

## Open City?

The Ground Floor  
as Socio-urban Resource

With the Metropolenhaus at the Jewish Museum, bfstudio-architects realised inner-city space that connects living and working with programmatic concepts of use. The principle of cross-financing within buildings removes the added value of the ground floor and enables open cultural uses. This stimulates not only the household but the entire neighbourhood. The architect Benita Braun-Feldweg writes on the responsibility of urban planning and the socio-political and economic significance of the ground floor area.

Residential and traffic areas of cities make up just 13.8 percent of the 357,580 square kilometres of the total area of Germany. Increasingly, this land has become an investment object of the global financial market. In the last ten years, land prices in Berlin have risen by 1,100 percent and construction costs by approximately 20 to 30 percent - while average net income has remained static. The consequences of selling off land are fatal. If, with the lifting of rent controls, a city state like Berlin were to continue relinquishing its "family silver" (for example, the IBA buildings) to the mercy of real estate speculators, it would demonstrate the lack of prospects for urban planning policy. The land and housing crises have long been a social crisis. Rising rents affect social housing as much as the middle class.

The city  
and its residents  
are at their limit

Berlin's greatest social resource is an urban space designed for everyday needs. A socially, culturally and functionally mixed city - with the human being at its centre - is a prerequisite for successful co-existence. This, however, is increasingly being destabilised due to online trading and tourism: the city centre is being homogenised into a transit zone by a pattern of DHL pick-up points and ground-floor Starbucks that meet only the needs of arriving and departing tourists. The domination of the street level by elite-friendly cafés and wellness companies prevents the

Open City?  
Offene Stadt?Das Erdgeschoss als  
sozialräumliche Ressource

Mit dem Metropolenhaus am Jüdischen Museum in Berlin realisierten bfstudio-architekten innerstädtischen Raum, der Wohnen und Arbeiten mit programmatischen Nutzungskonzepten in Beziehung setzt. Das Prinzip der gebäudeinternen Querfinanzierung entzieht das Erdgeschoss dem Wertschöpfungsdruck und ermöglicht offene kulturelle Nutzungen. Das stimuliert nicht nur die Hausgemeinschaft, sondern die gesamte Nachbarschaft. Die Architektin Benita Braun-Feldweg über die Verantwortung von Stadtplanung und die sozialpolitische und ökonomische Bedeutung des urbanen Sockelgeschosses.

Der Boden der Stadt, die Siedlungs- und Verkehrsfläche, entspricht lediglich 13,8 Prozent der 357.580 Quadratkilometer Boden der Bundesrepublik. Dieser Boden ist immer mehr zur Anlagekategorie des globalen Finanzmarktes geworden. In den letzten zehn Jahren ist in Berlin eine Steigerung der Bodenpreise um 1.100 Prozent sowie ein Anstieg der Baupreise um etwa zwanzig bis dreißig Prozent bei einem annähernd gleichbleibenden Nettoeinkommen zu verzeichnen. Die Folgen der Ausverkaufspolitik von öffentlichem Vermögen sind fatal. Wenn das Land Berlin selbst sein „Tafelsilber“, wie beispielsweise die IBA-Bauten, einhergehend mit dem Auslaufen der Mietpreisbindung sogenannten Heuschrecken überlässt, zeigt sich die Perspektivlosigkeit städtischer Planungspolitik. Aus der Boden- und Wohnungskrise ist längst eine soziale Krise geworden. Immer teurer werdende Mieten im sozialen sowie im gehobenen Wohnungsbau sind ein Phänomen, das untere Einkommen ebenso betrifft wie die Mittelschicht. Die Stadt und ihre Bewohner\*innen sind am Limit.

Soziale Ressource  
innerstädtischer Raum  
und seine Akteur\*innen

Berlins größte soziale Ressource ist eine auf die vielfältigen Abläufe des alltäglichen Lebens ausgerichtete Gestaltung des innerstädtischen Raums, der in Europa in einer langen Tradition gesellschaftlicher Nutzung steht. Eine sozial, kulturell und funktio-



Not undisputed but still relevant:  
Jane Jacobs fought for mixed  
neighbourhoods

Nicht unumstritten, aber immer  
noch aktuell: Jane Jacobs' Kampf für  
durchmischte Nachbarschaften



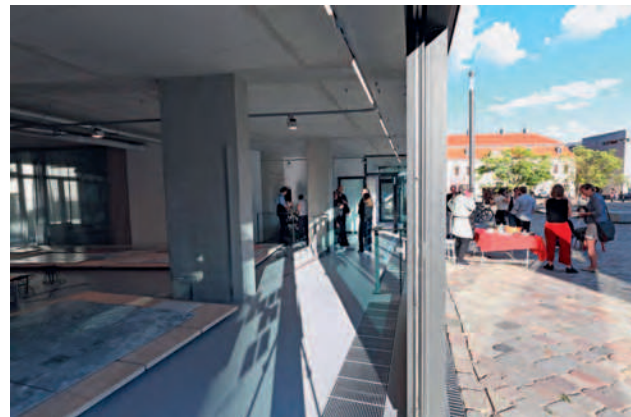
Condensed ground floor: the Berliner block is a spatial system for an innovative mix of urban production types and social spaces

Erdgeschoss verdichtet: Der Berliner Block als ausdauerndes räumliches System für den innovativen Mix urbaner Produktion und Gemeinschaftsfläche



Cross-financing for busy urban spaces: the Metropolenhaus am Blumengroßmarkt

Querfinanzierung für belebte Stadträume: Das Metropolenhaus am Blumengroßmarkt



feld fünf in Metropolenhaus: ground floor use with a curated cultural neighbourhood programme

feld fünf im Metropolenhaus: Nachbarschaftliche Erdgeschossnutzung mit kuratiertem Kultur- und Workshop-Programm

emergence of social zones where residents of the city can interact. "Understanding urban territory as a common resource" is a prerequisite for active neighbourhoods, sustainable communities and social growth.<sup>1</sup> Planners and builders can no longer avoid the social responsibility that comes with construction. Only efficient processes of urban design in cooperation with authorities, builders and residents - which go beyond bureaucratic, procedural participation - will make the city as a social space possible once again.

### Vision for an active street level

In 1963, American activist Jane Jacobs described streets and sidewalks as "the main public places of a city ... its most vital organs."<sup>2</sup> The ground floor is an indispensable element for the maintenance of diversity in central urban neighbourhoods. Taking this into account, the architecture of *East 2012* developed a complex concept of ground floor use and design for high streets in London. After the London Riots in 2011, public funds were used to economically and socially strengthen those areas that were hit hardest by the uprising. In close co-operation with residents and shop owners, *East 2012* paid particular attention to the revival of the intercultural ground floor zone, making a significant contribution to the improvement of the social climate.

The Garden City Atlantic is a housing estate in the Berlin district of Gesundbrunnen that has experienced a similar degree of precarity but for different reasons. Built between 1925 and 1929 according to the designs of architect Rudolf Fränkel, the demolition of the Lichtburg cinema, arguably the heart of the estate, the construction of the Berlin Wall in the early 1960s, as well as the construction of the Gesundbrunnen Centre in 1997 led to the significant deterioration of the site, both materially and economically. Its redevelopment centralised the role of the ground floor area, which had been a "microcosm of a memorial city". In the private-private partnership, learning workshops for children and adolescents were created which ended up contributing great-

nal gemischte Stadt, in der der Mensch im Fokus steht, ist Voraussetzung für die langfristige Sicherung des positiven Zusammenlebens einer offenen Gesellschaft, die durch Onlinehandel und Tourismus immer mehr ins Wanken gerät. Die zunehmende Aneinanderreihung von DHL-Annahmestellen oder Starbucks-Cafés in den Erdgeschosszonen der Stadt, die die Bedürfnisse an- und abfahrender Tourist\*innen erfüllen, führen zu einer Innenstadt als Transitzone. Eine elitäre Enclosure-Erdgeschossnutzung mit Kantinen und Wellness für Mitarbeiter\*innen durch Unternehmen, die ihren Sitz innerstädtisch in Neubauten erweitern, verhindert die Entstehung von Sozialzonen, in denen es Austausch zwischen Bewohner\*innen der Stadt gibt. Wo können Bewohner\*innen im innerstädtischen Raum noch verweilen? Das „städtische Territorium als Gemeinressource zu begreifen“, ist Voraussetzung für das Aktivieren von Nachbarschaft und das Wirken ins Umfeld im Sinne eines nachhaltigen Gemeinschaftens mit sozialem Wachstum. Dieses sollte anstelle von kapitalorientierter Rendite das Ziel sein.<sup>1</sup> Planer\*innen und Macher\*innen kommen nicht mehr umhin, Bauen als gesellschaftliche Verantwortung zu verstehen. Effiziente Prozesse der Stadtgestaltung im Vertrauen und Miteinander zwischen Behörden, Bauherr\*innen und Bewohner\*innen, die über bürokratische Partizipationsverfahren hinausgehen, machen Stadt als Sozialraum möglich.

### Vision aktives Erdgeschoss

Die amerikanische Aktivistin Jane Jacobs beschreibt 1963 Straßen und Bürgersteige als die „wichtigsten öffentlichen Orte einer Stadt, [...] ihre lebenskräftigsten Organe“.<sup>2</sup> Das Erdgeschoss ist dabei unerlässlicher Baustein für die Erhaltung von Vielfalt in den Quartieren in zentraler Lage und schafft Raum für innerstädtisches Leben mit gewerblichen sowie sozialen und kulturellen Nutzungen. Dies berücksichtigend entwickelte das Architekturbüro *East 2012* ein komplexes Konzept der Erdgeschossnutzung und -gestaltung der High Streets in London. Nach den London Riots 2011 sollten mithilfe öffentlicher Gelder konkret jene Gebiete wirtschaftlich und sozial gestärkt werden, die von den Aufständen am schlimmsten betroffen waren. In enger

1 Tom Avermaete: "Die Konstruktion von Gemeingütern". In: Arch+: "An Atlas of Commoning/Orte des Gemeinschaftens", 232/2018, 32-43, here 34.

2 Jane Jacobs: "Tod und Leben großer amerikanischer Städte". Berlin: Ullstein, 1969, 27.

1 Tom Avermaete: „Die Konstruktion von Gemeingütern“. In: Arch+: „An Atlas of Commoning/Orte des Gemeinschaftens“, 232/2018, 32–43, hier 34.

2 Jane Jacobs: „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“. Berlin: Ullstein, 1969, 27.



Atelier Fanelas activates the street level of a building by Werner Duttmann  
Atelier Fanelas aktiviert das Sockelgeschoss eines Werner-Duttmann-Baus

ly to the sustainable development of the neighbourhood.

The cultural and commercial concept of the street level's rejuvenation was also integral to the construction of the Metropolenhaus at the Jewish Museum, completed in 2018. One thousand square metres of street level space were cross-  
nanced through the sale of apartments and office units on the upper floors. A curated business management firm now directs the programme, including small-scale shops: a barber shop, vintage clothing, a photo studio and a restaurant. At street level, 40 percent of the area is dedicated to non-commercial spaces, 5 percent of which is utilised for neighbourhood projects in-

Zusammenarbeit mit Bewohner\*innen und Shop-Besitzer\*innen legte East das Augenmerk besonders auf die Wiederbelebung der interkulturell geprägten Erdgeschosszone, für die das Architekturbüro ein spezielles Gestaltungskonzept entwickelte und so maßgeblich zu einer Verbesserung des sozialen Klimas beitrug.

In einem prekären Zustand befand sich auch die 1925 bis 1929 nach den Plänen des Architekten Rudolf Fränkel erbaute Gartenstadt Atlantic Anfang 2000 in Berlin-Gesundbrunnen. Der Abriss der Lichtburg und der Bau der Berliner Mauer Anfang der 1960er Jahre sowie die Errichtung der Mall „Gesundbrunnen Center“ 1997 stufen die Anlage inhaltlich sowie wirtschaftlich drastisch herab. Bei



Bar Babette on Karl-Marx-Allee was a cultural site which succumbed to eviction

Die Bar Babette an der Karl-Marx-Allee war Ort kultureller Vermittlung und steht im Schatten der Verdrängung



The Alte Münze, a laboratory and working space for NGOs with a contested future

Die Alte Münze als Versuchslabor und Arbeitsraum für NGOs diskutieren die Zukunft des Areals und die Einbindung in den Stadtraum



FabLab Berlin: an open workshop makes public the modes of production

FabLab Berlin: Offene Werkstatt mit Produktionsmitteln



The Industriesalon Schöneweide: new forms of co-operative production, in an industrial heritage site?

Industriesalon Schöneweide: Neue Formen der kooperativen Produktion in einem Industriekulturerbe?

cluding local and international projects from the fields of art, culture and design.

## Getting things done and letting things happen

When land is allocated for construction, concepts should be called for that do not focus solely on housing and transport but also take into account the entire spectrum of a city's quality of life. In comparison to other European metropolises, Berlin still has ample space for inner-city densification. Here, the "sensitive zone of the ground floor ... becomes a strategic component of urban development".<sup>3</sup> The maximisation of profit as the sole measure in the awards procedure is no guarantee of sustainable urban development. By aiming for the maximum return on the smallest possible area, faceless, uninhabited units for temporary living are created and with them the end of the neighbourhood?

"Property entails responsibility"! Germany's Basic Law legally enshrines this social responsibility: property owners must give something back to the inner city in order to secure it as a common space. The street level, with its bakeries, dry cleaners, tailors, small businesses and craft shops, is a space for meeting and exchange. If "the public hand lacks money and the investor lacks interest ... then (these) spaces for integrating housing into the city are at risk. Their use cannot be packed into a spreadsheet or used to generate

der Modernisierung war daher das Entwickeln eines Konzepts für die Erdgeschosszone, eines „Mikrokosmos im Denkmal Gartenstadt“, wesentlicher Bestandteil der Reurbanisierung. Die klassischen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss waren aufgrund des Staubsaugereffektes der Shoppingmall hinfällig, sodass vor allem soziokulturelle Partnerschaften mit Fokus auf Lernwerkstätten für Kinder und Jugendliche in Form einer Private-private-Partnership Initialzündungen für das Umfeld und eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers wurden.

Mit einem Fokus auf interkulturellen Mehrwert wird bei dem 2018 fertiggestellten Neubau des Metropolenhauses am Jüdischen Museum das Erdgeschoss zum Programm. Unter der Prämisse „Konzept überbietet Preis“ überzeugte das Kultur- und Gewerbekonzept des aktiven Erdgeschosses: Über den Verkauf von Wohnungen und Büroeinheiten in den Obergeschossen konnten 1.000 Quadratmeter Erdgeschoss querfinanziert werden. Ein kuratorisches Gewerbemanagement steuert das Programm: kleinteilige Läden für Barber-Shop, Vintage-Kleidung, Fotostudio, orientalisches Restaurant. Auf vierzig Prozent der Erdgeschossfläche ermöglichen es die nicht kommerziellen Projekträume fünf lokalen und internationalen Akteur\*innen aus Kunst, Kultur und Design, Nachbarschaft zu gestalten.

## Zulassen und Machen

Es braucht innovative Konzepte in der Vergabe von Baugrund. Konzepte, die sich nicht allein auf Wohnungsbau und Verkehr konzentrieren, sondern die das gesamte funktionale und soziale Spektrum der Lebensqualität einer Stadt berücksichtigen. Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen hat Berlin noch immer ausreichend Platz für innerstädtische Nachverdichtung, bei der die „sensible Zone

<sup>3</sup> Stefan Rettich: "Public on Demand: Das Erdgeschoss als verlängertes Wohnzimmer der Stadt", Stadt Bauwelt 36, 13/2013, 52-54, here 53.

pro t.“<sup>4</sup> A land use policy that puts concepts, incentives and procedures to use to stimulate investors and contractors to conceive of the street level as a community-building social resource for their own projects might be capable of counteracting the selling-off of the contemporary city.

Copy: Anne-Marie Sanders

#### Definition of "urban area"

An urban area is a building area in German building planning law, which, according to Section 6a of the Building Use Regulation (Baunutzungsverordnung, or BauNVO) serves the housing and accommodation of commercial enterprises and social, cultural and other facilities that do not significantly impact the residential use.

des Erdgeschosses [...] zu einem strategischen Baustein der Stadtentwicklung wird“.<sup>3</sup>

Der Höchstpreis als alleiniges Maß im Vergabeverfahren ist kein Garant für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Im Pokerspiel um die maximale Rendite auf kleinster Fläche entstehen gesichtslose, unbewohnte Units zum Temporär-Wohnen. Das Ende der Nachbarschaft?

„Eigentum verpflichtet“! Die im Grundgesetz verankerte Sozialverpflichtung, der Stadt etwas zurückzugeben, muss Innenstädte als Gemeinschaftsorte sichern. Die Erdgeschosse der Stadt mit Läden wie Bäckereien, Reinigungen und Schneidereien, Kleingewerbe und Handwerksbetrieben initiieren Begegnung. Fehlt „der öffentlichen Hand das Geld und dem Investor das Interesse [...], stehen [diese] Vermittlungszonen von Wohnen und Stadt auf dem Spiel. Ihr Nutzen passt nicht in Tabellenform; sie fallen durchs Raster der Renditekalkulation.“<sup>4</sup>

Sind das Zusammentreffen und Gemeinschaffen von unterschiedlichen Menschen, Kulturen und sozialen Schichten aber ein Anliegen von Politik und Gesellschaft, können aktives Erdgeschoss und Stadt entstehen. Eine Bodenpolitik, die durch Vorgaben, Anreize, Konzepte und Verfahren so stimuliert, dass Investor\*innen und Bauherr\*innen die Nutzung des Erdgeschosses für gesellschaftsrelevante Zwecke als Ressource für das eigene Projekt definieren, ist notwendige Voraussetzung dafür.

Redaktionelle Ausarbeitung: Anne-Marie Sanders

#### Definition „Urbane Gebiete“

Urbanes Gebiet ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

3 Stefan Rettich: „Public on Demand: Das Erdgeschoss als verlängertes Wohnzimmer der Stadt“, Stadt Bauwelt 36, 13/2013, 52–54, hier 53.

4 Kaye Geipel: „Zwischen ‚terasses communes‘ und Kampfzone Erdgeschoss“, Stadt Bauwelt 36, 13/2013, 12–15, hier 12.

4 Kaye Geipel: „Zwischen ‚terasses communes‘ und Kampfzone Erdgeschoss“, Stadt Bauwelt 36, 13/2013, 12–15, hier 12.

## Remix!

### Urban Entrepreneurial Responsibility

Nicole Srock.Stanley, CEO & Founder of dan pearlman Group, Berlin, outlines the need to renegotiate urban corporate social responsibilities with developers and investors in order to keep the notion of a resilient urban mix of life/work/production alive - and to strengthen it.

As architects and experts for destination development, we are regularly entrusted with inner city zone project development in Germany, as well as internationally. We advocate for the responsible planning and use of urban and public spaces: this is especially the case when investors, project developers or corporations are involved.

### Value-oriented processes of give-and-take

Every form of investment needs a balanced, value-oriented process of give-and-take. The perfect mix is by definition not monocultural but diverse, both in architectural form and conceptual use. Those who leave a footprint in the city should ensure that public spaces arise through a diverse range of concepts for urban life and space and open urban cultures. An urban quarter, a neighbourhood, a whole city - these are complex systems comprised of competing needs and demands: industry and trade, co-working and co-living, manufacturing and maker labs, urban gardening and urban farming: the right balance is required in order to attract local diversity.

Developers who come to us are highly future-oriented. They seek to innovate by devising lively neighbourhoods - the perfect balance between culture, retail, housing, life and work. Integration and social aspects play an increasingly central role. Space is consciously structured in order to promote culture, but also in order to create better places for children, integrating them into the urban fabric. Increasingly, it has become imperative to plan diverse neighbourhoods together with retail concepts. This is because the old methods - the homogeneous shopping strip, for example - are no longer effective. Alongside classical developers who want to extract the maximum from every square centi-

## Neu mischen!

### Unternehmerische Verantwortung Stadtraum

Nicole Srock.Stanley ist Geschäftsführerin und Gründerin der dan pearlman Group in Berlin. Sie skizziert, wie die unternehmerische Verantwortung für Städte mit Projektentwickler\*innen und Investor\*innen neu verhandelt werden muss, um einen resilienten urbanen Mix aus Leben, Arbeit und Produktion zu fördern und zu erhalten.

Als Architekt\*innen und Expert\*innen für Destinationsentwicklung sind wir oftmals bereits im frühen Stadium mit zentralen innerstädtischen Projektentwicklungen in Deutschland und auch international betraut. Wir plädieren für eine verantwortungsvolle Planung und Nutzung städtischer Räume und öffentlicher Orte. Dies schließt ganz besonders einen verantwortungsbewussten Umgang mit der Nutzung der Stadt durch Investor\*innen, Projektentwickler\*innen oder auch Konzerne ein.

### Werteorientiertes Geben und Nehmen

Entscheidend für jede Art von Investition ist ein ausgeglichenes und wertorientiertes Geben und Nehmen. Die perfekte Mischung bedeutet nicht Monokultur, sondern Diversität in der Architektur und in der konzeptionellen Nutzung. Wer in der Stadt seinen Fußabdruck hinterlässt, sollte dafür sorgen, dass öffentliche Orte sowie eine Vielfalt an städtischen Lebens- und Raumkonzepten und eine mitgestaltbare, urbane Kultur entstehen. Ein Quartier, ein Kiez oder eine ganze Stadt sind dabei ein komplexes System aus Bedürfnissen und Wünschen: Gewerbe und Handwerk, Coworking und Coliving, Manufakturen und Maker-Labs, Urban Gardening und Urban Farming: Attraktivität braucht Durchmischung.

Entwickler\*innen, die zu uns kommen, sind sehr der Zukunft zugewandt. Sie wollen lebendige Quartiere, die eine schöne Durchmischung von Kultur, Retail, Wohnen, Leben und Arbeiten bieten. Integration und soziale Aspekte nehmen dabei eine immer zentralere Rolle ein. Es wird bewusst Platz eingeräumt, um Kultur zu fördern, oder aber auch, um für Kinder einen schönen Ort zu gestalten und sie zu integrieren. Immer häufiger gilt es, lebenswerte