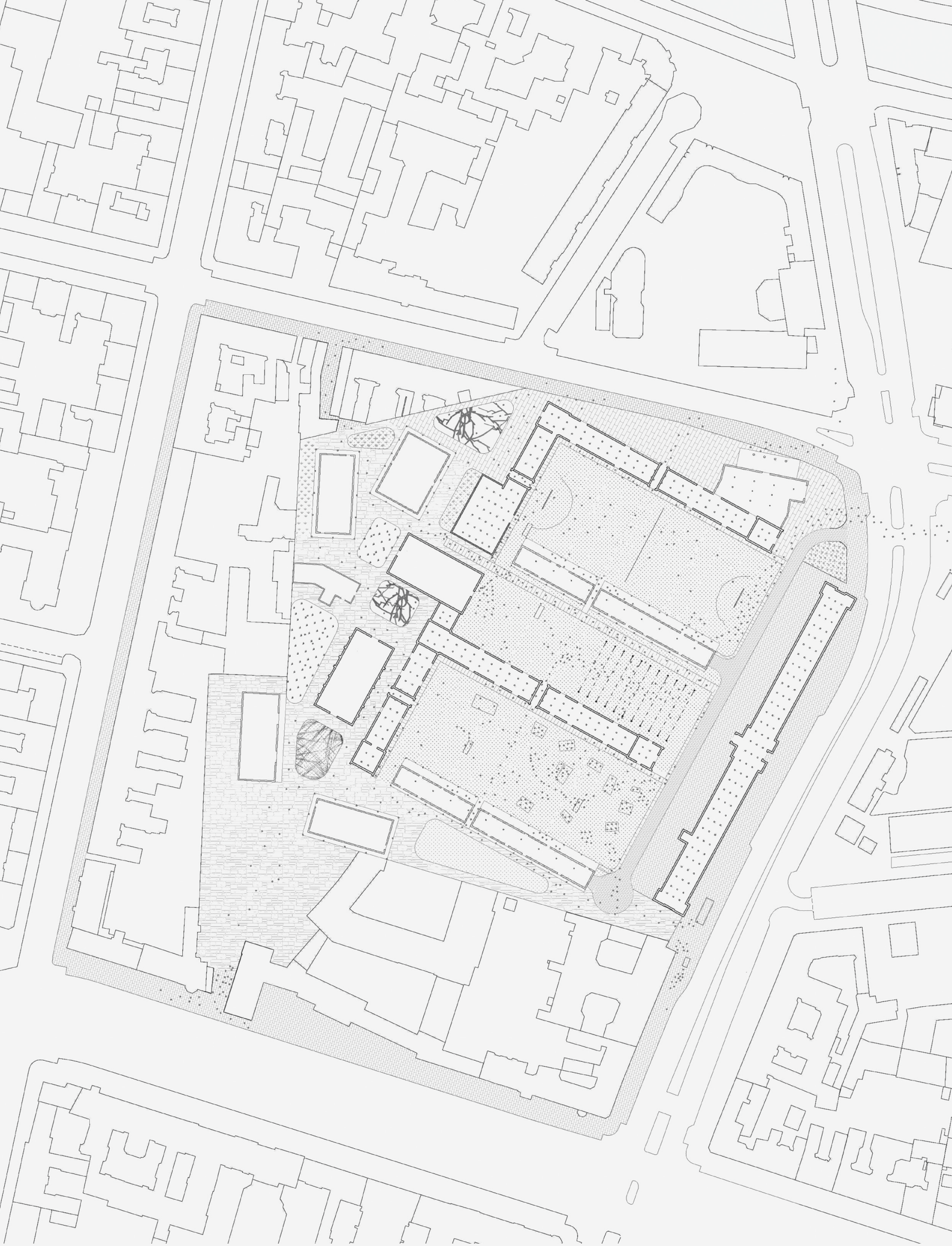
2
Konzeptschnitt: Pferdeställe (1855)** / Aufstockung (2015)

3
Konstruktion Stütze (1855)**

Weiterbauen
Bei der zweiten Ergänzung handelt es sich um eine Aufstockung der historischen Anlagen. Ausgang des Konzepts ist eine Strukturanalyse des Bestands. Die massive Konstruktionsweise der Kasernenanlage mit ihren Gusswerk-Metallsäulen und Gewölbedecken kann bis zu drei zusätzliche Leichtbaugeschosse tragen.



*urheberrechtlich geschützt
**Public Domain



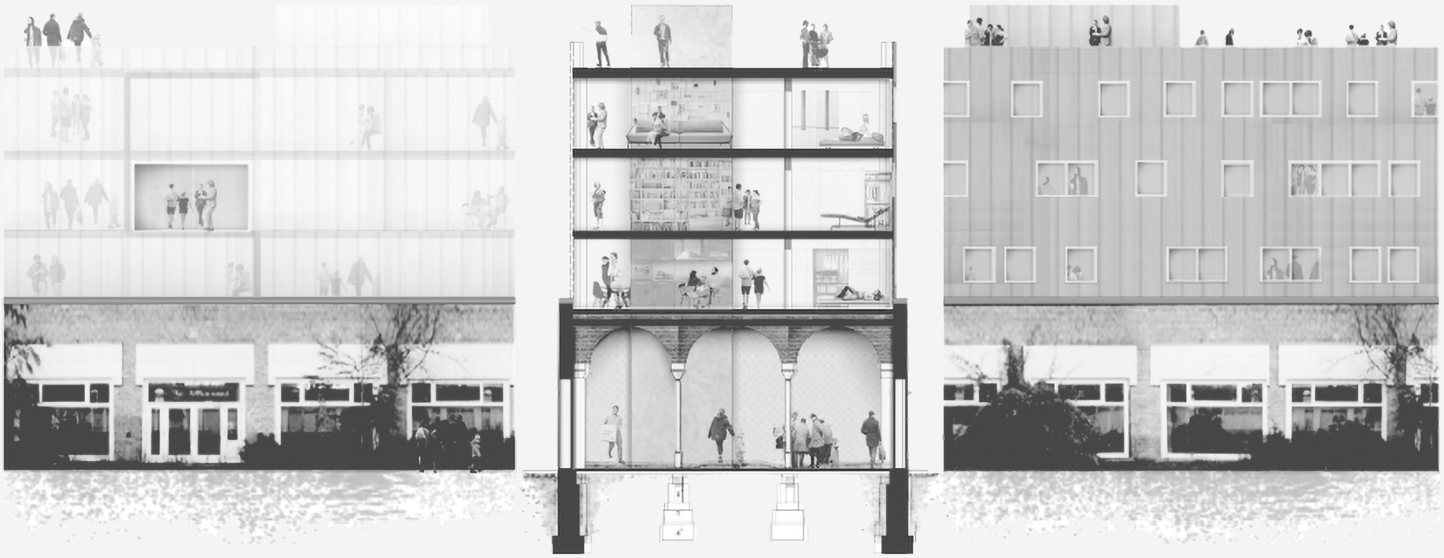
Gesamtplan Erdgeschoss
M 1:2000

WE 695
BGF 85.100 m²

GFZ 1,7
GRZ 0,32

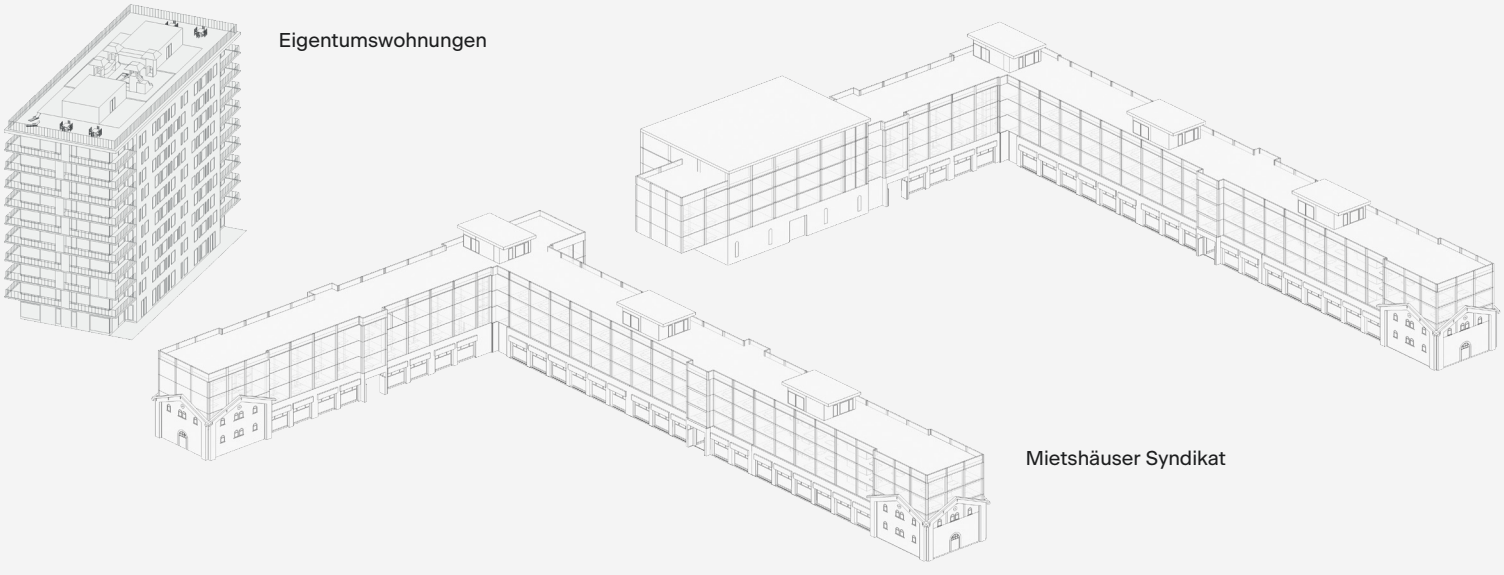
Modellfoto
M 1:2000

max. Höhe 36 m



Eigentumswohnungen
Der Baukörper an der hinteren Grenze des Areals ist in Grünflächen eingebettet und bezieht sich als höchstes Gebäude (10 Geschosse) auf das nahestehende Rathaus. Über die Rathauspassage ist es fußläufig auch an die Yorckstraße angebunden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei innenliegende Kerne, von denen die Wohnungen abgehen.

Mietshäuser Syndikat
Die dreigeschossige Aufstockung bietet flexible Grundrisse, die das Stützenraster des historischen Bestands weiterführen. Die Erschließungs- und Versorgungskerne liegen innen. Die Etagen können in unterschiedlich große „Hausprojekte“ unterteilt werden. Die Projektflächen verteilen sich auf das Erdgeschoss und die gemeinschaftliche Dachterrasse.



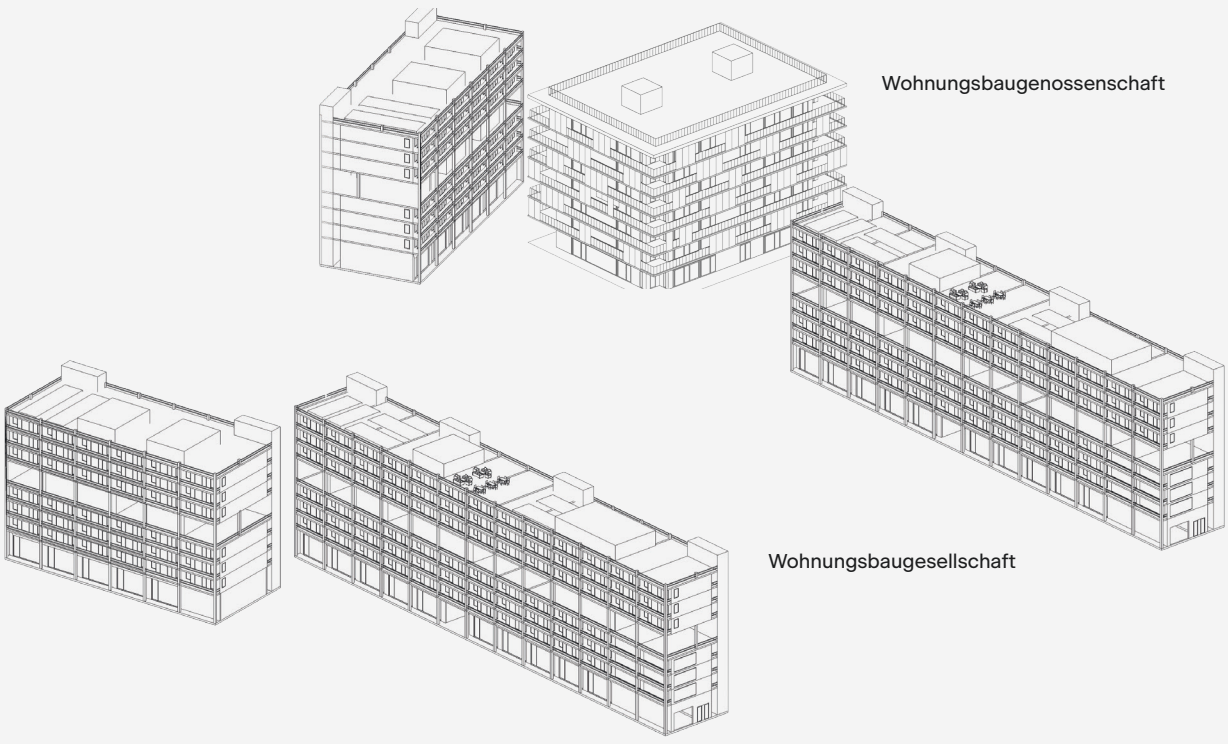
Eigentumswohnungen

Mietshäuser Syndikat

Fassade und Schnitt eines aufgestockten Bestandsgebäudes für das Mietshäuser Syndikat
Die Fassaden der zu den Höfen orientierten Gemeinschaftsflächen sind transparent und zeigen die Aktivitäten, während die außenliegenden Fassaden der Privaträume selektive Ein- und Ausblicke ermöglichen.

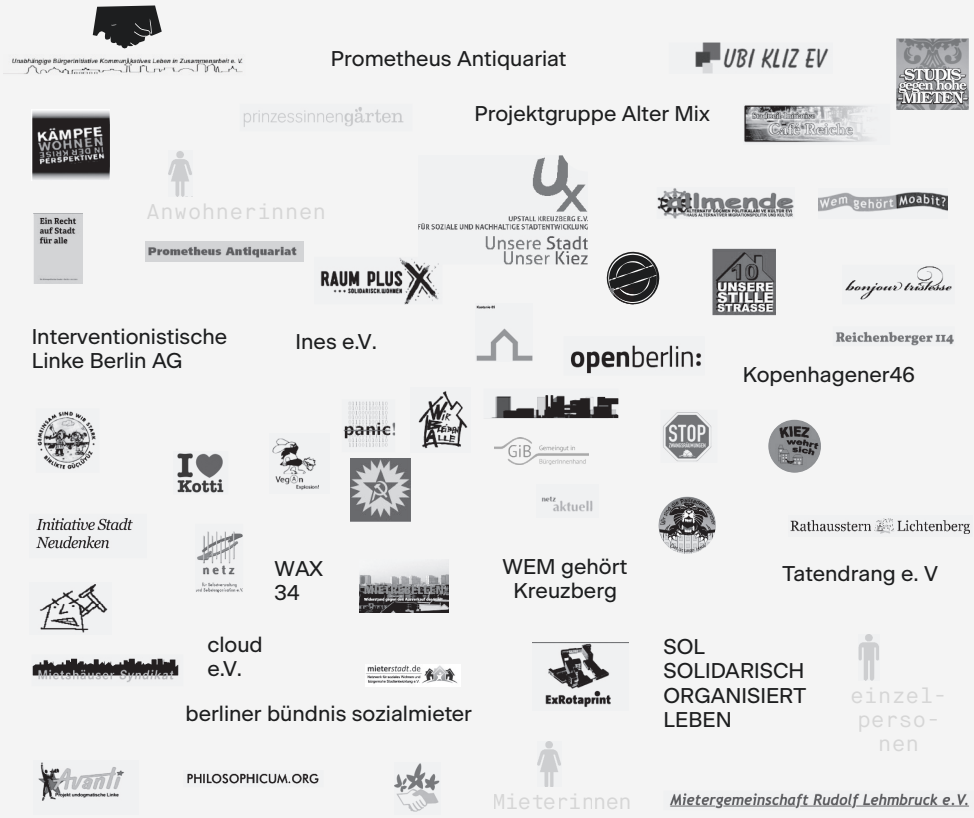
Wohnungsbaugesellschaft
Die achtgeschossigen Gebäude der Wohnungsbaugesellschaft werden über Laubengänge erschlossen, die zu den beiden Höfen ausgerichtet sind. Die vertikale Erschließung erfolgt über außenliegende Treppen, über die auch die öffentlich zugänglichen Dachterrassen erreicht werden. Die Wohnungsgrößen variieren, die privaten Balkone sind nach Südwesten ausgerichtet.

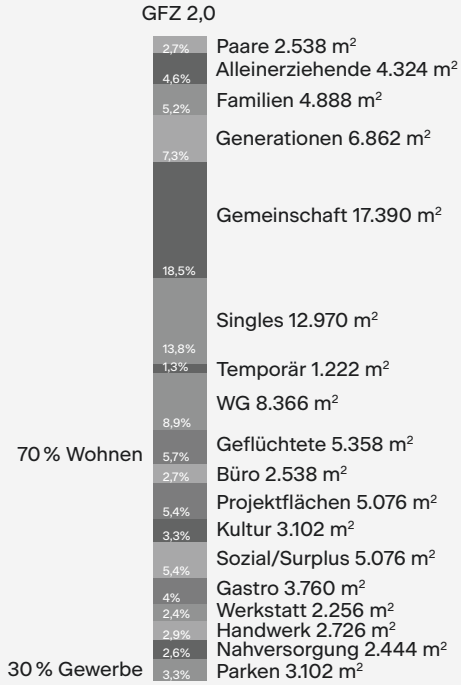
Wohnungsbaugenossenschaft
Die siebengeschossigen Baukörper der Wohnungsbaugenossenschaft liegen im rückwärtigen Teil des Geländes. Zwischen der innenliegenden Erschließung über zwei Kerne liegen Gemeinschaftsflächen mit direktem Zugang zu den umlaufenden Balkonen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei kollektiv verwaltete Projekträume.



52 Akteure des Bündnisses Stadt von Unten

„In einer Stadt, in der Verdrängung und Mietsteigerung das städtische Gefüge negativ beeinflussen, wird ein Grundstück veräußert, das nach sozial gerechtem Wohnungsbau schreit. Um einer profitorientierten Veräußerung im entsprechenden Höchstbieterverfahren entgegenzuwirken, bieten wir entgegen der Vergabe zum Höchstpreis mit. Unser Ziel ist ein Modellprojekt für eine Stadt von Unten. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, der stadtpolitische und lokale Akteure integriert und innerhalb dieser Konstellation eine Stadtentwicklung von Unten ermöglicht.“
Bündnis Stadt von Unten, 2014





Bünd | nis, das – Zusammenschluss, Bund.
(Duden)

Programmschlüssel

SZENARIO B

Bündnis Stadt von Unten[A]

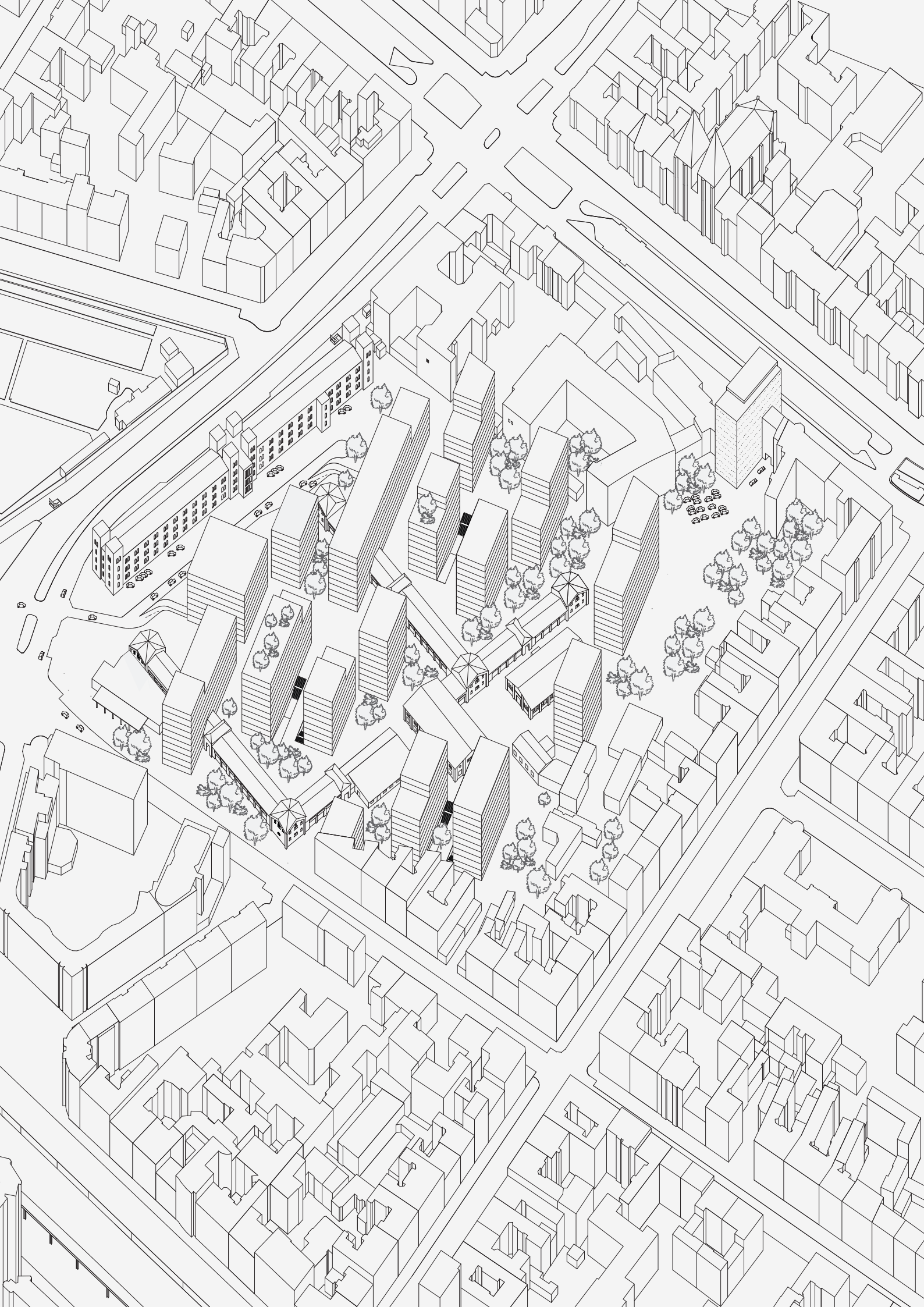
A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der Autor*innen der Projekte B1 & B2 und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Siehe das Gespräch, S. 27–32.

Das Bündnis Stadt von Unten hat sich 2014 aus Anlass der Veräußerungspläne der BImA für das Dragonerareal gegründet. Der Zusammenschluss von Bewohner*innen und Mieter*innen, (Haus-) Projektgruppen und stadtpolitischen Initiativen, Architekt*innen und Projektentwickler*innen, Stadtforscher*innen und Soziolog*innen, Erwerbslosen, Aktivist*innen und Verdrängten setzt sich aktiv gegen eine Privatisierung des bundeseigenen Grundstücks ein. Das Gebiet soll in öffentlicher Hand bleiben, damit es kommunal und dauerhaft abgesichert entwickelt werden kann.

Im Rahmen des Höchstbieterverfahrens bot das Bündnis symbolisch 1 Euro für das Areal. Es koppelt den symbolischen Wert an die Forderung einer zu 100 Prozent kommunalen und selbstverwalteten Entwicklung. Durch die kommunale Entwicklung und eine Umverteilung möglicher Gewinne sollen soziale Mieten ermöglicht werden. Das Nutzungskonzept sieht die Schaffung von 700 Wohnungen vor, die Sicherung der gewerblichen Bestandsnutzung, die Schaffung von Räumen für Kleingewerbe und Ateliers sowie gemeinschaftlich organisierte öffentliche Räume. Die programmatischen Vorstellungen des Bündnisses sind sehr offen, da das Modell prozessorientiert ist. Zukünftige Nutzer*innen und Nutzungen sollen in kommenden Beteiligungsverfahren ermittelt werden.

Als Planungsgrundlage wurde das Ergebnis eines zukünftigen Beteiligungsverfahrens simuliert. In diese Simulation flossen ein: erstens Angaben von Stadt von Unten[B], zweitens eine Analyse der Bestandsnutzungen des Areals, drittens eine Querschnittsanalyse der Nutzungen des Kottbusser Tors und viertens die Analyse einer Reihe selbstorganisierter Projekte aus Kreuzberg (Regenbogenfabrik, R50, Forum Kreuzberg, Mietergenossenschaft e. G., Genossenschaftlich Wohnen Lausitzer Straße 38, Initiative Möckernkiez, ASt 21). Die Summe dieser Nutzungen stellt das Programm des Szenarios und die Grundlage der beiden Bündnis-Projekte.



B1 UNKNOWN PLEASURES

Niklas Heinen, Martina Keller, Kerstin Krüger[A]

A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der genannten Autor*innen und wurden von den Herausgebern redigiert.

B
Siehe auch *Modellsiedlung Ruhwald* (1965), S. 22. Das Projekt bezieht sich auch auf das Cover Artwork des Joy Division Albums *Unknown Pleasures* (1979) von Peter Saville.

Das Bündnis Stadt von Unten setzt sich für eine bewohnergesteuerte Stadtentwicklung ein. Da die zukünftigen Bewohner*innen und Gewerbenutzenden noch nicht gefunden sind, liegt die Herausforderung des Projekts in der Planung einer flexiblen Infrastruktur, die auf die Anforderungen und Bedürfnisse kommender Beteiligungsverfahren reagieren kann. Der Block, in dem das Dragonerareal liegt, kann als Testfeld idealtypischer Stadtstrukturen verstanden werden. 1767 entsteht zunächst eine Infanteriekaserne, 1850–54 folgt der Bau der Garde-Dragoner-Kaserne. 1862 initiiert der Hobrecht-Plan den Bau von Mietskasernen, welche die bestehende Kaserne nach Süden und Westen mit einem klassischen Blockrand umschließen. Das Projekt fügt dem Rathausblock eine neue idealtypische Stadtstruktur hinzu – ein Feld scheibenförmiger Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung erzeugt spannungsreiche räumliche Situationen in der Kollision mit dem Bestand und bietet für alle Nutzungseinheiten eine nahezu gleichwertige Lage.[B]

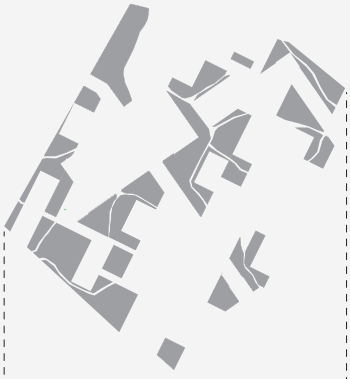
Die 15 Meter tiefen Baukörper eignen sich für Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Anordnung der Gebäude im Feld folgt einem konstruktiven Raster. Der Abstand zwischen den Gebäuden entspricht der Gebäudetiefe, Außen- und Innenraum haben das gleiche Maß. Der ausgearbeitete Plan zeigt eine mögliche Gebäudekonfiguration. Das Layout kann den Bedürfnissen kommender Beteiligungsverfahren entsprechend angepasst werden. In der Durchwegung des Geländes von Ost nach West, also quer zur Gebäudestruktur, eröffnen sich immer neue Raumschichten, während die Bewegung in Nord-Süd-Richtung, also parallel zur Bebauung, von sich weitenden und verengenden Zwischenräumen geprägt ist. Eine kontinuierliche Erschließungsfläche gibt dem Areal einen urbanen Charakter, inselartige Grünflächen stellen Rückzugsräume für die Bewohner*innen.

Eine besondere Herausforderung lag in der Verhandlung des Wunsches nach einer hohen Bebauungsdichte (GFZ 2.0) und den Auflagen des Bezirks, die eine Hochhausentwicklung untersagen. Durch die Steigerung der Gebäudehöhen vom Blockrand zur Blockmitte (bis auf die Höhe des bestehenden Rathauses) ergibt sich eine perspektivische Tiefenstaffelung. Die Gebäude bilden ein Ensemble. Von Blockrand und Kaserne umschlossen bleibt das Projekt nach außen weitestgehend unsichtbar.

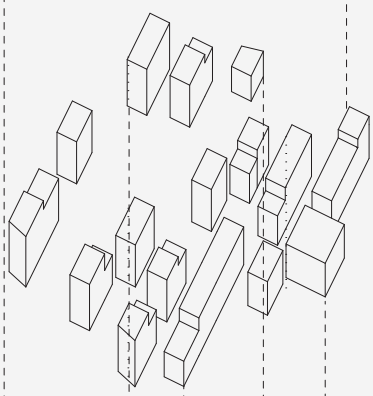
Isometrie
M 1:2000

56 Städtebauliches Konzept
M 1:5000

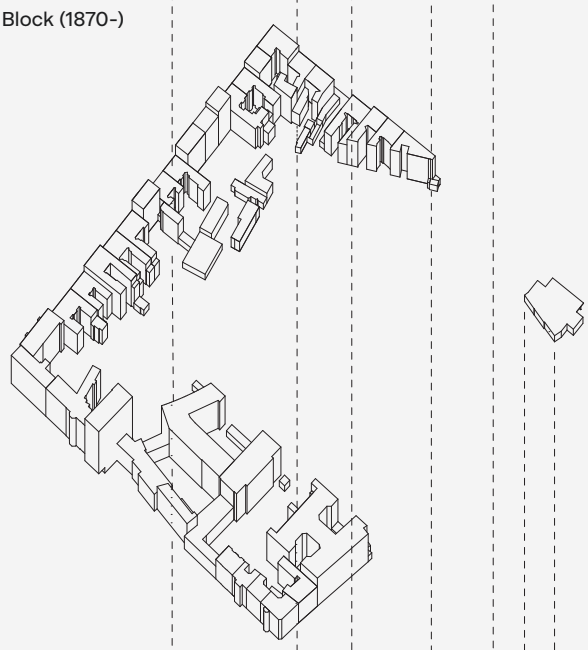
Neue Grünflächen



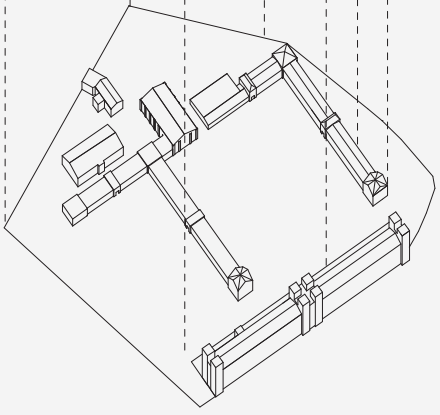
Neue Gebäude



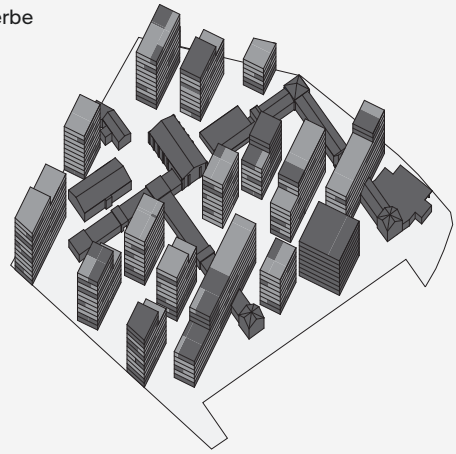
Berliner Block (1870-)

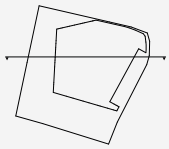


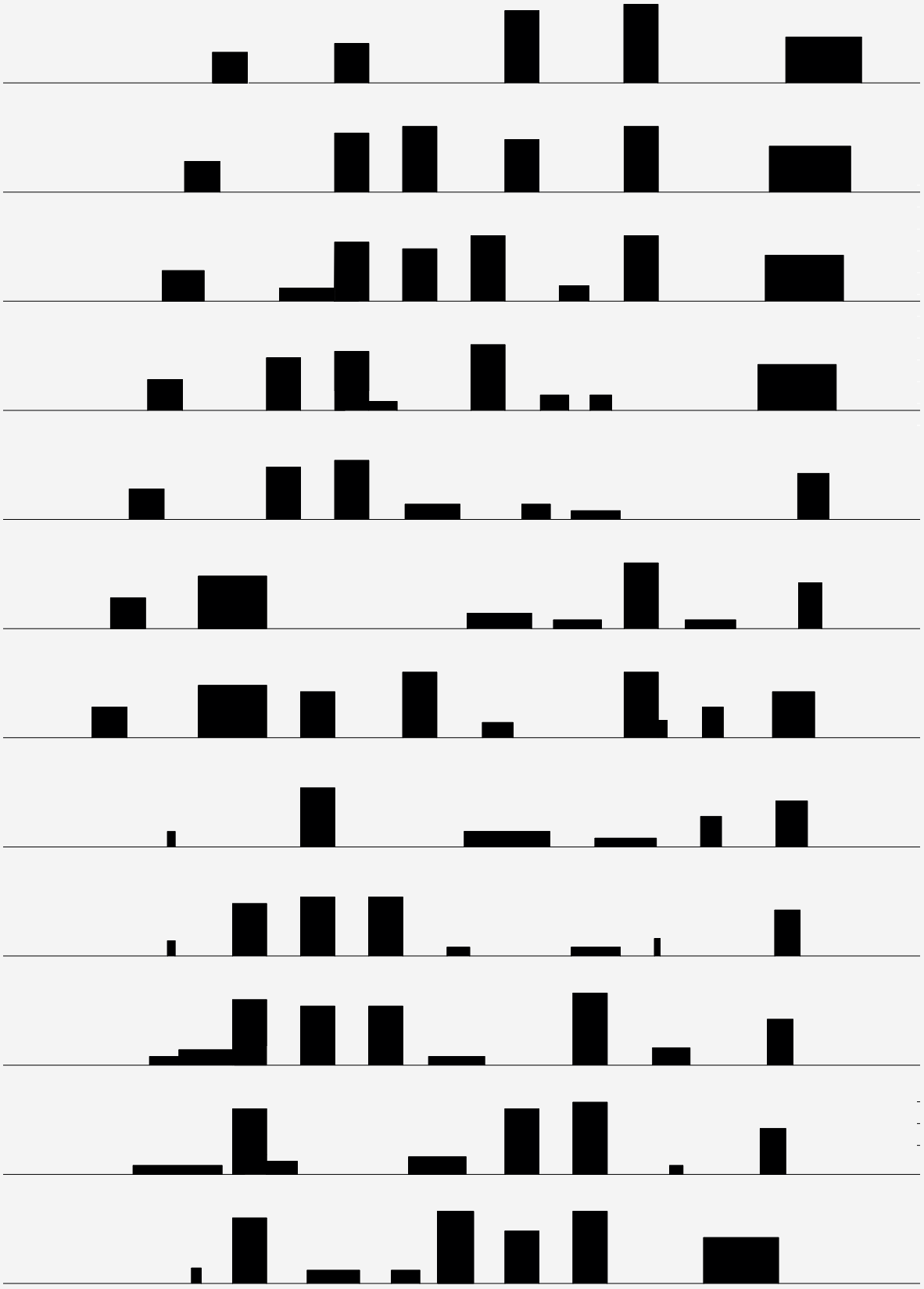
Dragoner-Kaserne (1854)

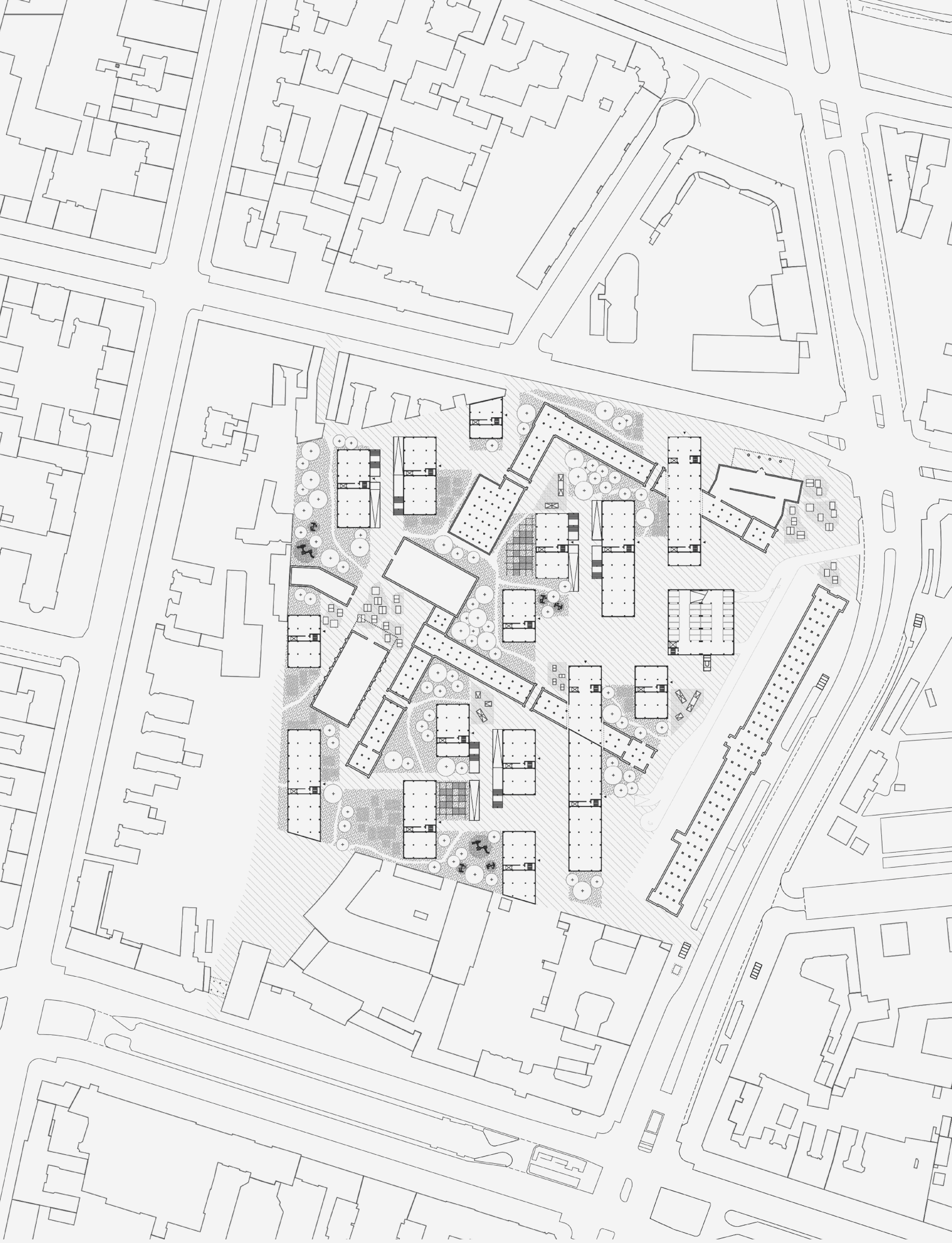


70 % Wohnen / 30 % Gewerbe









Gesamtplan Erdgeschoss
M 1:2000

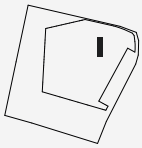
WE 1.200
BGF 100.350 m²

GFZ 2,1
GRZ 0,4

Modellfoto
M 1:2000

max. Höhe 36 m

60 Nutzungsszenario eines typischen Gebäudes
Die Gebäude bieten Raum für verschiedenste Wohnformen.
An jedem zweiten Stützenabschnitt finden sich Versorgungsleitungen,
welche die Flexibilität der Grundrisse erhöhen.

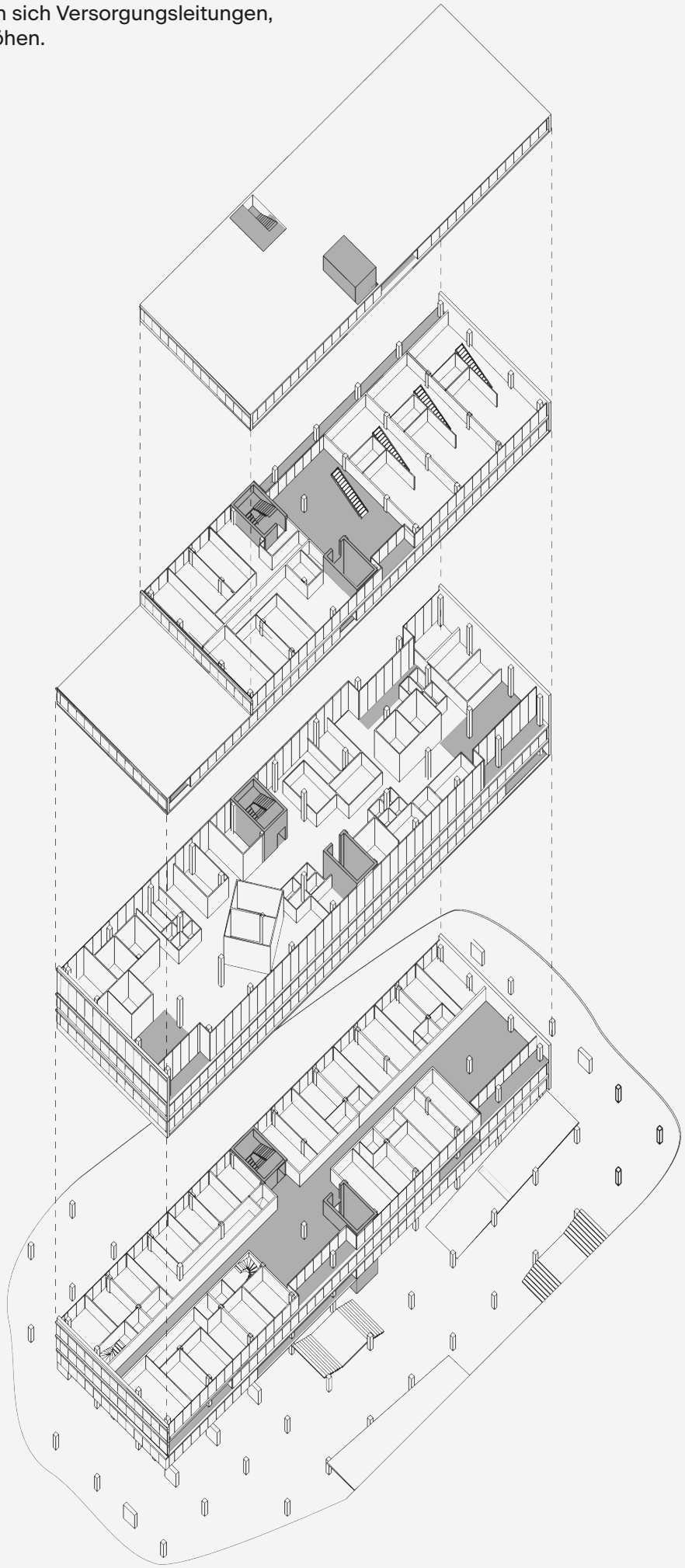


Erschließung und Gemeinschaftsflächen
M 1:1000

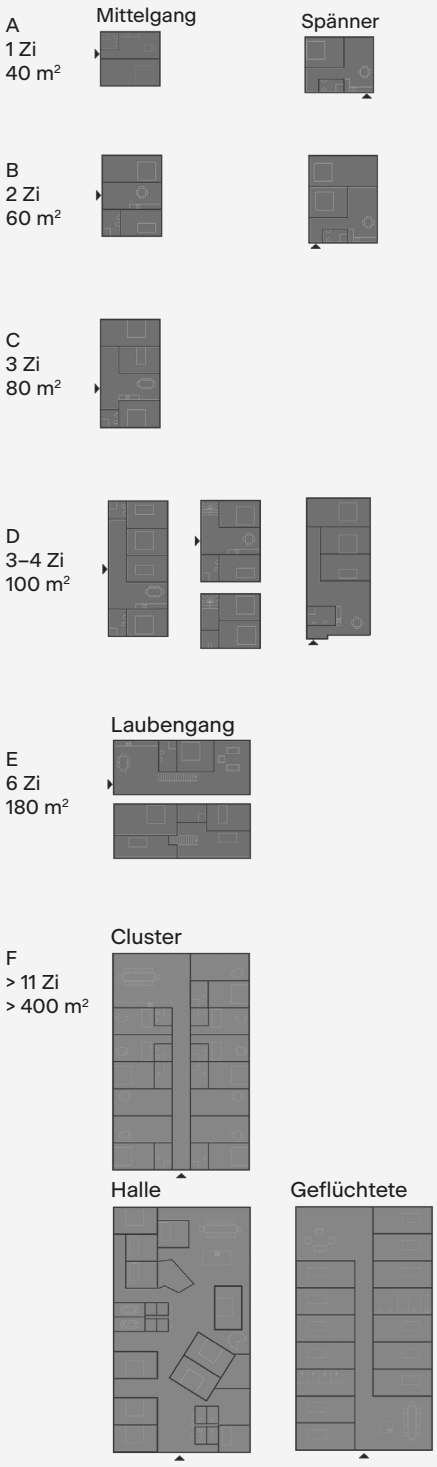
Laubengang-Maisonette-Wohnungen
Spänner-Wohnungen
7. OG

Hallen-Wohnungen
5.–6. OG

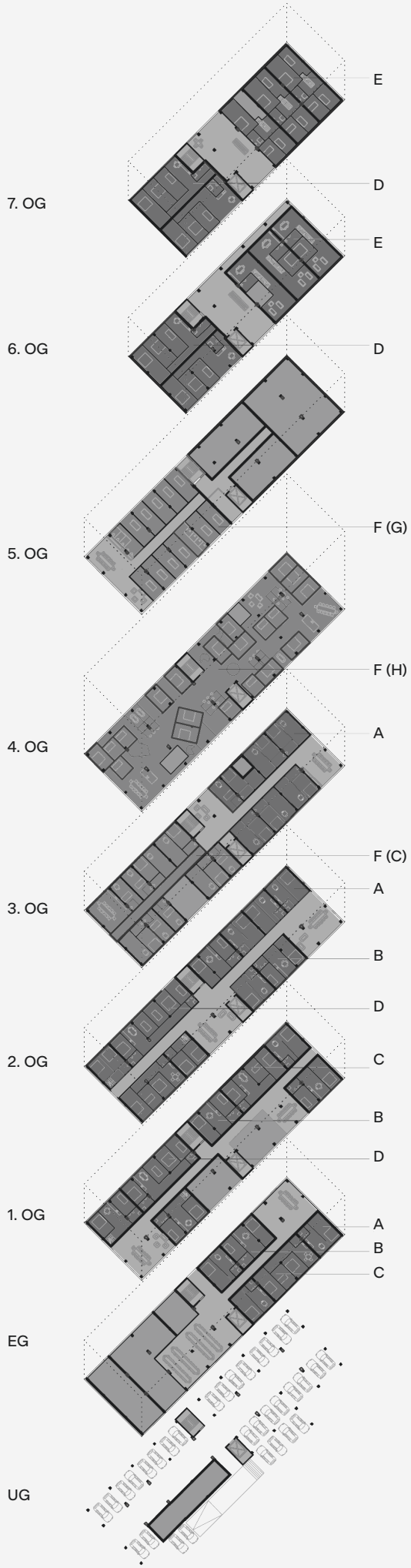
Mittelgang-Wohnungen
3. OG

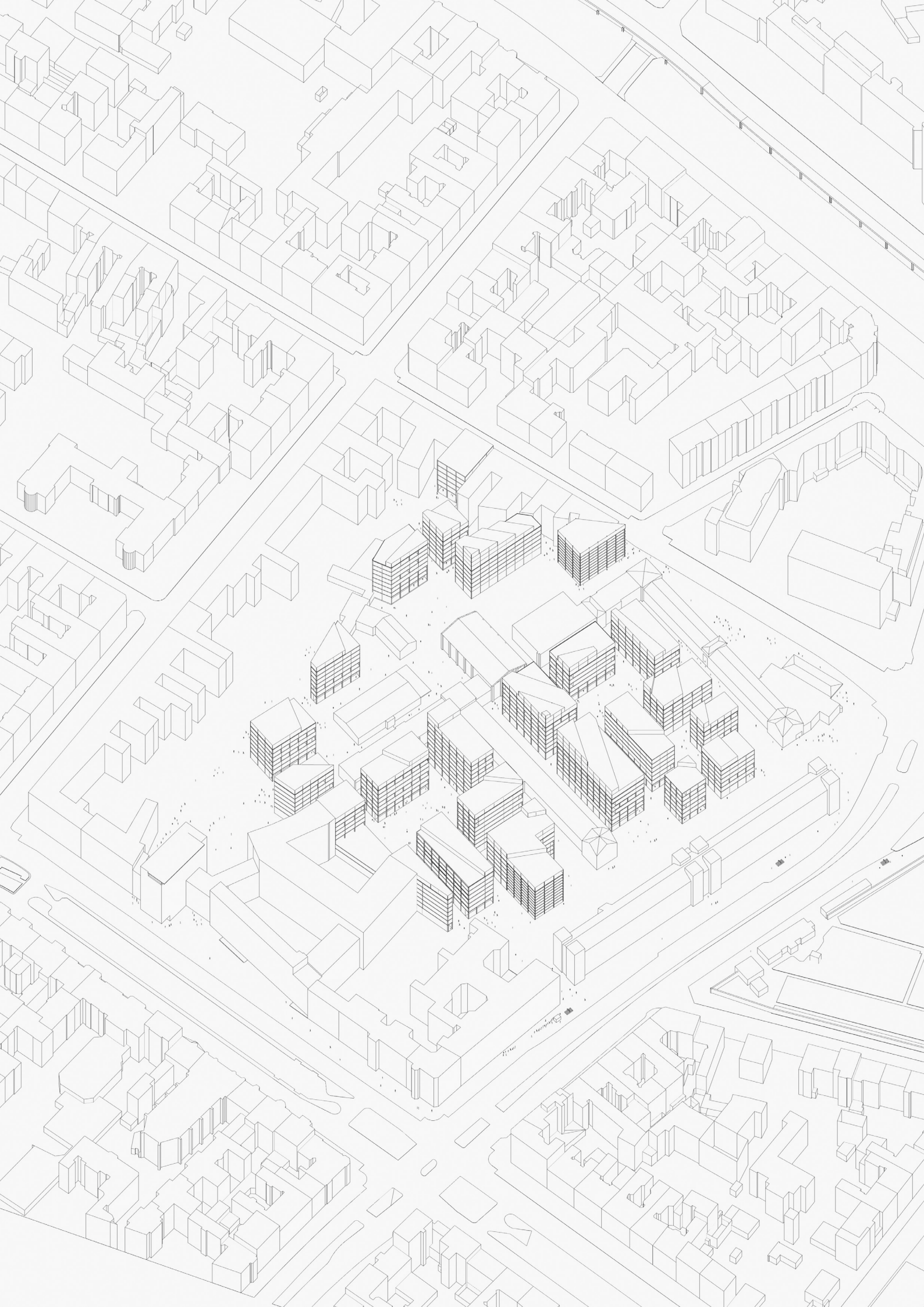


Wohnungskatalog
M 1:500



Nutzungsverteilung Wohnen und Arbeiten
M 1:1000





B2 STADT IM BLOCK

Annett Donat, Sebastian Genzel, Kayoko Ikoma, Jacob Pawlowski[A]

A
Text und Illustrationen basieren auf Beiträgen der genannten Autor*innen und wurden von den Herausgebern redigiert.

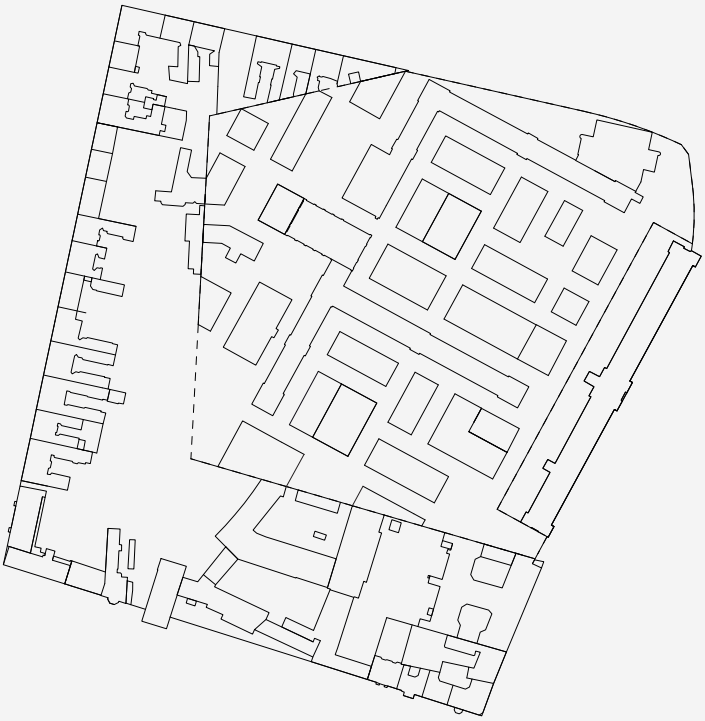
B
Siehe *Roosevelt Island* (1975), S. 23.

Die Herausforderung einer städtebaulichen Planung für das Bündnis Stadt von Unten liegt darin, den Wunsch nach Offenheit für künftige Beteiligungsverfahren mit der Größe des Projekts – einerseits des schieren Bauvolumens und andererseits des Maßstabs des Areals – zu verhandeln. Kurz, es wird ein städtebauliches Konzept gesucht, das ein Mindestmaß an Organisation vorgibt und zugleich maximale Flexibilität ermöglicht. In einer rasterbasierten Grundstücksparzellierung und der griechischen Polykatoikia – einer Typologie, die programmatische Flexibilität mit einer einfachen Konstruktion verbindet – haben wir eine Antwort gefunden.[B]

Die Grundstücksparzellierung basiert auf dem Maß der Polykatoikia, sie berücksichtigt vorhandene Durchwegungen und die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung. Die hohe Bebauungsdichte der Minimetropole wird durch eine offene Erdgeschosszone und mehrere Plätze kompensiert. Die thermische Hülle der einzelnen Gebäude soll das Sockelgeschoss ausschließen und damit eine individuelle Aneignung wie auch niedrigschwellige ökonomische Nutzung ermöglichen. Vor Ort bestehendes Gewerbe soll erhalten bleiben und einen neuen Platz in den denkmalgeschützten Kasernenanlagen bekommen. Der urbane Charakter der Gesamtanlage kompensiert die Introvertiertheit des Areals. Durch die Programmierung der Plätze (Marktplatz, Sportflächen, Park) werden innerhalb des Areals unterschiedliche Atmosphären initiiert.

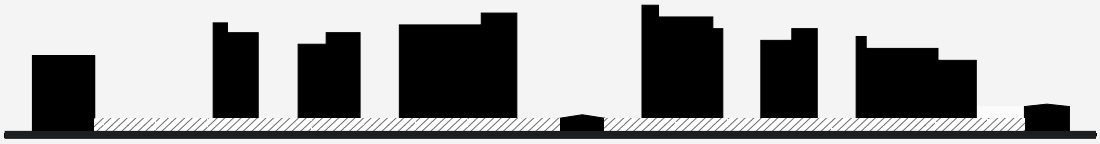
Um eine möglichst hohe Dichte zu realisieren und zugleich den Planungsauflagen von Senat und Bezirk („keine Hochhäuser“) gerecht zu werden, wurde das maximale Bebauungsvolumen aus der Außenperspektive ermittelt. Die so gefundene Hüllkurve definiert die maximale Bebauungshöhe der Grundstücke.

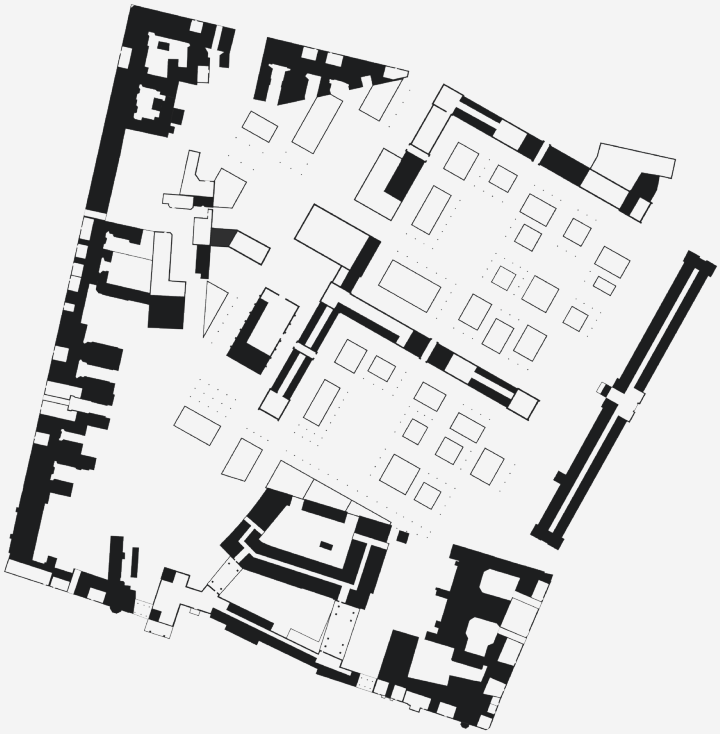
Isometrie
M 1:2000



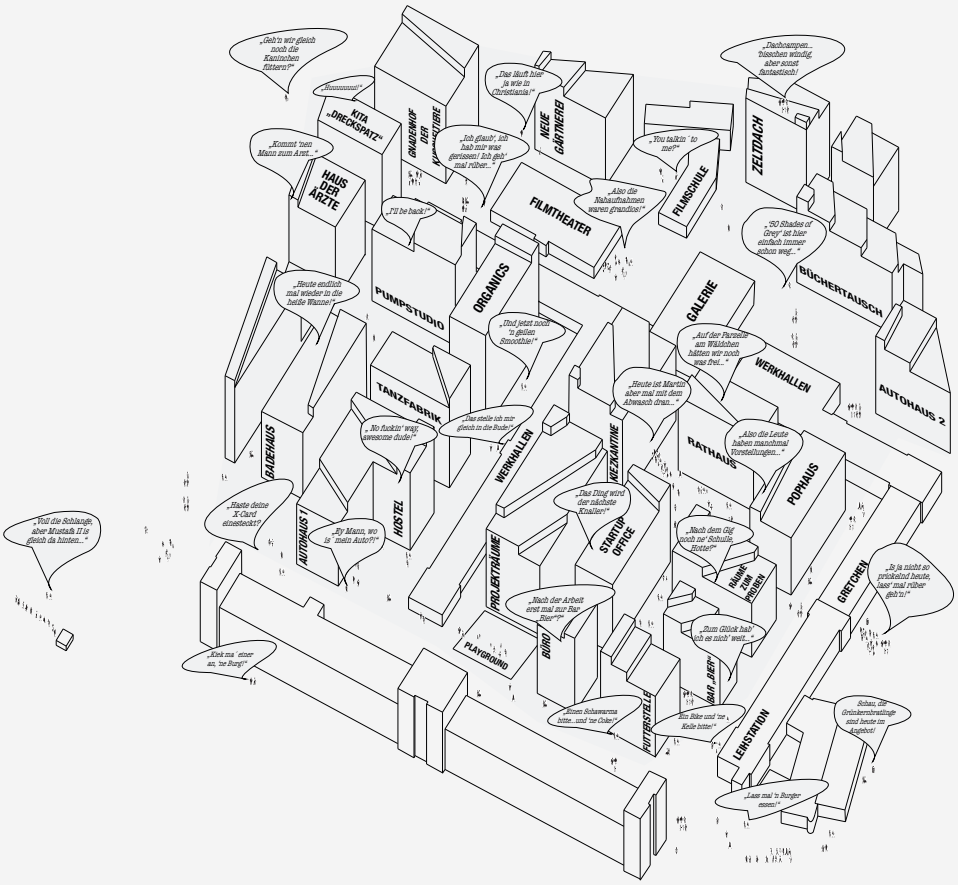
Parzellierung
Anhand von Durchwegung, Abstandsflächen und der Einteilung sinnvoller Gebäudetiefen ergibt sich die Parzellierung.

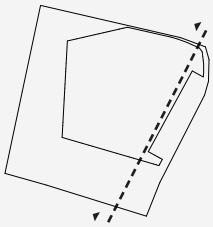
Entrepreneur Stadt
Die offen gestaltete Erdgeschosszone lässt sich durch minimale bauliche Eingriffe verändern und aneignen. Die thermische Hülle der Sockelgeschosse ist unabhängig vom jeweiligen Gebäude individuell gestaltbar. Lowtech-Lösungen sollen niedrigschwellige ökonomische Nutzungen ermöglichen und fördern. Vor Ort bestehendes Gewerbe soll erhalten bleiben und, sofern vom Abriss bedroht, im Neubau oder dem denkmalgeschützten Bestand untergebracht werden.



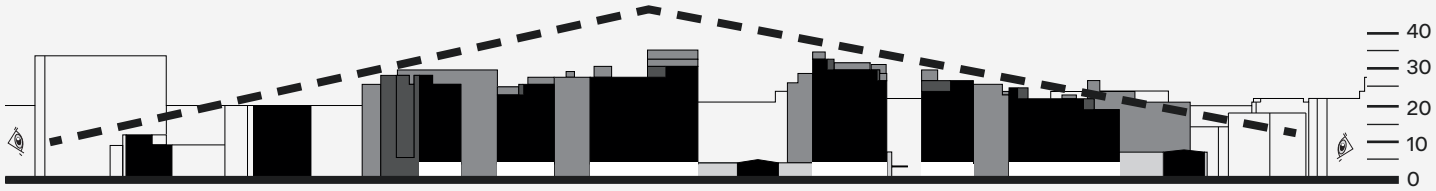


Plätze
Drei Plätze dienen der programmatischen Differenzierung. Die Plätze werden aus den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauung bespielt. Das Angebot richtet sich an die Bewohner*innen des Areals und die erweiterte Nachbarschaft.





Schnitt Nord-Süd



Zoning Regel 1
Bestandsgebäude bilden den Ausgang der perspektivischen Hüllkurve.

Zoning Regel 2
Fehlen Bestandsgebäude, so wird die Konstruktion der Hüllkurve an der Berliner Traufkante (22 m) angesetzt.

Regulierung Bauvolumen
Einer perspektivischen Zonierung (Hüllkurve) folgend, gewinnen die Baukörper zur Mitte des Areals an Höhe. Das höchste Gebäude entspricht mit 36 m der Höhe des Kreuzberger Rathauses.

Gesamtplan Erdgeschoss
M 1:2000

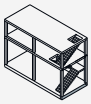
WE 1.250
BGF 94.000 m²

GFZ 2,0
GRZ 0,4

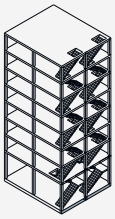
Modellfoto
M 1:2000

max. Höhe 33 m

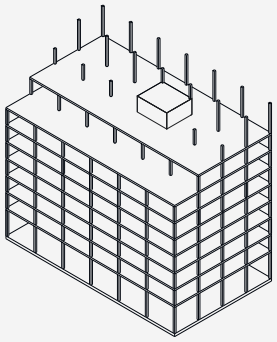
„The polykatoikia was originally conceived in the 1930s as a multistorey apartment building for the Athenian bourgeoisie. The proliferation of this type was supported by the State in the form of a general building regulation and a property law, which directly produced the basic rationale behind the architecture of the polykatoikia. […] Through the apparatus of the polykatoikia, the project of the city was advanced no longer through top-down master planning, but through the production of abstract legislative frameworks, which materialized in the bottom-up practice of self-building."
Platon Issaias et al, *From Dom-ino to Polykatoikia*, Domus 962, 2012.



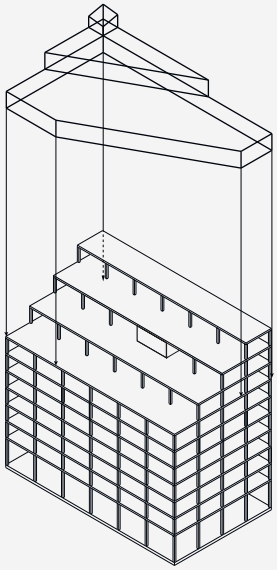
Dom-Ino Prinzip
Le Corbusier



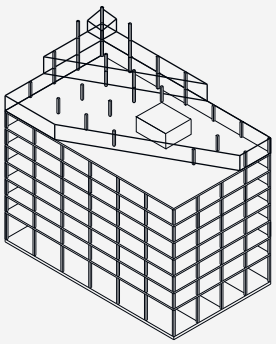
Multiple Dom-Inos



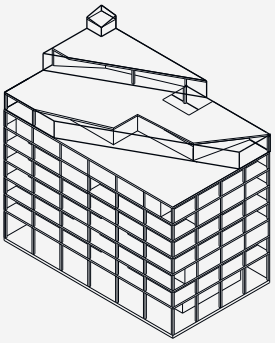
Polykatoikia



Projektion der Hüllkurve

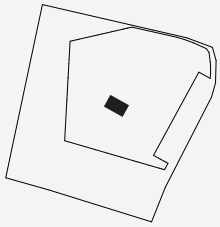


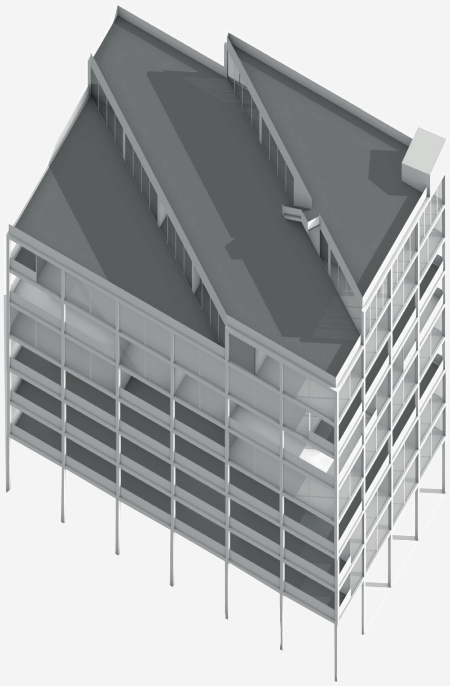
Anpassung des Stützrasters



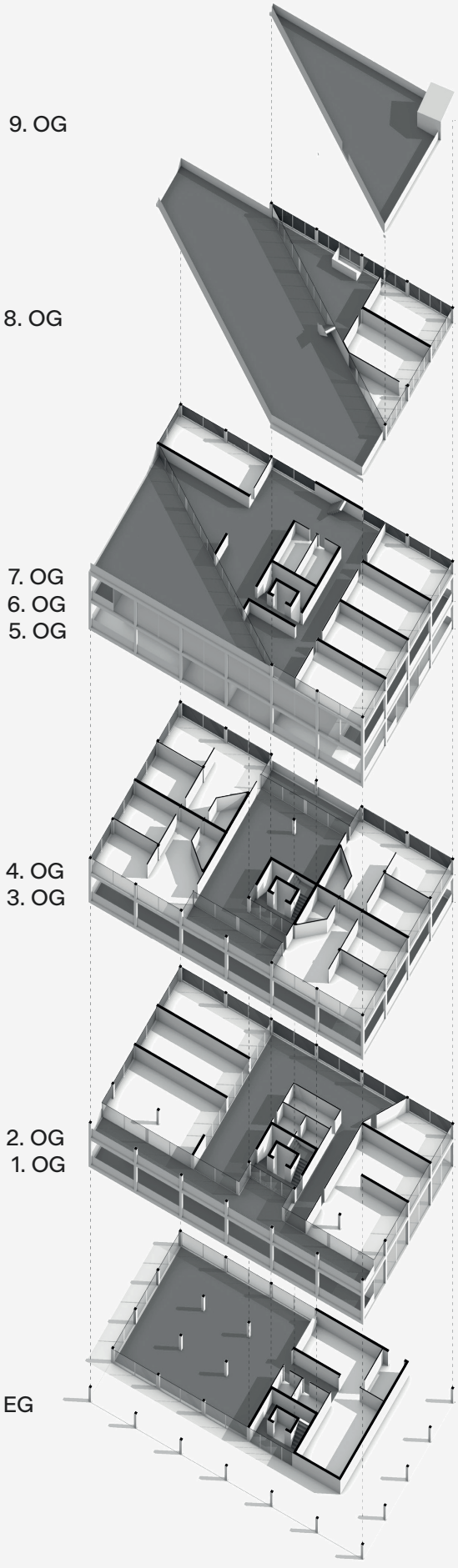
Ausformulierung der Etagen

69 Nutzungsszenario einer Parzelle
M 1:750





Polykatoikia mit Kiez-Kantine



Credits Publikation

Herausgeber	Martin Murrenhoff, Jörg Stollmann
Autor*innen	Annett Donat, Karoline Fahl, Sebastian Genzel, Johanna Grabmaier, Miriam Gruber, Niklas Heinen, Kayoko Ikoma, Martina Keller, Kerstin Krüger, Martin Murrenhoff, Jacob Pawlowski, Aina Perello Viola, Olga Samsonova, Maria Schlosser, Jörg Stollmann, Anna Wilk-Pham Alle Texte, die nicht anders ausgewiesen sind, stammen von den Herausgebern. Texte und Illustrationen der Studierenden wurden von den Herausgebern redigiert.
Kooperations-partner*innen und inhaltliche Beratung	Initiative Stadt von Unten – vertreten durch Roberta Burghardt, Anna Heilgemeir, E. F. und Enrico Schönberg
Gesprächs-partner*innen	Mietshäuser Syndikat
Design	Studio YUKIKO
Grafische Assistenz	Ilkim Er, Stefan Neumaier
Lektorat	Sönke Hallmann
Universitätsverlag	Kathleen Forth, Marléne Friedrich, Dagmar Schobert

Credits Entwurfsstudio (WS 2014/15) – CUD – TU Berlin

Konzeption & Betreuung	Martin Murrenhoff und Jörg Stollmann
Tutor*innen	Florian Müller, Philippa Dierson
Studierende	Annett Donat, Karoline Fahl, Sebastian Genzel, Johanna Grabmaier, Miriam Gruber, Niklas Heinen, Kayoko Ikoma, Martina Keller, Kerstin Krüger, Jacob Pawlowski, Aina Perello Viola, Olga Samsonova, Maria Schlosser, Anna Wilk-Pham
Kooperations-partner*innen und inhaltliche Beratung	Initiative Stadt von Unten – vertreten durch Roberta Burghardt, Anna Heilgemeir, E. F. und Enrico Schönberg
Gesprächs-partner*innen	Mietshäuser Syndikat
Gastkritiker*innen	Sandra Bartoli (CUD), Roberta Burghardt, Bertram Dudschus (Upstall e.V.), Tim Heide (Heide & von Beckerath), Anna Heilgemeir, Mathias Heyden (CUD), Ali Saad (LIA, TU Berlin), Enrico Schönberg
Ausstellungen und Veröffent-lichungen	Im Anschluss an das Studio gab es zwei Ausstellungen – *Projekt X-Berg: Kollektive Perspektiven* im Rathaus Kreuzberg und *The Berlin Projekt – Dragonerareal* im Architekturmuseum der TU Berlin (beide 2015) – sowie zwei Veröffentlichungen – „Methodik eines forschenden Entwerfens“ in der *Stadtbauwelt 12.2015* und ein Feature der „Typologischen Projektion“ in *Urban Design Methods* (2021). Eine frühe Version der Dokumentation wurde im Kontext des Städtebaulichen Werkstattverfahrens (August 2019) ausgestellt. Über die Erfahrung der Zusammenarbeit und die Ausstellung im Rathaus sprechen Anna Heilgemeir und Enrico Schönberg, zwei der Kooperationspartner*innen, in „Eine konkrete Utopie für den Kiez“ (*Kreuzberger Horn 23*, 2015) und „Haltung Provozieren“ (*sub/urban 4. (2/3),* 2016).

DANKSAGUNGEN

Unser besonderer Dank gilt den extrem engagierten und aufgeschlossenen Studierenden des Entwurfsstudios. Überhaupt ermöglicht wurde das Studio durch unsere Kooperationspartner*innen Roberta Burghardt, Anna Heilgemeir, E. F. und Enrico Schönberg von der Initiative Stadt von Unten, die die Kooperation initiiert und uns im weiteren Verlauf des Projekts immer wieder beraten haben. Für ihre Unterstützung geht ein herzlicher Dank auch an unsere Kolleg*innen Sandra Bartoli und Mathias Heyden (CUD). Ebenfalls gedankt sei unseren Gastkritiker*innen, insbesondere Bertram Dudschus (Upstall e.V.) und Tim Heide (Heide & von Beckerath Architekten) für die Unterstützung mit historischen Materialien zum Areal.

Die vorliegende Publikation hatte einigen Vorlauf in Form von zwei Ausstellungen und zwei Veröffentlichungen. Bei allen Beteiligten möchten wir uns herzlich bedanken. An der Ausstellung *Kollektive Perspektiven* im Rathaus Kreuzberg (2015), initiiert von Anna Heilgemeir und Dagmar Pelger (CUD), waren alle Studierenden des Entwurfsstudios beteiligt. Am Artikel „Methodik eines forschenden Entwerfens“ veröffentlicht in *Stadtbauwelt 12.2015* haben Karoline Fahl, Johanna Grabmaier und Maria Schlosser mitgewirkt. An der Ausstellung *The Berlin Projekt – Dragonerareal* im Architekturmuseum der TU Berlin (2015), initiiert von Verena von Beckerath und Tim Heide, waren Dr. Hans-Dieter Nägelke und Franziska Schilling vom Architekturmuseum beteiligt sowie Verena von Beckerath und Tim Heide mit Till Hoffmann und ihren Studierenden der Cornell University, Karoline Fahl und Maria Schlosser und auch wir vom CUD mit allen Studierenden des Studios. Alle Studierenden unseres Entwurfsstudios haben auch an einer frühen Version der Dokumentation (ausgestellt in *The Berlin Project*) mitgewirkt. Herzlichen Dank für ihre Unterstützung auch an Kathleen Forth und Marléne Friedrich vom Universitätsverlag, an Teresa Book vom Zentrum für geistiges Eigentum der TU Berlin und an das Ungers Archiv. Last but not least, herzlichen Dank an Studio YUKIKO für die inspirierende Zusammenarbeit an der Publikation.

Für die Förderung dieser Publikation danken wir:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11
10965 Berlin

BEZIRKSAMT
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG
gemeinsam anders

 Kooperations-, Gesprächspartner*innen und Beratung

Initiative Stadt von Unten (2014–2022, früher Bündnis Stadt von Unten) war ein Zusammenschluss lokaler Stadtteilinitiativen, von Hausprojektgruppen und mietenpolitischen Initiativen, der sich seit 2014 für die Entwicklung einer zu 100 Prozent „selbstverwalteten & kommunalen“ Mieter*innenstadt auf dem sogenannten Dragonerareal einsetzte. Die Initiative engagierte sich für das Modellprojekt „einer nicht gewinnorientierten und demokratischen Stadtentwicklung“, einer „konkreten Utopie“. (www.stadtvonunten.de)

Roberta Burghardt arbeitet als Architektin und ist Mitbegründerin von coopdisco. Lehrtätigkeit an verschiedenen Hochschulen. Sie schreibt zum Verhältnis von Architektur und Politik und hat mit eigenen Beiträgen an zahlreichen Ausstellungen teilgenommen. Von 2014 bis 2021 engagierte sie sich in der Initiative Stadt von Unten und betreute dabei u. a. Kooperationen mit Studierenden.

Anna Heilgemeir lehrt und forscht seit 2016 am Chair for Urban Design und Urbanization der TU Berlin zu Betriebssystemen zwischen öffentlicher Hand und Selbstverwaltung. Sie begleitet als wissenschaftliche Mitarbeiterin zahlreiche Kooperationsprojekte mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und der Verwaltung. Von 2014 bis 2019 engagierte sie sich in der Initiative Stadt von Unten und führte als Initiativenmitglied und Lehrbeauftragte des CUD studiobegleitend das Projektlabor „Selbstverwaltet Kommunal“ (www.selbstverwaltet-und-kommunal.de) durch. Seit 2011 arbeitet sie als Architektin für Gemeinschaftsprojekte und ist Mitbegründerin von coopdisco.

Enrico Schönberg hat sich dem stadtpolitischen Aktivismus verschrieben. Er baute ab 2008 mit Mitstreiter*innen die Berlin-Brandenburger Regionalberatung des Mietshäuser Syndikats auf und war ihr mehr als zehn Jahre treu. Seit 2014 ist er aktiv im (Modellprojekt) Rathausblock, erst mit dem Bündnis/der Initiative Stadt von Unten (2014–2019), heute im Vernetzungstreffen Rathausblock (www.rathausblock.org). Am gemeinsamen Gebot einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und dem Mietshäuser Syndikat auf das Dragonerareal war er nicht beteiligt, sondern hat sich auf die politischen Forderungen von Stadt von Unten konzentriert.

Mietshäuser Syndikat ist ein 1992 gegründeter Verbund selbstverwalteter, autonomer Hausprojekte in Kollektiveigentum. Der gemeinschaftliche Erwerb von Häusern verfolgt die Schaffung langfristig bezahlbarer Wohnungen und Räume. Mittlerweile ist das Mietshäuser Syndikat deutschlandweit an 180 Projekten beteiligt. (www.syndikat.org)

Fachgebiet für Städtebau und Urbanisierung (CUD)

CUD – das Fachgebiet für Städtebau und Urbanisierung konzentriert sich auf sozial gerechte und klimabewusste Stadtgestaltung. Die Forschungs- und Entwurfsprojekte des CUD erforschen die komplexe Geschichte, die tatsächliche Nutzung, die Ökologie und die Ökonomie der Stadt und die zeitgenössischen Formen der Stadtverwaltung. Kooperative und gemeinschaftsbasierte Entwurfsprozesse werden in Lehre, Forschung und Praxis untersucht, entwickelt und erprobt. CUD konzentriert sich auf die Koordination von Top-down- und Bottom-up-Planungsmodi und setzt sich für die Integration von zivilgesellschaftlicher Stadtentwicklung in Stadtplanungs- und Entwicklungsprozesse ein. Der Lehrstuhl ist als Labor für Theorie und Praxis des Stadtdesigns organisiert und arbeitet mit Universitäten, Praktiker*innen, Entwickler*innen, Kommunen und – am wichtigsten – den Menschen als Koproduzent*innen einer besseren urbanen Zukunft.

Martin Murrenhoff ist Architekt und Stadtforscher. Er arbeitet seit 2014 als Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Berlin, zunächst am Fachgebiet für Städtebau und Urbanisierung und seit 2015 am Labor für integrative Architektur. Seine Schwerpunkte liegen auf städtebaulicher und architektonischer Entwurfslehre und der Analyse gegenwärtiger Urbanisierungstendenzen. In seinem Dissertationsprojekt *Die tiefe Stadt* (TU München) forscht er zu unterirdischen Dimensionen von Stadt und zum Verhältnis von Verkehrsinfrastruktur, Stadt und Architektur. Als Architekt hat er für OMA und AMO in Rotterdam gearbeitet, unter anderem an Städtebauprojekten (Riga Port City) und Ausstellungskonzeptionen (Public Works).

Jörg Stollmann ist Professor für Städtebau und Urbanisierung an der TU Berlin. Seine Arbeit konzentriert sich auf kooperative und kollaborative Entwurfswerkzeuge, auf die Mediatisierung und Digitalisierung von Planung und städtischem Alltag sowie auf das Städtische als Gemeingut. Er lehrte an der ETH Zürich und der UdK Berlin. Exemplarische Forschungsprojekte sind *Smart People: Queer Everyday Life in Digitalized Spaces* im Rahmen des Sonderforschungsbereichs *Re-Figuration of Spaces* (DFG) und *Re-Scaling Global Health: Human Health and Multispecies Cohabitation on an Urban Planet* (Berlin University Alliance).

Alle mit * markierten Abbildungen sind *urheberrechtlich geschützt*.

10 (1–4), 14, 16 (3), 20, 22 (13–24), 41, 49, 59, 67	Martin Murrenhoff
12*	Dirk Laubner, Berlin
16 (2), 47 (2, 3)	Urheber*innen unbekannt, in: *Atlas zur Zeitschrift für Bauwesen*, Jahrgang V, 1855, Public Domain
18	Niklas Heinen / CUD, TU Berlin
22 (1, 3, 4), 23 (7, 9, 12)*	Aerowest GmbH / Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH 2018
22 (2)*	© Riken Yamamoto & Field Shop
22 (5)*	© Safdie Architects
22 (6)*	Stefan Wewerka, VG Bild-Kunst, Bonn 2023 / Foto: Reinhard Friedrich, Akademie der Künste Berlin
23 (8)	Luke Massey & the Greater London National Park City Initiative, www.flickr.com/photos/134898965@N04/19780295540/, CC BY 2.0
23 (10)*	Oswald Mathias Ungers, Ungers Archiv für Architekturwissenschaft (UAA)
23 (11)	Diego Baravelli, https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Rocinha_1_by_Diego_Baravelli.jpg, CC BY-SA 4.0
26	Annett Donat / CUD, TU Berlin
33	Miriam Gruber / CUD, TU Berlin
38*	Biermann / A.G. für den Aufbau des Hansaviertels, Architekturmuseum TU Berlin
46*	Urheber*in unbekannt, in: G.-Michael Dürre, *Die steinerne Garnison. Berlins Militärbauten*, 2001
47 (1)*	Urheber*in unbekannt, Bauaktenkammer Berlin

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.dnb.de/ abrufbar.

Universitätsverlag der TU Berlin, 2023
https://verlag.tu-berlin.de

Fasanenstr. 88, 10623 Berlin
Tel.: +49 (0)30 314 76131
E-Mail: publikationen@ub.tu-berlin.de

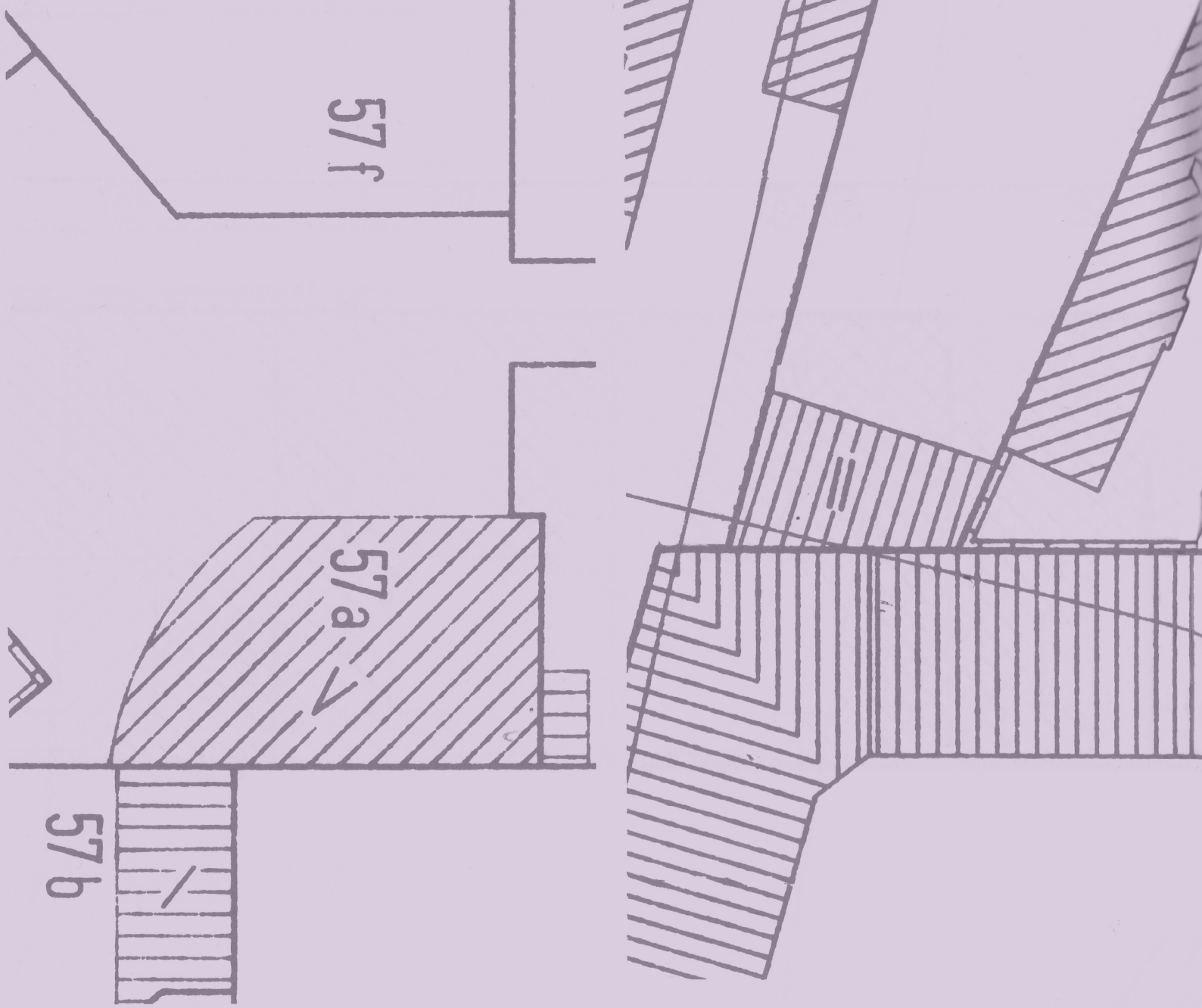
Diese Veröffentlichung ist unter der Creative Commons Lizenz CC BY 4.0 lizenziert.
Dies gilt nicht für anderweitig gekennzeichnete Inhalte.
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

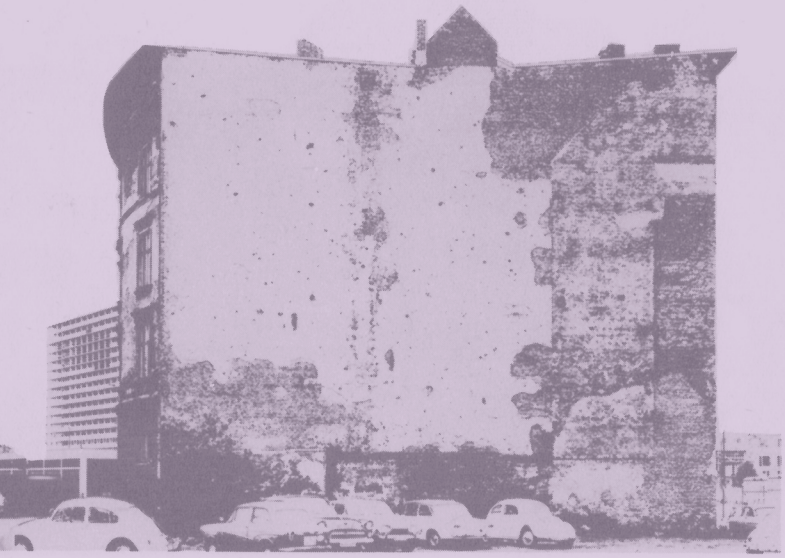
Druck: Druckhaus Sportflieger
Satz/Layout: Studio YUKIKO

Umschlagfoto:
Oswald Mathias Ungers & Artur Laskus, Ungers Archiv für Architekturwissenschaft (UAA) | urheberrechtlich geschützt

ISBN 978-3-7983-3293-5 (print)
ISBN 978-3-7983-3294-2 (online)

Online veröffentlicht auf dem Repositorium der Technischen Universität Berlin:
DOI 10.14279/depositonce-16915
http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-16915





ISBN 978-3-7983-3293-5 (print)
ISBN 978-3-7983-3294-2 (online)