



## Die Sanierung und Modernisierung der Gartenstadt Atlantic

Benita Braun-Feldweg / Matthias Muffert

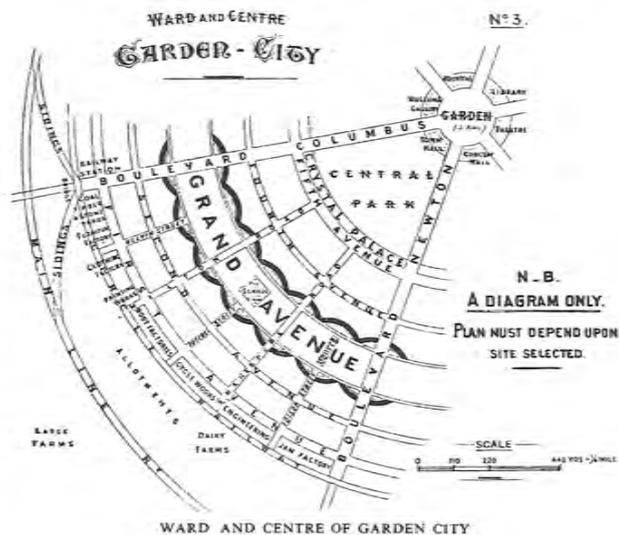
Die Gartenstadt Atlantic im Berliner Stadtteil Wedding wurde 1925 bis 1929 erbaut, in den Jahren zwischen Währungsreform und Weltwirtschaftskrise, als in Berlin größere Bauvorhaben für kurze Zeit wieder möglich waren. Es war die Zeit des wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwungs, dem ein ganzes Jahrzehnt das Attribut »golden« verdankt. Dennoch registrierte man in Berlin einen Fehlbestand von 130.000 Wohnungen.<sup>1</sup> Der noch junge Architekt Rudolf Fränkel errichtete die Gartenstadt im Auftrag der Handelsgesellschaft Atlantic AG.

Mit dem bereits 1926 im Zusammenhang mit der Wohnbebauung projektierten, aber erst 1929 fertig gestellten Kino Lichtburg, dem Herzstück der Anlage und damals größten Lichtspielhaus Berlins, schien dem jüdischen Architekten der internationale Durchbruch gelungen zu sein. Der Wedding wurde dadurch zu einem Mittelpunkt der neuen Berliner Kino- und Vergnügungskultur: Berlins Norden habe mit der Lichtburg eine Unterhaltungsstätte gewonnen, die man getrost mit den größten und weltbekanntesten Filmpalästen aller Metropolen vergleichen könne, urteilte die *Lichtbildbühne Berlin*.<sup>2</sup>

### Zwischen Tradition und Fortschrittsoptimismus

Bereits um die Jahrhundertwende waren vor allem die großen Industriestädte dem Problem hoher Verdichtung bei gleichzeitiger Wohnungsnot ausgesetzt. Unmenschliche Existenzbedingungen breiter Bevölkerungsschichten veranlassten die Architektenavantgarde, nach neuen Formen des Wohnens und der städtebaulichen Planung zu suchen. Einen ebenso frühen wie wichtigen Beitrag leistete Ebenezer Howards Gartenstadtutopie, die erstmals 1898 veröffentlicht wurde. Die Neuauflage seines Buches erschien 1902 unter dem Titel *Garden Cities of To-Morrow* und wurde zu einem Verkaufsschlager. Die außerordentliche Popularität der

Diagramm Konzept  
Gartenstadt von  
Ebenezer Howard  
aus *Garden Cities  
of To-Morrow*,  
Neuaufgabe 1902.



Gartenstadtidee lag in ihrer Adaptationsfähigkeit begründet, so die Einschätzung des Architekturtheoretikers Gerd de Bruyn: »Zwischen ihrem Fortschrittsoptimismus und dem rückwärtsgewandten Städtebau der Traditionalisten hielt die Gartenstadtidee die Mitte und konnte darum späterhin von den gegensätzlichsten Städtebauteorien in Anspruch genommen werden.«<sup>3</sup>

Unter der Prämisse, die Vorteile städtischer Lebensweise mit Naturnähe zu verbinden, hatte Howard seine *Garden City* als ein konzentrisches Stadtgefüge konzipiert, das er als autonomes und autarkes Stadtmodell auf die grüne Wiese setzte. Fränkel hingegen platzierte die städtebauliche Figur der Gartenstadt Atlantic auf einer innerstädtischen Brachfläche, die bis dahin als Rummelplatz diente. Auf den ersten Blick erscheint der Lageplan der Gartenstadt Atlantic durchaus wie ein Segment der Howard'schen *Garden City*, vor allem wenn man Fränkels erweiterte Planung an der Bellermannstraße mit insgesamt 800 Wohnungen einbezieht. Anders jedoch als in der ersten, streng nach Howards Idealkonzept erbauten Gartenstadt Letchworth bei London, sind die Häuser der Gartenstadt Atlantic keine Reihenhäuser, auch wenn Fränkel selbst die Bezeichnung auf seinen Plänen verwendet hat. Losgelöst von den dogmatischen Grabenkämpfen um die Moderne, hat Fränkel den Spagat zwischen traditioneller und moderner Bauweise souverän bewältigt. Gemäß der Maxime des Neuen Bauens, menschenwürdigen Wohnraum zu schaffen, umfasst seine geschlossene Blockrandbebauung großzügige, durchgrünte Innenhöfe, die von der Mieterschaft gemeinschaftlich zu nutzen sind. Ge-



Lageplan  
Gartenstadt  
Atlantic mit  
Lichtburg, 1929.

schwungene Straßen führen durch die Anlage. Die Vorgärten waren zu keinem Zeitpunkt individuelle Gärten, sondern bildeten eine repräsentative Vorzone für die Wohnanlage und das Kino Lichtburg. Weitere formale Ähnlichkeiten zur Gartenstadtbewegung finden sich aber in Details wie den Ornamenten an Fassaden und Hauseingängen. Die auf die Gartenstadtidee angewandte *Arts-and-Crafts*-Ästhetik entlehnte Motive aus dem ländlichen Leben, um der städtischen Unwirtlichkeit ein sinnliches Erleben entgegenzuhalten.

Ausschlaggebend für den Bau der Gartenstadt und der Lichtburg war nicht zuletzt der Ausbau des Bahnhofs Gesundbrunnen, der sich Mitte der Zwanzigerjahre zu einem der wichtigsten Berliner Bahnhöfe entwickelte.<sup>4</sup> Damit wurde die Gartenstadt Atlantic durch den Nahverkehr an die City gebunden, wie sie umgekehrt von dort aus leicht zu erreichen war. Denn auch wenn das Gelände am Gesundbrunnen mit der Reform von 1920 zu Großberlin gehörte und von der Peripherie in das Stadttinnere gerückt war, blieb der Stadtrandcharakter noch lange erhalten. Mit dem gesamtheitlichen Ansatz von Gartenstadt und Lichtburg, von städtischer Wohnkultur und einem konzentrierten Einkaufs- und Freizeitangebot, gelang Fränkel ein bewunderungswürdiger Beitrag hoher Urbanität. In ihrer Nutzungsvielfalt kann die Gartenstadt Atlantic als Nukleus des sich rasch erweiternden Wedding gesehen werden: eine Synthese aus Wohnen im Grünen und innerstädtischem Geschosswohnungsbau für eine wenig begüterte Bevölkerung – eine Fortschreibung von Howards Idee unter marktwirtschaftlichen Bedingungen.

## Historische und städtebauliche Rahmenbedingungen der Sanierung

Die theoretischen Auseinandersetzungen, die das Neue Bauen von Anfang an prägten, mündeten Mitte der Zwanzigerjahre zunehmend in reale Bautätigkeit. Die Architekten sahen sich mit der Aufgabe konfrontiert, unter Einsatz geringer Mittel einen hohen Wohnstandard zu gewährleisten. Der Anforderung an die Architektur – gute Behausungen für alle sozialen Schichten zu schaffen – konnte nur mit einer Versachlichung und Technisierung des Bauens begegnet werden. Durch die Normierung der Bauelemente wurde eine Verringerung der Baukosten erreicht. Der Bau von Siedlungen mit rationaler Grundrissgestaltung, anstelle von Einzelhäusern, ermöglichte eine Reduktion des Flächenverbrauchs.

Mit dem Neuen Bauen wurde in der Weimarer Republik eine umfassende Reform des Wohnungswesens angestrebt, die Novellierung der Berliner Bauordnung von 1925 trug dazu einen erheblichen Teil bei. Die Verordnung ließ keine Hinterhausbebauung mehr zu, erlaubt war nur eine Blockrandbebauung mit Gartenhöfen. Damit sollte der qualvollen Enge der Berliner Mietskasernen ein Ende bereitet werden. Der Mangel an gesundem und bezahlbarem Wohnraum konnte jedoch nicht ohne staatliche Unterstützung behoben werden. Mit der sogenannten Hauszinssteuer, die alle Hauseigentümer zu entrichten hatten, griff der Staat ab 1924 in den Wohnungsmarkt



Der Kopfbau, aufgeführt in Georg Dehio: *Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler.*

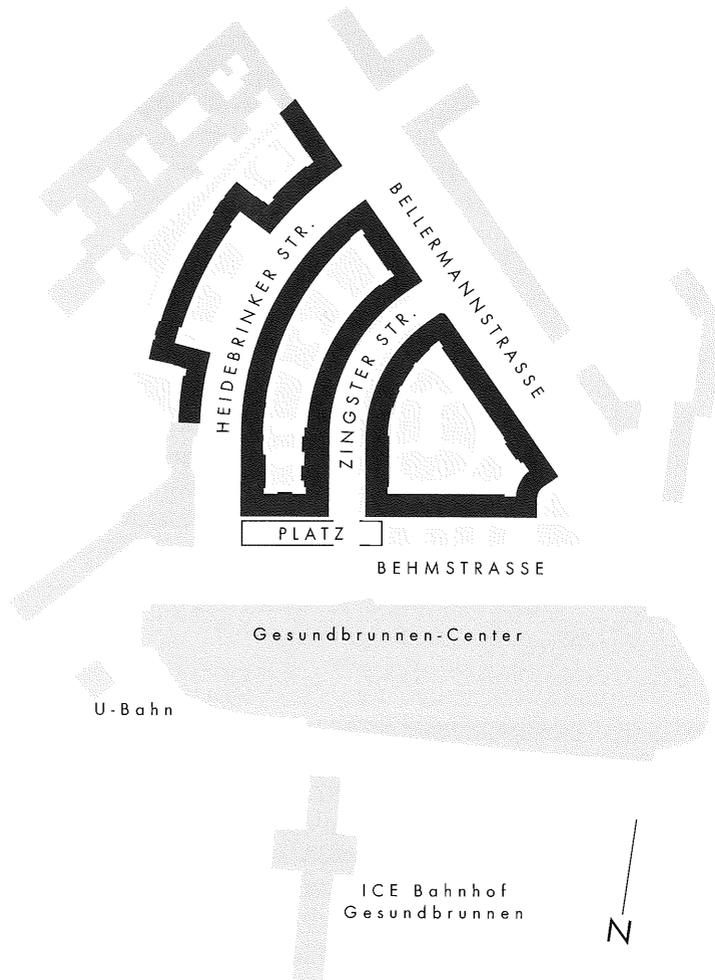
ein. Die Einnahmen wurden zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch zinsgünstige Hypotheken und direkte Zuschüsse verwendet. So konnten im Bezirk Wedding beispielhafte Siedlungen entstehen, in der Mehrzahl getragen von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Die Gartenstadt Atlantic AG stellte als privates Unternehmen eine Ausnahme dar.

Die Siedlungen lassen unterschiedliche Bauweisen und Konzepte erkennen. Die städtebauliche Figur der Gartenstadt Atlantic ähnelt einem Tortenstück, eingefasst von der Behmstraße im Süden und der Bellermannstraße im Nordosten. Die geometrische Spitze bildet der sechsgeschosige Kopfbau als architektonische Dominante der Anlage. Die vorgelagerten Schmuckgärten waren Bestandteil einer Inszenierung, in deren Mittelpunkt die Lichtburg mit ihrem Turm stand. Die bewusst zurückgesetzten Baufluchten der Wohn- und Geschäftsgebäude gaben den Blick frei und waren gleichzeitig der grüne Vorraum der Wohnanlage. Die Zingster Straße, in früheren Veröffentlichungen als Atlantik Straße bezeichnet und als Privatstraße gedacht, erzeugt durch ihre Topografie und Krümmung geradezu innenräumliche Qualitäten. Dagegen ist die Heidebrinkerstraße ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Bahnhof Gesundbrunnen und dem sich nordöstlich anschließenden Wohnquartier.

Rudolf Fränkel hat es verstanden, durch den geschickten Einsatz gestalterischer Mittel, den Eindruck von Monotonie und Uniformität zu vermeiden. Mit Blick auf das Formenrepertoire kann gesagt werden, dass

Kinoturm Lichtburg, um 1930.





Lageplan  
Gartenstadt  
Atlantic heute.

deutliche Unterschiede zwischen den im ersten Bauabschnitt 1925–1926 und den im zweiten Bauabschnitt 1927–1929 realisierten Häusern bzw. Straßenzügen bestehen. Hatte Rudolf Fränkel anfangs noch die Häuser allesamt mit ziegelgedeckten Satteldächern versehen, Ornamente eingesetzt und die Fassaden traditionell als Lochfassaden mit hochgezogenem Sockelgeschoss für Ladeneinheiten konzipiert, so verwendete er entlang der Behmstraße und bei dem Kopfbau eine deutlich modernere Formsprache, geprägt von horizontalen Fensterbändern und tief in die Fassade eingeschnittenen Loggien. Der Vorwurf, dass Typisierung zwangsweise zu Eintönigkeit führe, trifft im Fall der Gartenstadt Atlantic ins Leere. Für die

49 Häuser hatte Fränkel 28 verschiedene Typen entwickelt. Daraus resultiert eine hohe Varianz an Wohnungsgrundrissen hinsichtlich Größe und Organisation: insgesamt knapp 500 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern zwischen 60 Quadratmetern und 120 Quadratmetern und einer Gesamtwohnfläche von ungefähr 36.000 Quadratmetern, dazu weitere 2000 Quadratmeter Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die 2,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 80 Quadratmetern sind der häufigste Grundrisstyp und haben einen Anteil von über 60 Prozent.

Den Zweiten Weltkrieg hatte die Gartenstadt Atlantic einigermaßen glimpflich überstanden – ein Haus in der Behmstraße und drei Häuser in der Bellermannstraße waren zerstört und wurden Anfang der Fünfzigerjahre wieder aufgebaut. Hingegen wurde die Lichtburg im Krieg schwer getroffen. Notdürftig instand gesetzt, wurde sie ab 1947 unter dem Namen Corso-Theater wieder in Betrieb genommen und erlebte in den folgenden Jahren eine Renaissance, nicht zuletzt durch die Subventionierung der Eintrittspreise für Bürger aus dem Ostteil der Stadt. Der Mauerbau 1961 hinterließ auch am Gesundbrunnen erhebliche Wunden und beendete abrupt die Unterhaltungskultur im Wedding. Nur zwei Jahre später wurde das Corso-Theater geschlossen und danach als Senatsdepot für Weizen und Konserven genutzt. Am 28. März 1970 wurde mit dem Abriss der Lichtburg begonnen. Ihr Verlust markiert eine scharfe Zäsur in der Geschichte der Gartenstadt Atlantic. Der Fall der Mauer 1989 hatte erneut einen Wandel der städtebaulichen Situation zur Folge. Die Gartenstadt Atlantic rückte aus dem Schatten der Sektorengrenze wieder in die Mitte Berlins. Seit der Verwaltungsreform 2001 und der Fusion der drei Bezirke Mitte, Tiergarten und Wedding gehört sie zum Bezirk Mitte. Zudem spielte der Ausbau des Bahnhofs Gesundbrunnen erneut als Standortfaktor eine wesentliche Rolle. An der Schnittstelle von Ringbahn und Nord-Süd-Bahn gelegen, ist er der zentrale Umsteigebahnhof im Norden Berlins geworden, an dem zukünftig auch ICE-Züge halten werden.

Die Gartenstadt Atlantic steht nach der Berliner Denkmalschutzliste seit 1995 als Siedlung/Denkmalbereich unter Denkmalschutz. In der Begründung des Landesdenkmalamtes heißt es: »Die Häuser wurden im Stil der Moderne der Zwanzigerjahre, des Expressionismus und der Neuen Sachlichkeit erbaut. Der Denkmalwert liegt besonders in seiner städtebaulichen und baukünstlerischen Ausformung begründet.«<sup>5</sup> Sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen mussten somit dem Maßnahmenkatalog eines denkmalpflegerischen Gutachtens folgen.

Als höchst problematisch hat sich der Neubau einer Shoppingmall, des ECE-Gesundbrunnen-Centers, im Jahre 1997 herausgestellt. Ohne Rücksicht auf den erst kurz davor erteilten denkmalschutzrechtlichen Status der Gartenstadt Atlantic wurde direkt gegenüber ein »Koloss« ohne urbanen Bezug aus dem Boden gestampft. Das führte im ganzen Quartier zu einem

Von den 45 Mietern hielten ..% folgende Maßnahmen für wichtig  
(im Rahmen der bisherigen Miete)

55,6%	Renovierung der Fassade	11,1%	Sanierung der Bäder (Anbringung Handwaschbecken, Fliesen)
48,9%	Bessere Hofreinigung	8,9%	Aufwertung der Spielplätze
42,2%	Befestigung der Hofwege	6,7%	Bessere Hofbeleuchtung
37,8%	Sanierung der Fenster		Sanierung der Wassersteigleitungen
35,6%	Neuer Bodenbelag in den Treppenhäusern		Überarbeitung der Fußböden
31,1%	Klingel- bzw. Haussprechanlagen		Mietsenkung
24,4%	Aufwertung der Grünflächen		Mehr ausländische Fernsehsender
22,2%	Sanierung der Elektro-Steigleitungen	4,4%	Fliesen der Küche
		2,2%	Sanierung der Abwasserleitungen
20,0%	Einzäunung der Müllplätze		Bessere Kellerbeleuchtung
	Wochenendnotdienste (Hausmeister)		Fahrradständer
			Einbau einer Heizung

Auszug  
Mieterbefragung,  
2000.

dramatischen Rückgang des noch verbliebenen Kleingewerbes und zog einen erheblichen Verlust an Urbanität nach sich.

Die Behmstraße wurde im Zuge der Neuordnung der Verkehrswege durch den Bau der Behmbrücke eine stark frequentierte Durchgangsstraße, deren Verkehrsaufkommen die Senatsprognose mit 15000 Fahrzeugen pro Tag nahezu erfüllt. Begleitend wurde die am Kopfbau einmündende Bellermannstraße geschlossen und damit die einstige Flaniermeile Bellermannstraße zur Sackgasse.

Parallel zur allgemeinen Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes kam es in der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre zu ersten Leerständen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Soziale Spannungen zeichneten sich ab, der Leerstand betrug bei steigender Tendenz 25 Prozent. Die Siedlung drohte zu verfallen. Die Mieterstruktur wies vor der Modernisierung ca. 71 Prozent deutsche Mietparteien auf, von denen 65 Prozent älter als 50 Jahre alt waren. Von den ausländischen Mietparteien stellten die türkischstämmigen Bewohner mit ca. 20 Prozent die größte Gruppe dar. Die schwache Beteiligung an einer zu Themen und Problemen der Sanierung und Modernisierung durchgeführten Mieterbefragung ließ auf Desinteresse, Resignation und vor allem Angst vor höheren Mieten schließen.

## Die Modernisierung

Das Ziel der Modernisierung konnte keine museale Rekonstruktion der Wohnanlage sein, sondern war das Ergebnis bauhistorischer (denkmalpflegerischer), bau- und ablauftechnischer sowie immobilienwirtschaftlicher Überlegungen. Ebenso wurden die Wünsche der Bestandsmieter berücksichtigt, um nur wenige durch das ihnen bei Modernisierungen zustehende Sonderkündigungsrecht zu verlieren.

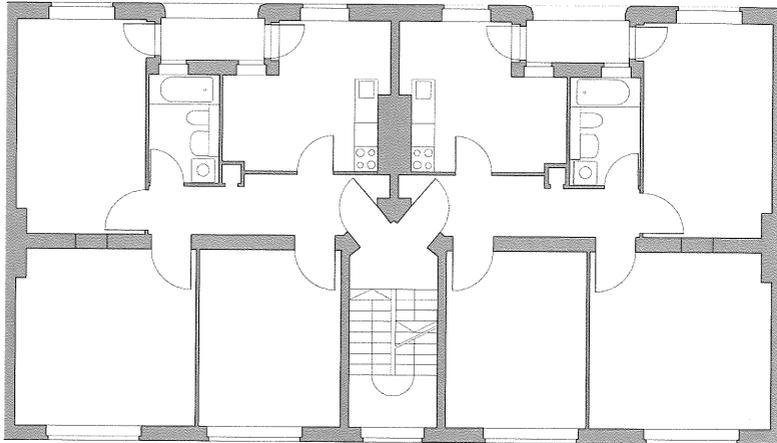
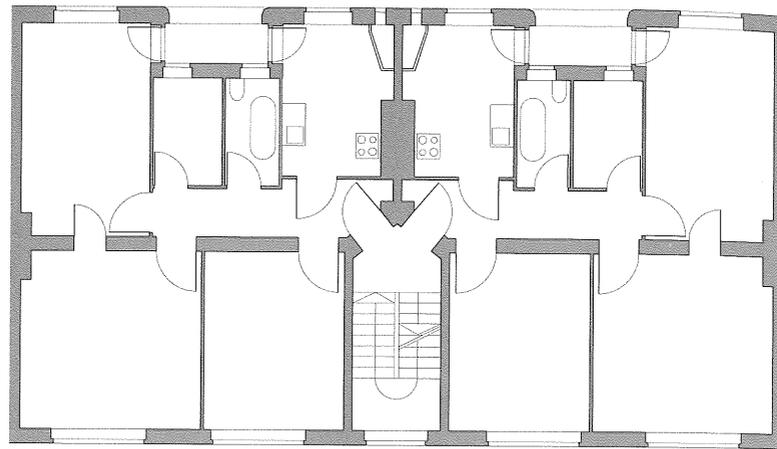
Nach zahlreichen Voruntersuchungen, Bestandserhebungen und Wohnungsbegehungen wurden in einer im Jahr 2000 erstellten Machbarkeitsstudie vorbereitend verschiedene Konzepte entwickelt und zur Diskussion gestellt. Als Ergebnis wurde eine ganzheitliche Modernisierung in zwei Bauabschnitten durchgeführt, die in acht Modernisierungsstufen unterteilt waren. Die Umsetzung der Modernisierungsziele erfolgte dabei nach Paketen, in denen Themen wie Fassaden, Wohnungen, Treppenhäuser, Außenanlagen und Gewerbeeinheiten inhaltlich gebündelt wurden.

## Wohnungsmodernisierung

Zentrales Anliegen war die Verbesserung des nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsstandards. Zwar hatten alle Wohnungen ein Bad, dieses war jedoch durchschnittlich nur 1,40 Meter breit, ausgestattet mit Badewanne und WC, aber ohne Waschbecken. Die Beheizung der Wohnungen vor Modernisierung war ein Mix aus Kohleöfen, Ölheizungen und Gasthermen.



Bad vor und nach der Modernisierung.



Grundriss Wohnungen  
Bellermannstraße  
vor und nach  
Modernisierung.

Eines war den verschiedenen Grundrissen fast immer gemeinsam: die zum Hof orientierte Anordnung von Küche, Bad und Kammer. Diese Disposition wurde bei der Modernisierung teilweise aufgegeben zugunsten eines zeitgemäßen Badezimmers. Schmale Küchen wurden häufig in Essküchen umgewandelt, wofür die Kammer aufgelassen wurde, um den Flächenzuwachs für Bad und Küche zu generieren. So entstanden aus beengt wirkenden 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen räumlich großzügige 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.

Eine grundlegende Modernisierung der gesamten Haus- und Elektrotechnik war dringend erforderlich. Heiz- und Elektroleitungen, »skulptural geführte« Abwasserrohre – es musste alles ausgetauscht werden. Die not-

wendigen Infrastrukturen werden nunmehr in Schächten und hinter Vorsetzschalen geführt. Sämtliche Hauseingänge wurden mit Gegensprechanlagen ausgestattet – eine Maßnahme, die soziale Kontrolle bedeutet, in den Umfragen aber als häufiger Mieterwunsch genannt wurde. Heute entspricht der haustechnische Stand der Gartenstadt Atlantic demjenigen eines Neubaus.

Eine aktuelle Forderung bei heutigen Altbaumodernisierungen sind sämtliche Maßnahmen zur Energieeinsparung. Da eine Außendämmung der Gartenstadt Atlantic aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Betracht kam, wurde ein ganzer Katalog verschiedenster Einzelmaßnahmen angewendet: die Dämmung zum Kaltdach, der Einbau neuer Holzfenster und die Dämmung der Wohnungswände zum Treppenhaus, das dadurch unbeheizt bleiben konnte. Zusammen mit der Umstellung auf Gas als Primärenergie und modernster Niederbrennwerttechnologie bei den neuen Heizzentralen konnte auch ohne Außendämmung eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf unter 40 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche erreicht werden, eine entscheidende Voraussetzung zur Inanspruchnahme von Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Im Rahmen der abschließenden Arbeiten der Wohnungsmodernisierung wurden die historischen Zimmertüren aufgearbeitet oder originalgetreu nachgebaut, ebenso wie die Wandschränke und sonstigen Einbauten. Die Wände wurden neu tapeziert und gestrichen, die Böden abgezogen und versiegelt, alle Holzteile lackiert und es wurde eine Grundreinigung durchgeführt. Ein neuer Standard für eine erfolgreiche Vermietung war hiermit gesetzt.

Das Ergebnis der restauratorischen Untersuchung in den Treppenhäusern zeigte fein abgestimmte Farbkombinationen aus hellen Pastelltönen an den Wänden mit teilweise kräftigen Farben an Treppengeländern und Bodenbelägen. Stand beim ersten Bauabschnitt noch stärker das Bedürfnis nach hoher Alltagstauglichkeit bei der Sanierung der Treppenhäuser im Vordergrund (kratz- und stoßfeste Wandfarben), wurde im zweiten Bauabschnitt viel stärker auf den Originalbefund Bezug genommen. Trotz geringeren Schutzes der Treppenhauswände gegen mechanische Beschädigungen wird die Sanierung mittels Anstrich und Schutzlack der Anlage besser gerecht.

### Sonderwohnformen

Die Notwendigkeit, die wenigen kriegsbeschädigten Teile der Bausubstanz gründlich sanieren zu müssen, eröffnete die Chance auf zusätzliche Wohnflächen. Die Notdachstühle auf den Häusern der Behmstraße 17–21 mussten erneuert werden. Somit entstanden in Verbindung mit den darun-

ter liegenden Wohnungen insgesamt sechs Maisonettewohnungen. Jede hat eine tief eingeschnittene Dachterrasse, die sich zum Hof orientiert und gleichsam eingenistet in den Baumkronen liegt. Auf dem Kopfbau konnten durch Anhebung der lichten Raumhöhe drei Loftwohnungen mit insgesamt 325 Quadratmeter Wohnfläche neu geschaffen werden, die über zwei innen liegende Aufzüge erschlossen sind.

Für die Häuser der Bellermannstraße 18, 19 und 19a, die gänzlich zerstört und abgerissen worden waren, brachten Nachforschungen im Bauarchiv des Bezirkes das erstaunliche Ergebnis zutage, dass für diese Häuser bereits Ende des 19. Jahrhunderts Bauanträge eingereicht worden waren. Insofern können sie nicht dem Architekten Rudolf Fränkel zugeordnet werden. Mit Sicherheit gilt das auch für die heute dort stehende Bebauung aus den Fünfzigerjahren. Die Häuser weisen die typische einfache Bauweise der Nachkriegszeit auf. Das erklärt auch die Folgerichtigkeit bautechnischer Maßnahmen, die für den Rest der Siedlung genehmigungsrechtlich nicht durchsetzbar gewesen wären. Zum einen wurde eine Außendämmung aufgebracht, da das Mauerwerk in den Obergeschossen lediglich eine Stärke von 24 Zentimetern besaß, zum anderen konnten zur Hof- und Südseite Balkone angebracht werden, die den Wohnwert erheblich verbessern.

Fassade  
Behmstraße nach  
der Sanierung.



### Fassadensanierung

In einem intensiven und zeitweise mit dem Denkmalschutz kontrovers geführten Abstimmungsprozess konnten die originalen Doppelkastenfenster überwiegend durch moderne Holz-Isolierglasfenster ersetzt werden, die in Einteilung und Detailausbildung dem Original entsprechen. An bauhistorisch besonders exponierten Stellen wie den Erkern, in den Treppenhäusern und in den Loggien wurden die originalen Fenster und Türen beibehalten und aufgearbeitet. Zusätzlich wurden sämtliche Fenster- und Loggienverglasungen an der Behmstraße mit einem erhöhten Schallschutz (Schallschutzklasse III) versehen, da dort nach dem bereits erwähnten Verkehrsgutachten des Berliner Senats ein deutlich höherer Lärmpegel zu erwarten ist.

Strittig, da juristisch verzwickelt, war der Einbau mehrerer Loggienverglasungen »Marke Eigenbau«. Dieser war vor Aufnahme der Gartenstadt in die städtische Denkmalliste mietvertraglich gesichert worden, sodass ein privatrechtlicher Anspruch der Mieter auf Erhalt bestand. Gleichzeitig war aber die Fassade dadurch erheblich verunstaltet. Letztlich konnte man sich mit den betroffenen Mietern *pro architectura* auf eine einheitliche Loggienverglasung einigen.

Fassadenausschnitt  
Kopfbau.





Hauseingang  
Zingster Straße  
mit floralen  
Ornamenten.

Bei der Sanierung des Putzes war zunächst eine gründliche Kartierung des bautechnischen Zustandes notwendig. Das erstaunliche Ergebnis war, dass die 80 Jahre alten Originalputze in der Regel in weit besserem Zustand waren als die 15 Jahre zuvor erneuerten. Die restauratorische Untersuchung gab auch Aufschluss über die ursprüngliche Zusammensetzung des Putzes und dessen Farbgebung. Hofseitig ist der Sockel immer als Sichtmauerwerk ausgebildet, welches stellenweise ergänzt, auch neu verputzt und abschließend gereinigt wurde. Straßenseitig wurde, bis auf konstruktiv bedingte Sockel geringer Höhe, auf massives Sichtmauerwerk verzichtet.

Im ursprünglichen Zustand war auf die Straßenfassaden ein durchgefärbter Madenputz aufgebracht worden, im Sockelgeschoss auberginerot, in den oberen Geschossen dagegen graugrün. Der verwendete Madenputz war grobkörnig und wurde mittels kräftigem Nagelbrett abgerieben, wodurch die an Madenspuren erinnernden Hohlstellen in der Putzoberfläche entstanden. Trotz der kühlen Farben ergab sich, in Verbindung mit dem stark quarzhaltigen Putz, eine lebendige Oberflächenstruktur mit Glimmereffekt. Schon lange aber waren Farbpigmente und Quarzanteile ausgewaschen. Das Erscheinungsbild der Fassaden kam trist und schmutzig daher. Eine Sanierung konnte sowohl technologisch als auch finanziell nur über Ausbesserung und Anstrich der Putze erfolgen. So einigte man sich mit dem Denkmalschutz auf insgesamt drei rotgrüne Farbpaare, die sich vom Originalbebund ableiten. Die Farbgestaltung interpretiert die stilistisch differenzierten Fassaden und bindet die Gartenstadt in die umgebende Bebauung ein.

Die in den ersten Bauabschnitten an Fassaden und Eingangsportalen eingesetzten Schmuckornamente mit Motiven von Vögeln, Getreideähren, Blättern wie von Gesichtern junger Knaben wurden in das Farbkonzept integriert. Der Kunststein der Eingangsportale war technisch durchweg in so gutem Zustand, dass lediglich kleine Ausbesserungen, kräftiges Abstrahlen der Schmutzpartikel und ein Lasuranstrich notwendig waren.

Es kann als glücklicher Umstand im Verlauf des genehmigungsrechtlichen Abstimmungsprozesses gesehen werden, dass mit Unterstützung der Stiftung Deutscher Denkmalschutz ein Haus original rekonstruiert werden konnte – bis hin zur Bewahrung möglichst vieler Ausstattungsdetails in den Wohnungen selbst.

Hauseingänge  
vor und nach  
Modernisierung.



## Außenraumkonzept

Eine besondere Bedeutung kam der Wiederherstellung bzw. Neuorganisation der Außenanlagen zu. In den baubestanden Innenhöfen der drei Blöcke wurde eine sorgfältige Baumpflege durchgeführt. Gartenhistorisch wertvolle Konturen wurden herausgearbeitet, die Wege wieder instand gesetzt und erstmalig beleuchtet sowie Fahrradstellplätze integriert. Großzügige Sitzgelegenheiten und gut ausgestattete Spielplätze passen sich in die Hofgestaltung ein und tragen zur Belebung der Höfe bei.

Aus ökonomischen und hygienischen Gründen mussten leistungsfähige Müllanlagen eingerichtet werden. Dabei wurde pro Hofzugang eine Erdgeschosswohnung aufgelassen, um durch die geschlossenen Blockränder Durchgänge zu schaffen. Die Müllplätze sind mittlerweile fast ganz eingewachsen und somit in die Topografie eingebettet. Der parkähnliche Charakter der Höfe blieb erhalten.

Bei den Außenanlagen im Straßenraum konzentrierten sich die Veränderungen auf die Neustrukturierung der Erdgeschosszone entlang der Behmstraße. Die vorgelagerten Schmuckgärten fungierten als Puffer zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Erdgeschossen. Vor den Häusern Behmstraße 9–15 wurde auf dem Grundbesitz der Gar-

Innenhof mit  
Spiel- und Sitzflächen.



tenstadt Atlantic ein Platz angelegt: ein wertvoller urbaner Ort, der in den Sommermonaten nicht nur als Entree der Wohnanlage dient, sondern auch als Veranstaltungsfläche für das Café Lichtburg und das neu eingerichteten Lichtburgforum.

Auf dem Platz gibt es Sitzmöglichkeiten, einen Brunnen und das *Phantom Lichtburg*. Die Installation erinnert an den Mythos der Lichtburg, der vor allem auf dem imposanten Eindruck der Lichtarchitektur bei Nacht beruht, mit vertikalen Kinofenstern, Leuchtschriften und Scheinwerfern. Zusammen funktionieren die acht Lichtstelen als Blenden und bilden einen »Phantom-Kinematografen«.

## Modernisierungsablauf

Zur Durchführung der Modernisierung mussten die Wohnungen komplett entmietet werden. Dies stellte gerade für die älteren Mieter eine erhebliche Belastung dar, weswegen die Zeiträume für die Modernisierung der einzelnen Häuser knapp gehalten wurden. Für die an der Durchführung Beteiligten bedeutete es dagegen eine hohe logistische Herausforderung. Es standen pro Hausaufgang acht Wochen zur Verfügung. Die Kernbauzeit

Ehrenhof  
mit Brunnen.





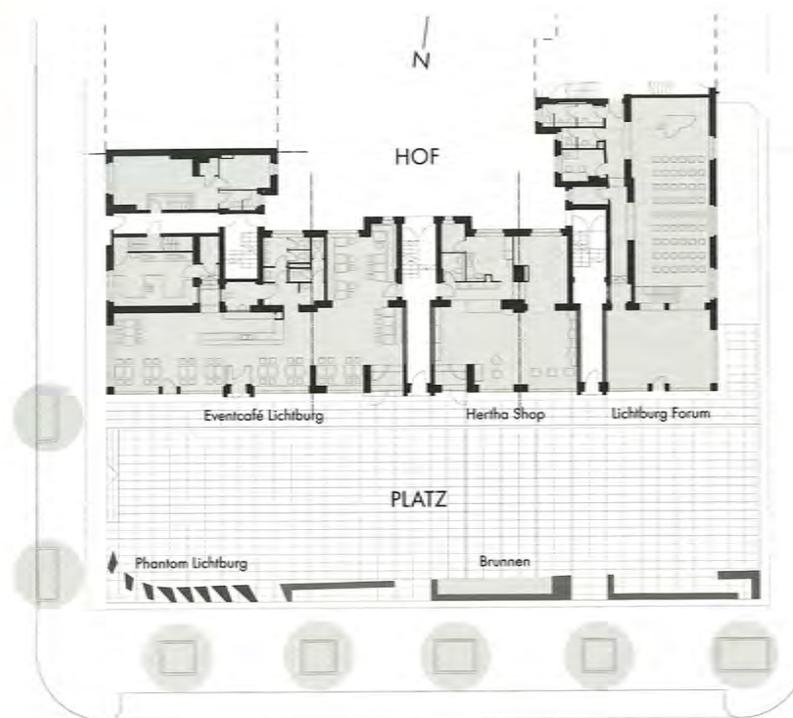
Installation  
Phantom Lichtburg.

betrug sieben Wochen, an die sich noch eine Woche zur Mängelbeseitigung anschloss. In der Woche vor dem Modernisierungsbeginn zogen die Mieter in angemietete Ausweichapartments, die in Größe und Ausstattung gemäß den jeweiligen Haushaltsgrößen der Mieter variierten. Durch ein von der Gartenstadt beauftragtes Unternehmen wurde den Mietern der Aus- und Einzug samt Packen abgenommen. Zu Beginn einer jeden Woche wurde mit einem neuen Hausaufgang begonnen, sodass gleichzeitig bis zu 70 Wohnungen modernisiert wurden. Nichts oder zumindest nur wenig durfte dabei schief gehen, damit wieder alles im neuen Ambiente seinen alten Platz finden konnte.

Von großem Vorteil erwies sich beim zweiten Bauabschnitt die Zusammenlegung von Planung, Bauleitung und Mieterbetreuung. Die flache Hierarchie der »kurzen Wege« zwischen Bauherrn und Projektsteuerung sowie den Generalplanern bedeutete eine effiziente Umsetzung getroffener Entscheidungen. Das wurde umso notwendiger, da im Gegensatz zum ersten Bauabschnitt die Auftragsvergabe nicht an einen Generalunternehmer sondern an Einzelfirmen erfolgte.

## Gewerbe – die Reurbanisierung des Quartiers

Schnell wurde bei der Modernisierung klar, dass eine bloß bauliche Reaktivierung der bestehenden Gewerbeflächen keine nachhaltige und langfristige Vermietung erzielen würde. Der analytische und konzeptionelle Anknüpfungspunkt lautete »Abgrenzung und Ergänzung zum Gesundbrunnencenter« und setzte dort an, wo sich das Angebot des Centers erschöpfte. Es ging um die (Re-)Urbanisierung eines ganzen Quartiers. Im Zuge dieses Prozesses reifte beim Bauherrn der Entschluss, die Modernisierung durch ein soziales und kulturelles Angebot zu ergänzen, um dadurch die Grundlage für einen langfristigen Erfolg aller Anstrengungen zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde 2002 die Lichtburg-Stiftung gegründet. Das dafür notwendige Kapital wurde ausschließlich privat zur Verfügung gestellt. Alle zusätzlichen Aktivitäten wurden und werden durch enormen persönlichen Einsatz im *fund-raising* durch die Verantwortlichen der Lichtburg-Stiftung ermöglicht. Im Sinne einer *private-private-partnership* fördern renommierte Unternehmen aus Kultur und Wirtschaft wie



Plan EG: Gewerbe  
Behmstraße 9–13  
mit Platz.

auch prominente Einzelpersonen dieses Anliegen als Partner und Sponsoren. Ein Konzept zur Schaffung eines »Mikrokosmos im Denkmal« zu entwickeln, war Vorgabe und Herausforderung zugleich. Es verlangte von allen Beteiligten ein vollständiges Umdenken, jenseits der bekannten Ziele einer Komplettsanierung. Die baulichen und räumlichen Ressourcen der Wohnanlage wurden ausgelotet, gar ausgereizt. Unter Abwägung der Kosten- und Nutzensituation wurden Raumkonzepte für potenzielle Gewerbenutzer entwickelt, umgesetzt oder einige Male auch wieder verworfen.

Die Keimzelle dieser Überlegungen bildeten das Lichtburgforum und ein Café am neu geschaffenen Platz an der Behmstraße. Dem Lichtburgforum kam als Kommunikationsplattform sowohl nach innen (für die Mieter) als auch nach außen (durch externe Veranstaltungen) eine besondere Rolle zu. Doch zunächst musste dafür der Raum geschaffen werden. Mieterkeller wurden aufgelassen, Zwischendecken entfernt. Auf diese Weise konnte ein fünf Meter hohes Raumvolumen de facto »rückgebaut« werden, das mit einer komplett schallentkoppelten Innenschale Veranstaltungen jeglicher Art (von Lesungen bis zu Konzerten) zulässt.

Aufwändige Maßnahmen waren ebenfalls nötig, um einen großen zusammenhängenden Innenraum für das Café zu erhalten. In die raumhohen Schaufenster, die zum Platz orientiert sind, wurden Faltnlagen eingebaut, um einen direkten Zugang nach draußen zu ermöglichen. Im näheren Um-

Platz Behmstraße.



feld bildet das Café das urbane Gegenstück zu dem bloßen »Indoor-Angebot« der Shoppingmall. Auf dem Platz treffen Kiezbewohner und interessierte Bürger sitzend und plaudernd aufeinander. Das städtische Leben entwickelt sich dort wo es hingehört – auf der Straße. Der Hauseingang der Behmstraße 9 wurde dafür in die Heidebrinkerstraße verlegt. Man betritt dieses Treppenhaus nun von »hinten«, auf dem ehemaligen Zwischenpodest von Erdgeschoss und Keller.

Zu einer völligen Umkehrung der ursprünglichen Verhältnisse kam es in der Bellermannstraße. Das Bild der Erdgeschosszone ist auch heute noch geprägt durch die Schaufenster mit den dreieckigen Gesimseinfassungen. Doch die Zeiten des Flanierens auf dem breiten Trottoir waren vorbei, schon lange bevor die Bellermannstraße zur Sackgasse wurde. Auch hier wurde statisch abgefangen, abgerissen und zusammengelegt, aber viel wichtiger war die Akquirierung von Gewerbemieter. Das Schlüsselwort lautete Zielkundschaft. Die Verwaltung der Gartenstadt Atlantic machte den Anfang. Aus der 1A-Lage an der Behmstraße zog sie in die Räume einer ehemaligen Spielhölle. Ein waldorforientierter Kindergarten, Mieter der Gartenstadt schon vor der Modernisierung, fand in den Räumen der ehemaligen Gaststätte »Zingster Quelle« nach dem Umbau optimale Bedingungen vor und erhielt den gewünschten Zugang zum Gartenhof mit Spielplatz und eigenem Pflanzbereich.

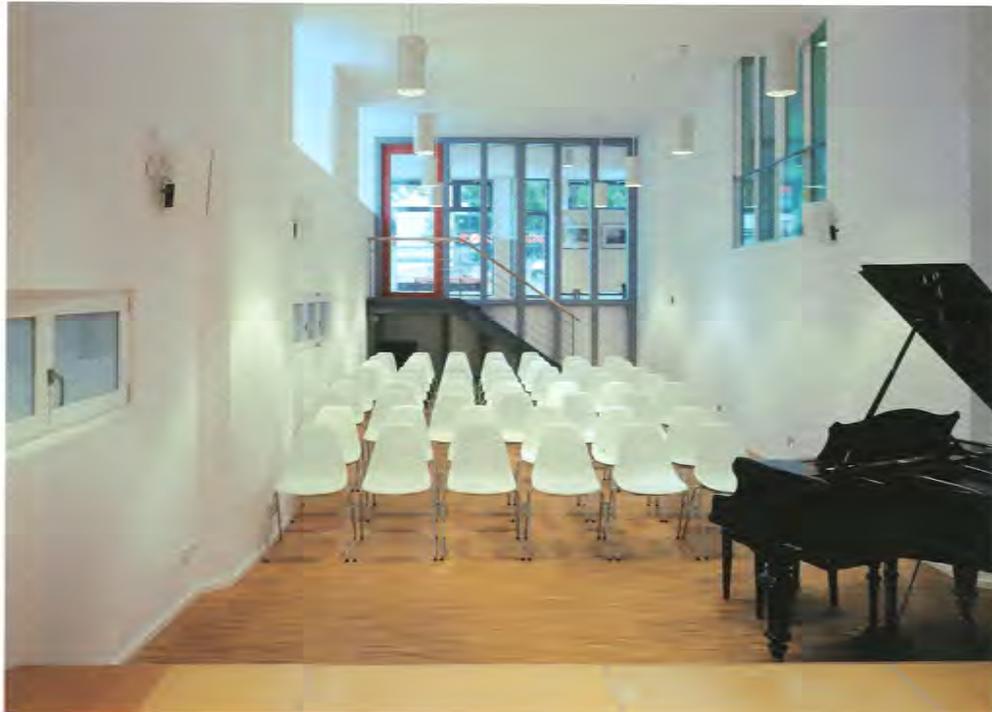


Wiederherstellung der Schaufenster an der Bellermannstraße.

Kulturelle Pionierarbeit leistete ein kleines Designatelier, flankiert von *Joint Ventures* der internationalen Kunstszene. Sehr aussichtsreich erscheint die Kooperation mit den Staatlichen Museen zu Berlin, die sich die Vermittlung von Kunst an Jugendliche zur Aufgabe gemacht haben und Gewerberäume in der Gartenstadt für eine Lernwerkstatt »Jugend im Museum« nutzen. Gleiche Ziele im Bereich der musikalischen (Früh-)Erziehung verfolgt das »Klingende Museum«, das ebenfalls seine Dependence in der Gartenstadt bezogen hat. Ohne die Kofinanzierungen aus der Wirtschaft wären jedoch all diese kulturellen Anliegen nicht realisierbar.

In der Heidebrinkerstraße trifft man auf den originalen Gewerbetypus von Rudolf Fränkel: Zur Straße wird allerdings gearbeitet und seltener verkauft, zum Hof wird nach wie vor gewohnt. War es früher der Krämerladen mit angrenzender Wohnung, so sind es heute überwiegend Künstler, Selbständige und diverse Dienstleister, die von diesen Formen des Wohnens und Arbeitens – der neuen *Work-life-Balance* – begeistert sind. Immerhin gelang es so, Nutzer auf das neu geschaffene Angebot aufmerksam zu machen, die bislang in diesem Quartier nicht oder kaum anzutreffen waren. Allgemein gesprochen sieht das Konzept vor, die ehemalige kommerzielle Nutzung durch neue kulturelle oder serviceorientierte Dienstleistung zu ersetzen.

Veranstaltungsraum  
Lichtburgforum.



Abschließend lässt sich feststellen, dass Bauherr und Architekten der Modernisierung, obgleich sie Anfang des 21. Jahrhunderts unter völlig veränderten Bedingungen agierten, zu ähnlichen Erkenntnissen gelangten, wie sie in den Zwanzigerjahren intendiert worden waren. Nach wie vor sind die Ideen und Absichten der Gartenstadt Atlantic höchst aktuell: Attraktive, modern ausgestattete Wohnungen werden ergänzt durch eine urbane, kulturelle Programmatik, die zusammen eine hohe Identifikationsmöglichkeit mit dem Quartier schaffen – mithin, eine grüne Oase in der Stadt. Jenseits neuerer Tendenzen wie »Themenwohnen« seitens gewiefter Marketingstrategen, die für die unterschiedlichsten Gruppen und Lebensstile ein Gesamtprodukt Wohnen inklusive Umfeld konzipieren, steht die Gartenstadt Atlantic für einen Weg, der den Zentrifugalkräften gesellschaftlicher Separierung Einhalt bieten möchte. Die Erfolgchancen liegen in einer ausgewogenen Balance alter und neu hinzuziehender Mieter. Bereits zum zweiten Mal leistet die Gartenstadt Atlantic dazu ihren Beitrag. Das architektonische wie städtebauliche Potenzial zum Erfolgsmodell hat sie allemal. Doch diesmal ist ihr mehr Glück zu wünschen.

## Mikrokosmos Gartenstadt Atlantic – Stichworte

Die Gartenstadt Atlantic besteht aus 49 Häusern, 500 Wohnungen und 24 Gewerbeeinheiten. Der Mikrokosmos Gartenstadt Atlantic ist die Gesamtheit von rund 1000 Mietern in der denkmalgeschützten Wohnanlage in ihrer Verflechtung mit Kunst, Kultur und Gewerbe. Namhafte Unternehmen fördern dieses Pilotprojekt. Der Mikrokosmos verbindet Hochkultur mit Kiezkultur und wirkt auf angrenzende Quartiere.

Das Konzept basiert auf zwei Säulen: Neben den vorhandenen Gewerbebetrieben wurde gezielt versucht, kulturelle und künstlerische Einrichtungen einerseits, sowie medizinische und medizinnahe Betriebe andererseits zu etablieren.

**Lichtburgforum:** Der interkulturelle Treff im gleichnamigen Veranstaltungsraum (90 Personen): Theater, Filme, Kabarett, Musik, Ausstellungen, Literatur, Gesundheitsforum, Bürgerforum, Politik, Kinderprogramme.  
Förderer des Programms: Alfred-Herrhausen-Gesellschaft der Deutschen Bank AG, Kooperation mit Deutsche Guggenheim, RAG, Lichtburg-Stiftung

### **Café-Restaurant Lichtburg**

**Phantom der Lichtburg:** Lichtarchitektur – markanter Treffpunkt  
Förderer: Deutsche Bank AG

**Wasserinstallation** an der Behmstraße: Aufwertung des Quartiers  
Förderer: Dresdner Bank AG

**bf-Design Atelier:** Archiv und Exponate von Wilhelm Braun-Feldweg, Pionier des Industrial Design in Deutschland  
Förderer: BMW Group, Kulturstiftung des Bundes, Ogro Beschlags-techniken GmbH, MawaDesign GmbH, Lichtburg-Stiftung

**Berlin-Atelier des Bildhauers Günther Uecker:** Ausstellungen weltweit, Orden *Pour le Mérite*

### **Wohnatelier Nan Hoover, Videokünstlerin:**

Ausstellungen im Museum of Modern Art, New York, u.a.  
Frau Hoover veranstaltet regelmäßig ein »Offenes Colloquium« für Kollegen, andere Künstler und allgemein Interessierte.

### **Wohnatelier für prämierte polnische Künstler:**

Auswahl: Polnische Akademie der Schönen Künste  
Förderer: Deutsche Bank Stiftung

### **Lernwerkstatt Museum: Jugend im Museum e.V.**

mit Staatliche Museen zu Berlin  
Förderer: DaimlerChrysler AG

### **Das Klingende Museum in Berlin e.V.:**

Musik für und von Kindern und Jugendlichen  
Förderer: Vattenfall Europe

### **Kindertagesstätte Auenland (waldorforientiert):**

Partner der vorgenannten Einrichtungen.

### **Deutsches PEN-Zentrum: 3 Stipendiatenwohnungen**

### **Hertha-City-Shop**

### **Arztpraxen** verschiedener Fachrichtungen

### **Ambulanter Pflegedienst**

### **Logopädische Praxis**

### **Ergotherapeutische Praxis**

### **Weitere Gewerbebetriebe:**

Fahrschule  
Frisiersalon  
Versicherungsagentur  
Beratungs- und Betreuungsbüro für Mieter- und Schuldnerfragen

### **Lernwerkstatt PC: PC-/IT-Welten (geplant)**

Förderer: Siemens AG

### **Lernwerkstatt Medizin (geplant)**

Förderer: Bayer / Schering AG, Boehringer Ingelheim Pharma