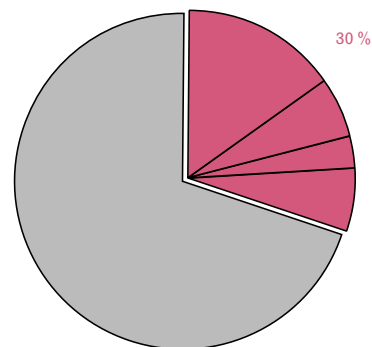
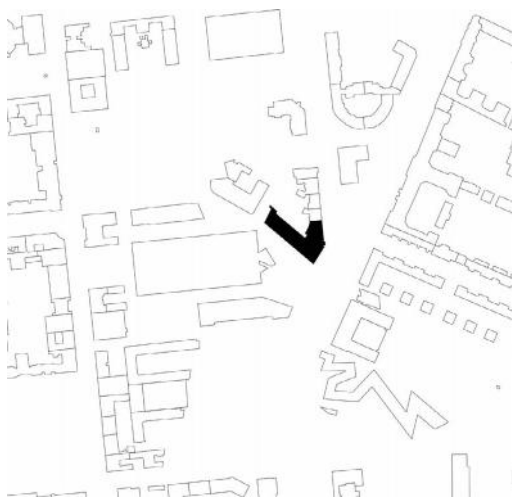


# METROPOLLEN- HAUS II

Berlin

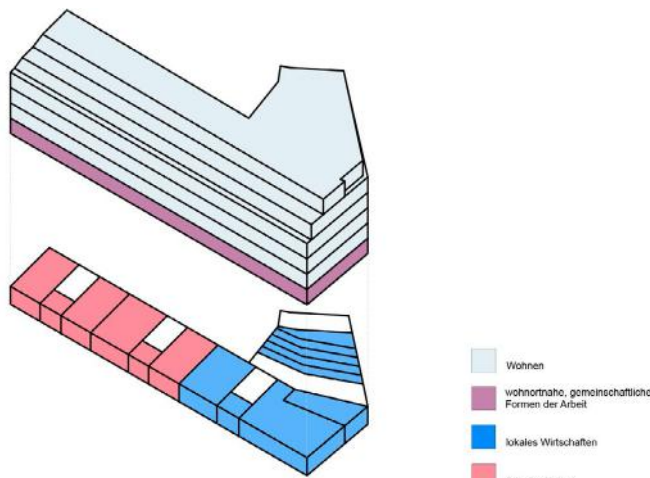


30 % Stadtunterbau (ca. 2.080 m<sup>2</sup>)  
 6 % Gastronomie (ca. 416 m<sup>2</sup>)  
 3 % Einzelhandel (ca. 208 m<sup>2</sup>)  
 6 % Projekträume (ca. 1.040 m<sup>2</sup>)  
 15 % Atelier/Büro im 1. OG (ca. 1.040 m<sup>2</sup>)  
 70 % Wohnen (ca. 4.860 m<sup>2</sup>)



Lage Metropolenhaus II im Quartier am ehemaligen Blumenmarkt Quelle: eigene Darstellung

PROJEKT	Metropolenhaus II
ORT	Quartier am ehemaligen Blumenmarkt, Berlin
BAUJAHR	2015–2018
PROJEKT-ENTWICKLUNG	Metropolenhaus GmbH/bfstudio-architekten
ARCHITEKTUR	bfstudio-architekten
FREIRAUM	Rehwaldt Architekten (Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz) bfstudio-architekten (Hofgestaltung)
GRÖSSE	Grundstücksfläche: 2.516 m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche: 6.940 m <sup>2</sup>
GEBIET	Sanierungsgebiet seit 2011, Mischgebiet
LAGE	– zentrale Randlage in Berlin in der südlichen Friedrichstadt am ehemaligen Blumenmarkt gegenüber des Jüdischen Museums – in räumlichem Zusammenhang mit dem Integrativen Bauprojekt (IBeB) und der Gewerbebaugruppe frizz23 – heterogene Nachbarschaft, unterschiedliche soziale Milieus, vielfältige Kulturräume; Akademie des Kindermuseums in der ehemaligen Blumenmarkthalle, Berlinische Galerie, Zeitungsviertel
PROJEKTART	– privatwirtschaftlich entwickeltes, mischgenutztes Haus – Vergabe im Konzeptverfahren und kooperativer Planungsprozess – Wohnen in den Obergeschossen, Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss – kuratiertes und aktives Erdgeschoss für sozio-kulturelle Angebote in der Nachbarschaft – von Architekten und Architektinnen initiiert und als Bauträgergesellschaft umgesetzt



Nutzungsverteilung

Quelle: eigene Darstellung

Durch den Verkauf der Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen wurde die Erstellung des gemeinwohlorientierten Erdgeschosses vertikal querfinanziert. So können im Bauträgerprojekt Metropolenhaus II auf 40 % der Erdgeschossfläche nicht kommerziell betriebene und kuratierte Projekträume zu Durchschnittsmieten von 6 € pro m<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt angeboten werden, die den kulturellen und quartiersbezogenen Austausch fördern.

## STADTUNTERBAU IM METROPOLENHAUS

Das Metropolenhaus entstand auf Initiative von bfstudio-architekten, die sowohl als Entwickler, Bauherren und Architekten des Projekts agierten. Für den Grundstückszuschlag im Rahmen des Konzeptverfahrens des Liegenschaftsfonds Berlin war das Nutzungskonzept „Aktives Erdgeschoss“ entscheidend und nicht der Höchstpreis.

Das Konzept sah vor, 1.000 m<sup>2</sup> der Erdgeschossflächen als sogenanntes interkulturelles Mosaik zu betreiben. In direkter Verbindung mit dem vorgelagerten öffentlichen Platz sollte ein Ort für kulturelle Aktivitäten und nachbarschaftlichen Austausch geschaffen werden, um den Platz als sozialen Raum zu aktivieren. Das Konzept sieht vor, dass 40 % der gesamten Erdgeschossfläche als nicht kommerzielle Projekträume betrieben werden, die für kulturell und sozial ausgerichtete Nutzungen temporär zu einem niedrigen Mietpreis zur Verfügung gestellt werden. Für die übrigen Gewerbeflächen ohne Mietpreisbindung wurden kleine Läden und eine nahöstliche Gastronomie vorgesehen, die einen nachbarschaftlichen Anknüpfungspunkt zum unmittelbar angrenzenden Jüdischen Museum bilden sollte.

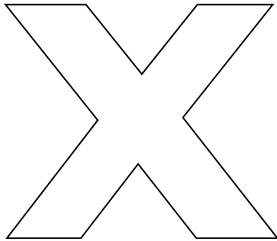
Die Herstellungskosten des Erdgeschosses wurden durch den Verkauf der Eigentumswohnungen im 2. bis 6. Obergeschoss und der Studios im 1. Obergeschoss querfinanziert. Ein kuratorisches Gewerbemanagement entscheidet seit Betriebsbeginn über die Belegung der Erdgeschossflächen einschließlich der Gastronomie. Die Projekträume werden als Kulturplattform durch den gemeinnützige Verein feldfünf betrieben und zu einem Mietpreis von 6 € pro m<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt abgegeben. Bei der Vermietung werden die finanziellen Möglichkeiten der Nutzer und Nutzerinnen berücksichtigt, sodass höhere Mieten günstigere querfinanzieren.



Metropolenhaus II am Fromet- und Moses-Mendelssohn-Platz

Foto: Sebastian Wells

# EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN



VORGABEN	
POLITISCH	<p><b>ZIVILGESELLSCHAFTLICHE INITIATIVE STADTNEUDENKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– erreichte, dass im Rahmen der Initiative „Transparente Liegenschaftspolitik“ seit 2012 ausgewählten Grundstücke des Berliner Liegenschaftsfonds im Konzeptverfahren angeboten werden</li> </ul> <p><b>PROJEKTSTUDIE „KREATIVQUARTIER SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wurde 2009 vom Bezirk in Auftrag gegeben</li> </ul> <p><b>STANDORTENTWICKLUNGS-KONZEPT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KuQK – Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Südliche Friedrichstadt, Berlin-Kreuzberg (2011) formuliert Leitbild, Vergabekriterien, Entwicklungsinstrumente</li> <li>– Grundlage für die Auslobung des Konzeptverfahrens mit Nennung von Leitkriterien und Entwicklungsinstrumenten</li> <li>– Vorgabe: durch entsprechende Bewirtschaftung und Bespielung von EG-Bereichen und öffentlichen Räumen die soziale Vielfalt des Standortes stärken</li> </ul> <p><b>AUSLOBUNG/ KONZEPTVERGABE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auslobung Check Point Art-Berlin.Kreuzberg vom Liegenschaftsfonds Berlin, zusammen mit der Berliner Großmarkt GmbH</li> </ul>

VORGABEN	
RECHTLICH	<p><b>SANIERUNGSGEBIET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzung des Sanierungsgebiets mit dem Ziel, den öffentlichen Raum zu qualifizieren</li> </ul> <p><b>BEBAUUNGSPLAN/MISCHGEBIET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebiet als Mischgebiet mit stadträumlichen Gestaltungsvorgaben festgelegt</li> </ul> <p><b>KONZEPTGEBUNDENES VERGABEVERFAHREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bewertungsgewichtung: Konzept 60 %, Kaufpreis 40 %</li> <li>– dreistufiges Bieterverfahren</li> <li>– Dialogwerkstatt, Bewertung der Konzepte durch eine Jury</li> <li>– konzeptionell war ein Bezug zu kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen herzustellen</li> </ul> <p><b>KOOPERATIVES, QUALIFIZIERENDES PLANUNGSVERFAHREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kooperatives Verfahren mit vier themenbezogenen Workshops zu Städtebau, Fassade, Erdgeschoss und Infrastruktur</li> <li>– Begleitung und Bewertung der Qualität der jeweiligen Konzepte durch einen Qualifizierungsbeirat</li> </ul> <p><b>QUALIFIZIERUNGSBEIRAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualitätssicherndes Gremium zur Begleitung des kooperativen Verfahrens</li> <li>– Bewertung der Konzepte, Aussprechen von Empfehlungen</li> <li>– bestehend aus Vertretern und Vertreterinnen des Bezirks, der Zivilgesellschaft sowie Architekten und Architektinnen</li> </ul> <p><b>GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vertragswerk zwischen Grundstückseigentümerin (BIM) und Metropolenhaus GmbH&amp;Co.KG</li> <li>– Regelung des Grundstückverkaufs mit Festschreibung des im Konzeptverfahren entwickelten Nutzungskonzepts</li> <li>– Festlegung der Nutzungsbindung auf 15 Jahre und der Mietpreisbindung auf 10 Jahre mit jährlichem Nachweis</li> <li>– Verpflichtung zur Durchführung und Finanzierung des kooperativen Planungsverfahrens</li> <li>– Verpflichtung zur anteilmäßigen Finanzierung einer Bauhütte</li> </ul> <p><b>STANDORTENTWICKLUNGSVERTRAG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mit Vertretern der Bauherren und dem Bezirk</li> <li>– Zusammenschluss der drei Projekte frizz23, IBeB und Metropolenhaus zur Projektgruppe Ex-Blumengroßmarkt (PxB)</li> <li>– Beispielprojekt Bauhütte</li> <li>– Plattform zur Einbeziehung der Öffentlichkeit</li> <li>– Informationsveranstaltungen/ Nachbarschaftstreffpunkt</li> <li>– Ermöglichung von Bürgerbeteiligung und Partizipation</li> </ul>

## POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2007 beschloss der Berliner Senat, dass der Liegenschaftsfond Berlin (später Berliner Immobilienmanagement GmbH – BIM) zur Stärkung innerstädtischer, gemeinschaftsorientierter Wohnformen einzelne Grundstücke im Festpreisverfahren mit Konzeptkriterien anbieten sollte. Der Beschluss blieb jedoch ohne Wirkung und bekam durch die zivilgesellschaftlichen Initiative StadtNeudenken, die sich gegen den Ausverkauf städtischer Liegenschaften wendete, 2011 einen neuen Impuls. Daraufhin wurde 2012 vom Berliner Senat unter dem Titel „Transparente Liegenschaftspolitik“ beschlossen, stadteneigene Liegenschaften neu zu bewerten und einen ausgewählten Anteil in Konzeptverfahren zu veräußern. Der Bezirk machte das Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt zum städtebaulichen Modellprojekt und gab 2009 eine Projektstudie mit dem Titel „Kreativquartier Südliche Friedrichstadt“ in Auftrag, um die Potenziale des Ortes als Kunst- und Kreativquartier auszuloten. Zur Präzisierung des Kunst- und Kreativquartier-Konzeptes (KuKQ) sowie zur Ausgestaltung von Vergabekriterien und Entwicklungsinstrumenten wurde im Frühjahr/Sommer 2011 im Auftrag des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ein dialogisches Planungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden Leitbild, Vergabe- und Entwicklungsinstrumente beschlossen und im Standortentwicklungskonzept (Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg 2011) festgehalten.

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Gebiet um den ehemaligen Blumengroßmarkt wurde mit dem Ziel den öffentlichen Raum zu qualifizieren als Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt und im Bebauungsplan als Mischgebiet mit stadträumlichen Gestaltungsvorgaben festgesetzt.

Laut Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sollten im Rahmen eines Standortentwicklungskonzeptes drei der fünf Grundstücke um den ehemaligen Blumengroßmarkt vom Berliner Liegenschaftsfond im Rahmen eines konzeptgebundenen Vergabeverfahrens ausgeschrieben werden. Dabei waren für den Grundstückszuschlag ein überzeugendes Konzept zu 60 % und der gebotene Kaufpreis zu 40 % ausschlaggebend. Konzeptionell sollte ein Bezug zu kunst- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen hergestellt werden.

Für das Grundstück des Metropolenhauses war im Verfahren ein Mindestkaufpreis von 670 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe erfolgte in vier Phasen:

1. Einreichen: 23 Bewerber und Bewerberinnen,
2. Nachqualifizieren: die Bewerbergruppe reduzierte sich auf sieben
3. Ausstellung und
4. Dialogwerkstatt. Hier wurden alle konkurrierenden Projekte einer Jury vorgestellt und abschließend beurteilt.

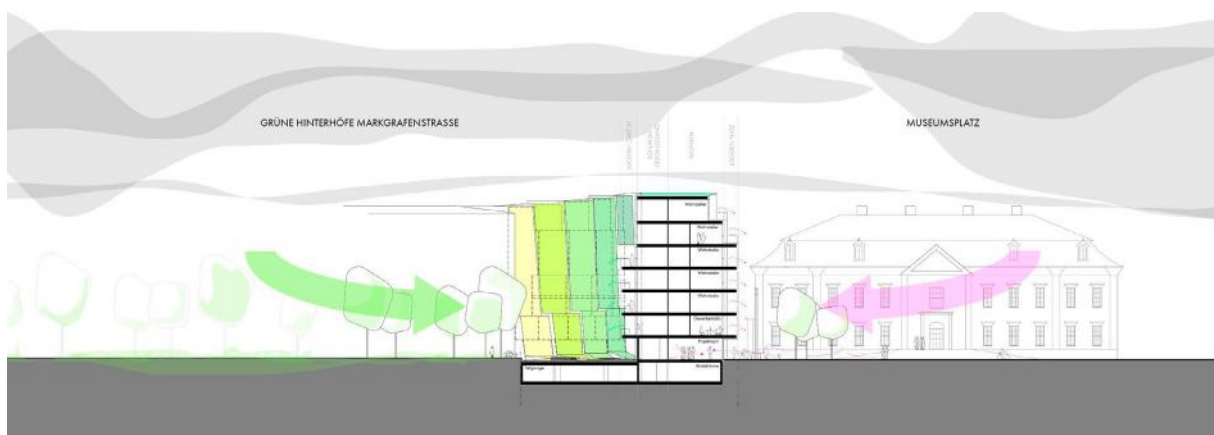
Das Metropolenhaus erhielt den Zuschlag für das Grundstück mit dem Konzept 1.000 m<sup>2</sup> aktives Erdgeschoss mit 400 m<sup>2</sup>, die als nicht kommerzielle, gemeinwohlorien-

tierte Projekträume zu einer Miete von 6 €/m<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt kuratiert werden. Die Nutzungsbindung für das Erdgeschoss wurde im Grundstückskaufvertrag auf einen Zeitraum von 15 Jahren, die gedeckelte Miete in den nicht kommerziellen Projekträumen auf 10 Jahre festgeschrieben.

Nach dem Grundstückszuschlag sollte für jedes Grundstück ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Dagegen wendeten sich die Initiatoren der drei Projekte, da sie bereits eine umfangreiche Planung, Kostenkalkulation und die Finanzierungszusage einer Bank erbracht hatten.

So initiierte die Projektgruppe Ex-Blumengroßmarkt ein modellhaftes kooperatives, qualifizierendes Planungsverfahren, das durch vier thematische Workshops zu Städtebau, Fassade, Erdgeschoss und Infrastruktur strukturiert war und von einem Qualifizierungsbeirat begleitet wurde. In einem diskursiven Verfahren wurden Empfehlungen erarbeitet und ausgesprochen, um die gestalterischen sowie stadträumlichen Ziele zu den Themen der Workshops zu formulieren und zu qualifizieren.

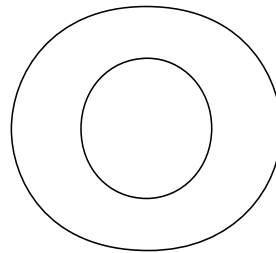
Für die drei Projekte bestand darüber hinaus die Verpflichtung, jeweils 30.000 € (insgesamt 90.000 €) in einen Standortentwicklungsfond einzuzahlen, um durch kommunikative Formate – u.a. eine Bauhütte – in die Nachbarschaft zu wirken und die Öffentlichkeit über den Planungsprozess und Fortschritt der Projekte zu informieren.



Konzeptschnitt Metropolenhaus II

Quelle: bfstudio-architekten

# PROJEKTINTERNE PARAMETER



<b>ORGWARE</b>	
<b>INSTRUMENTE DER ORGWARE</b>	
<b>RECHTSFORM</b>	<p><b>PROJEKTGESELLSCHAFT/BAUTRÄGER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Gründung einer Projektgesellschaft zur Realisierung des Projekts in Bauträgerschaft</li> <li>–Verkauf der Wohnungen und gewerblichen Studios im 1.OG</li> <li>–Übertragung der Erdgeschossflächen an Erdgeschossgesellschaft</li> </ul> <p><b>ERDGESCHOSSGESELLSCHAFT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Eigentümerin und Betreiberin der Projekt- und Gewerberäume im EG</li> <li>–kuratorisches Management der Gewerberäume</li> <li>–Garantie der Einhaltung der Mietpreisbindung (6 €/m<sup>2</sup>) für die Projekträume</li> </ul> <p><b>WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT (WEG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–bestehend aus Wohnungs- und Gewerbeeigentümern (1.–6.OG) und Erdgeschossgesellschaft</li> </ul>
<b>FINANZIERUNG</b>	<p><b>VERTIKALE QUERFINANZIERUNG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Herstellungskosten der Erdgeschosseinheiten werden anteilig durch den Verkauf der Wohnungen in den oberen Geschossen querfinanziert</li> <li>–dabei kam eine preisliche Spreizung zum Tragen, die die Anteile für das Erdgeschoss differenziert:</li> <li>–im 1. OG, das für 3.250 €/m<sup>2</sup> verkauft wurde, war der Anteil bei ca. 200–250 €/m<sup>2</sup>,</li> <li>–in den Maisonetten im Obergeschoss lag er bei 500–600 €/m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>MANAGEMENT/BELEGUNG UND BETRIEB</b>	<p><b>KURATORISCHES GWERBEMANAGEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–für die langfristige Vermietung der fünf kleinen Gewerbeeinheiten sowie für die Gastronomie wurde das kuratorische Gewerbemanagement von der Erdgeschossgesellschaft GmbH &amp; Co KG eingesetzt</li> <li>–private Netzwerke und Kontakte im Quartier werden genutzt, um potenzielle Mieter und Mieterinnen anzusprechen</li> </ul> <p><b>KULTURPLATTFORM VEREIN FELDFÜNF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die nicht kommerziellen Projekträume werden als Teil einer Kulturplattform durch den Verein feldfünf betrieben und kuratiert</li> </ul> <p><b>QUERFINANZIERUNG MIETEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–nach Art der Nutzung unterschiedlich gestaffelte Mieten für die nicht kommerziellen Projekträume</li> <li>–diese ermöglichen eine Querfinanzierung von nachbarschaftlich orientierten, temporären Projekten und erzielen im Jahresdurchschnitt einen maximalen Mietertrag von 6 €/m<sup>2</sup></li> </ul>

## MOTIVATION/ ZIELSETZUNG

Das Metropolenhaus wurde von bfstudio-architekten initiiert, die innerhalb des Projekts als Projektentwickler und Planende agierten und weiterhin als Betreiber und Kuratierende der Erdgeschossflächen agieren. Für die Entwicklung der nicht kommerziellen, gemeinwohlorientierten Projekträume im Erdgeschoss war die Gründung des Quartiervereins feldfünf als Motor und Schnittstelle zur Verknüpfung mit der Nachbarschaft wichtig. 2010 und 2013 haben bfstudio-architekten die Metropolenhäuser I und II in direkter Nachbarschaft zum Quartier am ehemaligen Blumen-großmarkt umgesetzt. Sie profitieren vom Bezug zum Quartier und über lokale und soziale Netzwerke. Ihr Ziel war es, mit dem aktiven Erdgeschoss des Metropolenhauses ein Signal in das Umfeld zu senden: Es wird gebaut, aber es kommen Projekte, Akteure und zukünftige Bewohnende, die sich vor, während und nach dem Bauen im Quartier engagieren wollen.

## RECHTSFORM

Das Projekt wurde in Bauträgerschaft realisiert. Dafür wurde eine Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co.KG gegründet. Die Verbindung einer Kommanditgesellschaft (KG) und einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) erwies sich für das Metropolenhaus als sinnvolle Rechtsform, um einerseits private Geldgebende (Kommanditisten) für den Grundstückskauf anwerben zu können und andererseits das Haftungsrisiko für die Gesellschafter zu beschränken. Im Zuge der Fertigstellung wurden die Einheiten (Wohnungen und gewerblich genutzte Studios) aufgeteilt und zur Querfinanzierung des Erdgeschosses verkauft.



Schwellenloser Übergang von innen nach außen

Foto: Sebastian Wells

Die Erdgeschossseinheiten gingen gesamt an eine Erdgeschossgesellschaft über, die für die Übernahme der Erdgeschossflächen ebenfalls als GmbH & Co. KG eigens gegründet wurde. Die Erdgeschossgesellschaft setzt sich aus externen Geldgebern und zwei Bewohnern des Metropolenhauses zusammen. Zusammen mit den Wohnungs- und Gewerbeigentümern der Obergeschosse bildet sie eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

### FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Projekts erfolgte durch einen Bankkredit und die Einlagen privater Geldgeber (Kommanditisten), was die Entwicklung des Projekts in Form einer Bauträgerschaft ermöglichte. Im Zuge der Fertigstellung des Projekts wurden sowohl die Wohnungen als auch die gewerblich genutzten Studios verkauft. Aus dem Erlös konnte ein Teil der Einlagen von der Projektgesellschaft an die Kommanditisten zurückgezahlt werden.

Teil der Konzeptvergabe war die Erarbeitung eines Finanzierungsmodells, das sowohl den geringen Mietpreis der Projekträume (6 €/m<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt auf 10 Jahre) als

auch Unwägbarkeiten auf dem Gewerbemietmarkt berücksichtigte. Da Banken die Finanzierung des Projekts aufgrund des hohen Gewerbeanteils (30 % der Gesamtfläche) ablehnten, wurde für die Erstellung der Erdgeschossflächen eine vertikaler Querfinanzierung genutzt.

Dazu wurde beim Verkauf der Eigentumswohnungen und der gewerblichen Studios (1.–6. OG) ein Kostenanteil für die Herstellung der Erdgeschossflächen erhoben, der je nach Lage der Einheit im Haus variierte. Im 1. Obergeschoss lag er bei 200–250 € pro m<sup>2</sup>, in den Geschossen darüber bei 500–600 € pro m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Übernahme der Erdgeschossflächen musste die Erdgeschossgesellschaft ein Bankdarlehen aufnehmen, um den Fehlbetrag, der durch die Rückgabe der Einlagen der Kommanditisten entstand, auszugleichen und den Ausbau der Räume zu finanzieren. Neben der Rückzahlung des Baudarlehens übernimmt die Erdgeschossgesellschaft jährliche Kosten in Höhe von 60.000 € für das kuratorische Gewerbemanagement einschließlich des Betriebs der Kulturplattform feldfünf.

### MANAGEMENT/BELEGUNG

Die aktive Gestaltung der Belegung der Gewerbeeinheiten und der Projekträume ist für das Gelingen des Projekts wichtig. Für die langfristige Vermietung der fünf kleinen Gewerbeeinheiten sowie für die Gastronomie wurde von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG ein kuratorisches Gewerbemanagement eingesetzt. Es nutzt private Netzwerke und Kontakte im Quartier, um potenzielle Mieter und Mieterinnen anzusprechen und für die Nutzung der Räumlichkeiten zu gewinnen.

Mit dem Ziel, Kooperationsprojekte und eine lebendige Verknüpfung in das Quartier herzustellen, werden die nicht kommerziellen Projekträume gemäß dem Konzept aus dem Vergabeverfahren im Rahmen einer Kulturplattform, die vom Verein feldfünf betrieben wird, kuratiert. Für die Verstetigung des Konzepts ist es wichtig, die Mieten langfristig so zu gestalten, dass die Gemeinwohlorientierung weiterhin Grundlage für die Kulturplattform und die Projekträume sein kann.

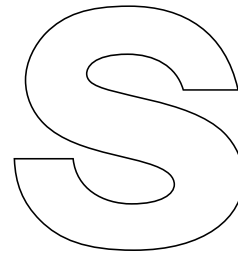
Durch einen flexiblen Mietpreis werden die finanziellen Möglichkeiten der Nutzer und Nutzerinnen berücksichtigt. Der Mietertrag ist im Jahresdurchschnitt dabei auf 6 €/m<sup>2</sup> begrenzt. Im Rahmen der Querfinanzierung der Mieten werden günstigere Mieten durch höherer Mieten im Jahresdurchschnitt ausgeglichen.

### MANAGEMENT/BETRIEB

Der Verein feldfünf mietet die Projekträume (40 % der Fläche) von der Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co.KG für 6 €/m<sup>2</sup> netto kalt und ist verantwortlich für die Programmgestaltung der Kulturplattform und die temporäre Vermietung der Projekträume einschließlich dem erforderlichen Vertragswesen.

Die Erdgeschossgesellschaft GmbH & Co KG vermietet die Gewerbeflächen und die Gastronomie zu marktüblichen Mieten und ist für deren Verwaltung zuständig, einschließlich der Regelung aller Mietverträge und der Betriebskostenabrechnung.

<b>SOFTWARE</b>	
<b>PROGRAMME DER UNTEREN GESCHOSSE</b>	
<b>WOHNORTNAHE UND GEMEINSCHAFTLICHE FORMEN DER ARBEIT</b>	–Kreativateliers im 1. OG: 7 Studios und 3 Arbeits-/Wohnateliers für Kreativgewerbe vorwiegend mit Design- und Architekturbüros
<b>LOKALES WIRTSCHAFTEN</b>	–Einzelhandel: Vintage-Laden, Design-Showroom –Dienstleistung: Barbier, Fotostudio –Gastronomie: Restaurant und Bistro
<b>ORTE DER KULTUR</b>	–nicht kommerzielle Projekträume: durch den Verein feldfünf kuratierte Räume, die für Veranstaltungen, Workshops, Seminare, Ausstellungen, Film-screenings günstig temporär angemietet werden können



An der Längsseite des Metropolenhauses zum Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz sind eine gastronomische Einheit und nicht kommerzielle Projekträume ausgerichtet, die der Nachbarschaft soziokulturelle Freiräume bieten. An der Stirnseite des Gebäudes zur Lindenstraße befinden sich fünf kleine Ladenlokale.

**FORMEN DER ARBEIT**

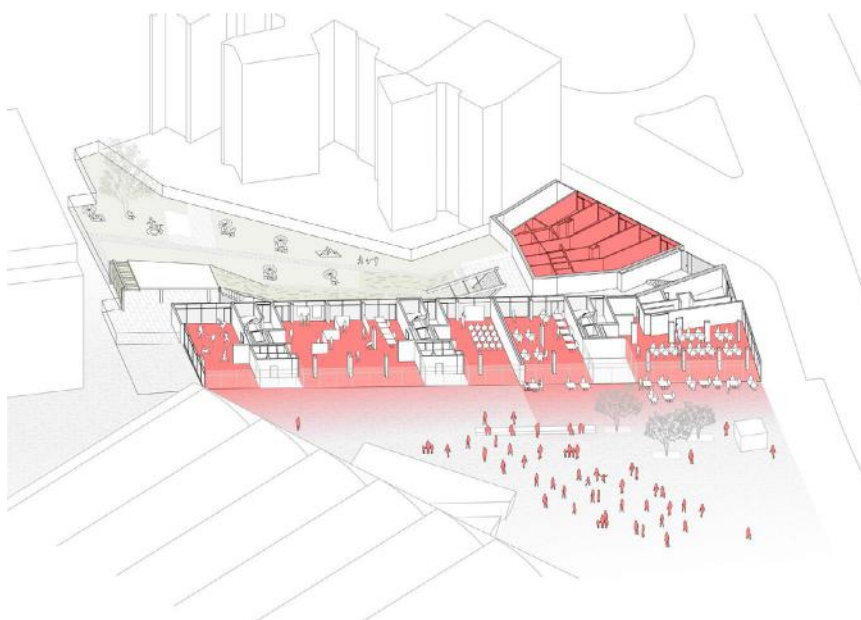
Im 1. Obergeschoss wurde mit drei Wohn- und Gewerbemaisonettes und sieben Studios für kreatives Arbeiten, die vor allem an Design- und Architekturbüros verkauft wurden, ein Angebot für die Kreativwirtschaft geschaffen. Der Typus der Wohn-/Arbeitsmaisonette adressiert freiberufliche Nutzer und Nutzerinnen.

**LOKALES WIRTSCHAFTEN**

Im Erdgeschoss des Metropolenhauses befinden sich ein Fotostudio, ein Projektraum einer Hochschule für Gestaltung, ein Vintage-Laden, ein Barbier, ein Design-Showroom und ein Restaurant und Bistro, die ihre Kundschaft überwiegend im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Blumengroßmarkt haben.

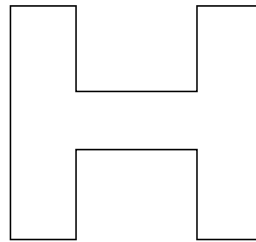
**ORTE DER KULTUR**

Mit Ausrichtung zum Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz befinden sich im Erdgeschoss nicht kommerzielle Projekträume mit 400 m<sup>2</sup>. Diese durch den Verein feldfünf kuratierten Räume können von Initiativen, Gruppen sowie Kooperationspartnern und -partnerinnen gemietet werden und stehen temporär für nachbarschaftliche Aktionen, zur Verfügung. Projektideen aus den Bereichen Kunst, Design, Architektur, Theater, Tanz Musik und dem Alltag finden hier ihren Platz.



Kontinuität zwischen Erdgeschossflächen und Platzfläche

Quelle: bfstudio-architekten



<b>HARDWARE</b>	
<b>HARDWARE ELEMENTE</b>	
<b>FREIRAUM</b>	<p><b>PLATZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–der Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz als Sozialraum</li> <li>–direktes Angrenzen der Erdgeschossräume an den öffentlichen Raum (keine Grundstückseinfriedung)</li> <li>–schwollenlose Pflasterung bis an die Gebäudekante</li> <li>–Möblierung des Platzes mit fest eingebauten Sitzgelegenheiten in direktem Bezug zum Metropolenhaus</li> </ul>
<b>SCHNITTSTELLE</b>	<p><b>RAUMHOHE FENSTER UND TÜREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–schwollenlose Übergang von innen nach außen, Schiebetüren</li> <li>–größtmögliche Transparenz zum öffentlichen Raum Erschließungskorridor (innen)</li> <li>–zum Platz hin sind die Räumlichkeiten durch einen innenliegenden Erschließungskorridor miteinander verbunden, sodass kein Wandabschluss die durchlaufende Fensterfront unterbricht</li> </ul>
<b>GEBÄUDESTRUKTUR</b>	<p><b>STÜTZENRASTER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Trennung von Tragstruktur und Programm (Beton skelettbau, Stützenraster, leichte Trennwände)</li> <li>–kleinteilige Struktur aus Gewerbeeinheiten zur Straße, großflächige Gastronomie und Projekträume zum Platz</li> </ul> <p><b>PUFFERGESCHOSS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss bilden ein Puffergeschoss zwischen der Wohnnutzung und den Erdgeschossnutzungen</li> </ul>
<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<p><b>INDIVIDUELLE ERSCHLIESSUNGSZONEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die Gewerbeeinheiten und die Projekträume werden ausschließlich von Straße und Platz aus erschlossen und verfügen über individuelle Zugangsbereiche und eigene WC-Anlagen</li> </ul> <p><b>HAUSVORDER- UND RÜCKSEITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–zur Minimierung von Konfliktpotenzialen zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung werden die Wohnungen in den oberen Geschossen ausschließlich über zwei Treppenhäuser mit Zugang zum Innenhof und über ein weiteres mit Zugang zur Straße erschlossen</li> </ul>

**FREIRAUM**

Das Erdgeschoss des Metropolenhauses grenzt mit den nicht kommerziellen Projekträumen schwellenlos an den öffentlichen Raum des Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz an. Durch die Möblierung des Platzes mit Sitzgelegenheiten in direktem Bezug zum Metropolenhaus und die homogene Pflasterung wird der Austausch mit dem Quartier gefördert.

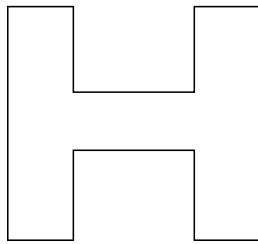
**SCHNITTSTELLE**

Die Schnittstelle zwischen öffentlichen Raum und dem Innenraum des Gebäudes ist durch eine raumhohe Glasfront formuliert. In den wärmeren Jahreszeiten lässt sich der Innenraum durch großformatige Schiebetüren zum Platz öffnen. Zum Platz hin sind die Räumlichkeiten durch einen innenliegenden Erschließungskorridor miteinander verbunden, sodass kein Wandabschluss die durchlaufende Fensterfront unterbricht.

**GEBÄUDESTRUKTUR**

Das Stützenraster schafft eine nutzungsoffene Fläche im Erdgeschoss. Die Fläche der Projekträume mit 400 m<sup>2</sup> lässt sich aufgrund der Erschließungsschächte in vier kleinere Einheiten aufteilen, wobei die kleinstmögliche Einheit 90 m<sup>2</sup> beträgt. Kleine Ladenlokale sind zur Straße orientiert, die größere Gastronomieeinheit und die Projekträume sind dagegen zum Platz ausgerichtet. Das leicht schräg ausgerichtete Raster des Riegels lenkt den Ausblick der Bewohner und Bewohnerinnen auf Platz und Park. Die Studios für Kreativgewerbe im 1. Obergeschoss bilden ein Puffergeschoss zwischen der darüberliegenden Wohnnutzung und den Läden und Projekträumen im Erdgeschoss aus.





### AUSBAU

Die Läden und Projekträume wurden im Ausbau bezugsfertig hergestellt. Die Projekträume mit infrastruktureller Grundausstattung aus Beleuchtung und kleiner Küchenzeile bieten Freiraum für unterschiedliche Projekte und können von den temporären Nutzer und Nutzerinnen nach ihren Bedürfnissen adaptiert werden.

Für die Gastronomie wurde ein vermietungsfähiger Grundausbau umgesetzt, der durch die Gastrobetreiber endausgebaut wurde.

### ERSCHLIESSUNG

Die Gewerbeeinheiten und die Projekträume werden ausschließlich von der Straße und dem Platz erschlossen und verfügen jeweils über individuelle Zugangsbereiche sowie eigene WC-Anlagen. Im Gegensatz dazu und zur Minimierung von Konfliktpotenzialen zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung werden die Wohnungen in den oberen Geschossen ausschließlich über zwei Treppenhäuser mit Zugang vom Innenhof und über ein weiteres mit Zugang von der Straße erschlossen. So entsteht eine öffentlichkeitswirksame Hausvorderseite und eine eher ruhigere Hausrückseite und die Zugänglichkeiten der unterschiedlichen Programme sind klar voneinander getrennt.

„Also war das **Nutzungs-konzept** das **Entscheidende.**“

(Benita Braun-Feldweg, Architektin und Entwicklerin des Metropolenhauses: mdl. am 25.11.2022)



Zonierte Platzfläche als Erweiterung der Erdgeschossnutzungen

Foto: Sebastian Wells



Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht kommerzieller Projektraum

Foto: Sebastian Wells

## HERAUSFORDERUNGEN

### AMBITIONIERTES NUTZUNGSKONZEPT WIRD DURCH QUERFINANZIERUNG ERMÖGLICHT

Das Konzept für das Metropolenhaus sah ein aktives Erdgeschoss mit 1.000 m<sup>2</sup> davon 40 % als nicht kommerzielle Projekträume für 6 €/m<sup>2</sup> im Jahresdurchschnitt vor. Dieses Konzept konnte nur durch die Querfinanzierung der Herstellungskosten des Erdgeschosses durch den Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten ab dem 1. Obergeschoss realisiert werden.

zungskonzept mit gedeckelten Mieteinnahmen und das Verhältnis von 30 % Gewerbefläche zu 70 % Wohnen hielten drei Banken für nicht tragbar. Die vierte Bank sagte die Finanzierung nur unter der Bedingung zu, dass alle Wohn- und Gewerbeeinheiten ab dem 1. Obergeschoss verkauft werden und die Herstellungskosten des Erdgeschosses anteilig mitfinanziert werden.

### FINANZIERUNG MIT EIGENKAPITAL

Für den Erwerb des Grundstücks mussten private Geldgeber gewonnen werden, die bereit waren, die Summe von 2,5 Mio € im Falle einer Projektzusage aufzubringen. Nachdem der Zuschlag für das Grundstück erteilt wurde, wurde eine GmbH & Co KG gegründet, da diese Rechtsform das Haftungsrisiko auf die Einlage der Geldgeber begrenzt.

### BETEILIGUNG AM ERDGESCHOSS

Um eine finanzielle Beteiligung am Erdgeschoss durch die Wohnungseigentümerschaft und externe Geldgeber zu ermöglichen, wurde eine Erdgeschossgesellschaft gegründet, die die Verantwortung für das Nutzungskonzept und den wirtschaftlichen Betrieb des Erdgeschosses übernahm.

### MINDESTPREIS VERSUS HÖCHSTPREIS

Für das Grundstück war im Verfahren ein Mindestkaufpreis (670 €/m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Für das Kaufpreisgebot wurde der zu der Zeit geltende Verkehrswert von 1.000 € pro m<sup>2</sup> geboten.

„Das war dann auch unser Limit, wir konnten nicht mehr bieten. Wir wollten auch nicht, dass sich daraus wieder ein Höchstpreisverfahren entwickelt“ (Braun-Feldweg: mdl. am 25.11.2022).

### FINANZIERUNG MIT BANKKREDITEN

Banken waren bezüglich der Finanzierung des Erdgeschosses sehr skeptisch. Insbesondere das Nut-

**NUTZUNGSBINDUNG UND FIXIERTE MIETEN**

Die Erdgeschossgesellschaft übernahm die Verpflichtungen aus dem Konzeptverfahren, die im Kaufvertrag festgeschrieben sind. Die Nutzungsbindung für das Erdgeschoss war zunächst vertraglich für 10 Jahre vereinbart. Nachdem der Vertrag unterschrieben war, wollte der Finanzsenator die Bindung allerdings auf insgesamt 15 Jahre ausdehnen. Dies brachte die Kalkulation und die Umsetzung des Projekts in Gefahr, erst nach Veröffentlichung eines offenen Briefs an das Abgeordnetenhaus konnte eine Einigung über eine Nutzungsbindung für 15 Jahre und eine fixierte Miete für nur 10 Jahre erzielt werden und somit die Genehmigung des bereits beurkundeten Kaufvertrages erfolgen. Das Nutzungskonzept ist als Anlage im Kaufvertrag verankert und muss jedes Jahr in Form eines Berichts dargelegt werden. Bei einer Nichteinhaltung der Auflage drohen Vertragsstrafen.

**WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BETRIEB DES ERDGESCHOSSES**

Die hohen Aufwendungen für das Erdgeschoss, einschließlich der jährlichen Personalkosten von 60.000 € für das kuratorische Werbemanagement, sowie die pandemiebedingte schwierige Vermietung der Laden- und Gastronomieflächen, führten dazu, dass die Erdgeschossgesellschaft über mehrere Jahre Verluste hinnehmen musste. Das ursprüngliche Konzept, dass die Mehreinnahmen der 60 % Laden- und Gastronomieflächen, die Mindereinnahmen für die 40 % Projekträume kompensieren, konnte auch bedingt durch die Pandemie bisher nicht eingelöst werden.

**GASTRONOMIE**

Die kalkulierte Miete für die Gastronomieeinheit beträgt 22 €/m<sup>2</sup>. Im Rahmen des Konzeptverfahrens wurde eine orientalische Gastronomie als Beitrag zum „interkulturellen Mosaik“ mit Bezug zum Jüdischen Museum vorgesehen. Die Fixierung auf eine spezifische Gastronomie, der hohe Mietpreis und die durch die Pandemie ausgelöste Belegungsflaute haben dazu geführt, dass zunächst kein potenzieller Mieter mit gutem Businessplan für die

Fläche gefunden werden konnte. Die spezielle Ökonomie der Gastronomiemietener muss beachtet und erkannt werden, um passende Raumangebote machen zu können. Für die Gastronomie ist ein Sondernutzungsrecht und auch eine Außenterrasse besonders wichtig, beides konnte aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedürfnisses des Jüdischen Museums nur begrenzt erteilt werden.

**RANDLAGE**

Eine weitere Herausforderung stellt die städtische Randlage des Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt dar. Der Ort ist noch immer mehr Rand als Mitte, was eine Vermietung der Ladenlokale und der Gastronomie erheblich erschwert. Die Besucher und Besucherinnen des Jüdischen Museum verweilen nicht im Quartier, es gibt bisher kaum Laufkundschaft und es herrscht auch keine hohe Frequenz. Auch das erhöhte Sicherheitsbedürfnis des Jüdischen Museums wirkt sich nachteilig auf die Gastronomieausnutzung aus, insbesondere auf die Nutzung einer Außenterrasse.



Durch den Verein feldfünf kuratierter, nicht kommerzieller Projektraum

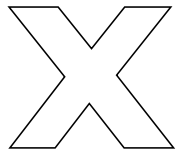
Foto: Sebastian Wells



Schnittperspektive durch den Projektraum mit Übergang zum Platz

Quelle: Leibniz Universität Hannover/gezeichnet von Thore Burmeister

# ERKENNTNISSE

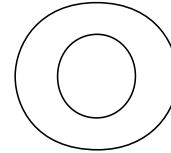


## EXTERNE RAHMENBEDINGUNGEN

- + Das konzeptgebundene Vergabeverfahren unterstützte die innovativen Nutzungen der Erdgeschosse bei allen drei Projekten am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB, Frizz, Metropolenhaus) „Entscheidend war das Nutzungskonzept, das der Öffentlichkeit transparent gemacht wurde, darüber wurde diskutiert, nicht über den Grundstückspreis“ (Braun-Feldweg: mdl. am 25.11.2022).
- + Das kooperative, qualifizierende Planungsverfahren im Anschluss an die Konzeptvergabe erwies sich als gute Alternative zum ursprünglich geplanten Wettbewerb, da die Qualität durch Workshops und Kooperation zwischen den Beteiligten sowie mit Experten und Expertinnen gesichert wurden.
- + Die Nutzungsbindung im Kaufvertrag zu verankern ist ein gutes Instrument zur langfristigen Qualitätssicherung.

„Erdgeschossflächen sind innerstädtische Begegnungsorte für den Erhalt von Vielfalt in den Quartieren und zum Aktivieren von Nachbarschaft. Kuratierte Erdgeschosse in Verbindung mit Co-Finanzierungs- und Betreibermodellen ermöglichen z.B. nicht kommerzielle Projekträume, die flexibel für sozial-kulturelle Zwecke eingesetzt werden können.“

(BBZL et al.)



## ORGWARE

- + Innovative, gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte für das Erdgeschoss können durch langfristig angelegte Querfinanzierungskonzepte ermöglicht werden.
- + Gemeinwohlorientierte Nutzungen können im Erdgeschoss ermöglicht werden, wenn die Erstellungskosten für das Erdgeschoss vertikal querfinanziert werden, z.B. wie im Metropolenhaus durch den Verkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Obergeschossen und der Abgabe eines Beitrags für das Erdgeschoss.
- + Die Rechtsform der Projektentwicklungsgesellschaft als GmbH&Co.KG war geeignet, private Geldgeber einzuwerben.
- Für eine finanzielle Beteiligung am Erdgeschoss musste eine eigene Betreibergesellschaft, ebenfalls in der Form einer GmbH & Co KG, gegründet werden. Aus Sicht der Projektinitiatoren war dies ein ökonomisch machbares Modell bei einer Erdgeschossfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.
- Die hohen Belastungen für die Erdgeschossgesellschaft durch Mietbindung, Personalkosten, unvorhergesehenen Leerstand (Corona-Pandemie) sowie die Bedienung von Bankdarlehen können die finanziellen Möglichkeiten überstrapazieren. Insbesondere der Leerstand der großen Gastronomiefläche während der Pandemie verdeutlichte das finanzielle Risiko.
- + Die Umsetzung der Gemeinwohlorientierung des Erdgeschosses wurde von den Projektinitiatoren in den unterschiedlichen Phasen des Projekts in jeweils unterschiedlichen Rollen verfolgt: im Rahmen der Projektentwicklung und der Planung sowie durch den Betrieb der Erdgeschossgesellschaft und durch den Verein feldfünf zur Kuratierung der Projekträume. Es war wichtig, die Rollen zu trennen und jeweils eigene Rechtsformen dafür festzulegen.



Erdgeschossgrundriss

Quelle: bfstudio-architekten



Metropolenhaus II am Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz

Foto: Sebastian Wells

S

### SOFTWARE

- Obwohl zentral gelegen, gegenüber dem Jüdischen Museum, ist die Vermietung und Belegung der Erdgeschossflächen, insbesondere der Gastronomie, schwierig gewesen. Das Sicherheitsbedürfnis des Jüdischen Museums stellt eine zusätzliche Einschränkung für die Nutzung der Außenterrasse dar.
- Die Festlegung auf eine spezifisch „orientalische Gastronomie“, die im Rahmen des Konzeptverfahrens zugesagt wurde, war für die Belegung ein großes Hindernis.
- ± Obwohl das Konzept der Mischung von Wohnungen, Studios für die Kreativwirtschaft, Läden und gemeinwohlorientierten Nutzungen kein Hindernis beim Verkauf der Wohnungen war, war es für die Finanzierungszusage der Bank erschwerend.

H

### HARDWARE

- + Durch Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit hinsichtlich der Größe der Ladenlokale kann auf plötzlichen Mietausfall und die Notwendigkeit der Neubelegung flexibler reagiert werden.
- + Die Ausbildung der Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Platz, mit einem breiten Verbindungsgang vor den Projekträumen und einer geschosshohen, offenen Verglasung mit schwellenlosen Zugängen verknüpft die Aktivitäten im Innen- und Außenraum physisch sowie visuell und erhöht die Zugänglichkeit und den Austausch.

### QUELLEN

- Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hg.) (2011): Standortentwicklungskonzept KuQK – Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Südliche Friedrichstadt, Berlin-Kreuzberg, Kurzfassung vom August 2011, pdf, unveröffentlicht.
- Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg, Abteilung Stadtentwicklung (Hg.) (2011): Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Rahmenplan, Stand vom 11.02.2020. <https://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/das-sanierungsgebiet/rahmenplan/> (abgerufen am 20.04.2023).
- BBZL; bfStudio; Deadline; Heide & von Beckerath; ifau; E2A; Rehwaldt (o.J.): Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt, Berlin – Prozesse, pdf, unveröffentlicht.
- Liegenschaftsfonds Berlin (2011): Check Point Art, Berlin. Kreuzberg. Auslobung Konzeptverfahren vom 15.07.2011, pdf.
- Temel, Robert (2020): *Baukultur für des Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe*. BBSR – Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung und BMI – Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat (Hg.).