UMBAU! IBA?

IN BERLIN UND BRANDENBURG

07.11.2026 11-18 UHR ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG
STRASSE DER PARISER KOMMUNE 8A · 10243 BERLIN

REIHE URBANE TRANSFORMATIONEN

3

PROGRAMM SAMSTAG | 11-18 UHR

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG:
STEFAN THIMMEL HHS VORSTAND

11.00 EINLEITUNG
HARALD BODENSCHATZ HHS-BEIRAT
Trendwenden in der Berliner Stadtentwicklung, die Rolle von IBA und was das für die Zukunft bedeuten kann

WÜRDIGUNG VON HARALD BODENSCHATZ ZUM 80. GEBURTSTAG
KATRIN LOMPSCHER HHS VORSITZENDE

11.30-12.30 1. BLOCK

PERSPEKTIVE IBA

GÜNTER SCHLUSCHE werkbund BERLIN
Von der IBA Berlin 1984/87 und der IBA SEE in Brandenburg 2000/10 lernen

TINO BUCHHOLZ STUDIO TUNI PRODUCTIONS
Was kann IBA? – Blick über den Tellerrand

DISKUSSION — MODERATION:
MAX WELCH GUERRA HHS-BEIRAT

12.30-13.30 2. BLOCK

BERLINER PROJEKTE DER URBANEN TRANSFORMATION UND DES UMBAUS

LAURITS STAHM ARCHITEKT: UMBAUATLAS

THOMAS KRÜGER TICKET B GMBH

MARTIN JASPER ARCHITEKT: UP! BERLIN

REGINE SIEGL ARCHITEKTIN: KIRCHE IN KREUZBERG

DISKUSSION — MODERATION:
BIRGIT ZIENER HELLE-PANKE E.V. BERLIN

13.30 MITTAGSPAUSE

14.30-16.30 3. BLOCK

MÖGLICHE IBA PROJEKTE

EDITH WUNSCH TEMPELHOF PROJEKT GMBH
Flughafengebäude Tempelhof beleben

JONAS FANSA/MARTINA GRÜN ZLB BERLIN
Neue ZLB in altem Kaufhaus

SUSANNE LORENZ/MAGNUS HENGGE
BÜNDNIS SEZ QUARTIER NEU DENKEN
Vision SEZ: Bestandserhalt und ergänzender Wohnungsbau

ANDREAS BARZ FREUNDESKREIS BOGENSEE
OLIVER BORCHERT BÜRGERMEISTER VON WANDLITZ
Vision Bogensee — Eine demokratische Zukunft für ein unbequemes Erbe mit Potenzial

MALTE WILMS ARCHITEKT
Was wird aus dem Hafenplatz in Kreuzberg?

DISKUSSION — MODERATION:
STEFAN THIMMEL HHS-VORSTAND

16.30 KAFFEEPAUSE

17.00-18.00 ABSCHLUSS-PANEL DISKUSSION

UMBAU IBA BERLIN BRANDENBURG

KONRAD BRAUN ZUsammenKUNFT BERLIN eGB.
Erfahrungen aus dem Quartier Haus der Statistik

ANDREAS RIEGER ARCHITEKTENKAMMER BRANDENBURG
IBA Metropolenraum

THERESA KEILHACKER
AfA (NETZWERK AKTIV FÜR ARCHITEKTUR · BERLIN)
Wasser als verbindendes IBA-Element Berlin-Brandenburg

TINO BUCHHOLZ STUDIO TUNI PRODUCTIONS
Neue Berliner Mischung

KATRIN LOMPSCHER HHS
UMBAU-IBA

MODERATION:
FLORENTINE ANDERS HHS VORSTAND

ANSCHLIESSEND: GET TOGETHER

3. VERANSTALTUNG DER REIHE «URBANE TRANSFORMATIONEN» DER HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG

H#13
HENSELMANN · 2026—2
BEITRÄGE ZUR STADTPOLITIK







BEITRÄGE ZUR BAU- UND STADTWENDE

UMBAUEN

HENSELMANN #13
BEITRÄGE ZUR STADTPOLITIK
AUSGABE 2026 —2

UMBAUEN

EDITORIAL 2
VORSTAND DER HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG

OBSOLETE STADT — CHANCEN DER TRANSFORMATION 3-5
STEFAN RETTICH

DER LIEBEVOLLE BLICK AUF DAS BESTEHENDE 6
TURIT FRÖBE

IBA 1984/1987 7
MAX WELCH GUERRA

AUS DEN SYNAPSEN, NICHT AUS EINER FABRIK
DAS ERBE DER IBA SEE IM SÜDLICHEN BRANDENBURG 8-10
JOACHIM ENGSTFELD

IBA ALS MOTOR DER URBANEN TRANSFORMATION
IM METROPOLENRAUM 11
KATRIN LOMPSCHER

IBA 2027 BIS 37 — DIE VIELFALT DES METROPOLENRAUMS
IN GEMEINSAMER VERANTWORTUNG VOR ORT GESTALTEN 12
ANDREAS RIEGER

POSITIONEN ZUM IBA-BESCHLUSS DES SENATS
VOM MÄRZ 2026 13-15
INSTITUTIONEN · INITIATIVEN · VERBÄNDE

MITTELTEIL

GUTE PROJEKTE AUS BERLIN 16-19
THOMAS KRÜGER / DIETER FESEKE

UMBAU ALS CHANCE
ZU NACHHALTIGER BESTANDSENTWICKLUNG 20-21
GESOBAU AG

EINE ZENTRALBIBLIOTHEK ALS INITIALZÜNDUNG
AM ALEXANDERPLATZ 22-23
JONAS FANSA

ZUKUNFTSHAFEN THF – VON DER TRANSFORMATION
DES BERLINER FLUGHAFENS TEMPELHOF 24-25
EDITH WUNSCH

DAS SEZ KANN BERLINS HERAUSRAGENDES
IBA-PROJEKT WERDEN 26-27
SUSANNE LORENZ · MAGNUS HENGGE

EIN IBA-CAMPUS IM BRANDENBURGISCHEN WALD? 28-29
MARIE NEUMÜLLERS · IRMGARD ZÜNDORF

VORBILD HAUS DER STATISTIK? 30
KONRAD BRAUN

HHS NEWS 31
AUTOR:INNEN-VERZEICHNIS

HHS KOLLOQUIUM 2026 32
VORSCHAU

HENSELMANN · BEITRÄGE ZUR STADTPOLITIK
WIRD VON DER HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG
IN KOOPERATION MIT DER ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG HERAUSGEGEBEN

AKTUELLE AUSGABE (H#13) — MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG
DER ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG

DAS PDF DIESES JOURNALS H#13 KANN AUF DER WEBSITE DER HERMANN-
HENSELMANN-STIFTUNG KOSTENLOS HERUNTERGELADEN WERDEN.
[HTTPS://BIT.LY/JOURNAL-H13-PDF] BILD-NACHWEISE [HTTPS://BIT.LY/JOURNAL-H13-NACHWEISE]

V.I.S.d.P.: KATRIN LOMPSCHER — REDAKTION: KATRIN LOMPSCHER · 23.09.2026
GESTALTUNG: DIETER FESEKE UMBRA+DOR – VISUELLE KOMMUNIKATION
DRUCK: EU STANDARTU

HERMANN
HENSELMANN
STIFTUNG

EDITORIAL

UMBAUEN ist ein dringendes Plädoyer – es muss aber auch zu einem politischen Programm werden. Seit Jahren wird darüber diskutiert, die Fachwelt ist sich weitgehend einig: Ein Weiter so ist nicht möglich und nicht verantwortbar. Und es gibt mehr als das eine oder andere gute Beispiel, auch in Berlin, wie wir in diesem Journal eindrucksvoll zeigen können. Aber UMBAUEN ist bisher keine Strategie, weil es an politischem Willen fehlt. Gesetze und Finanzinstrumente sind nicht darauf ausgerichtet, sie schützen die Interessen von Eigentümer:innen und Investor:innen, für die Abriss und Neubau bislang lukrativer sind als Erhalt und Umnutzung.

Weder Planungsrecht noch Bauvorschriften haben im Blick, dass Gebäude, Areale und Infrastrukturen mit beherrschbarem Aufwand für andere Zwecke umgenutzt werden können und oftmals enorm davon profitieren. Aber dafür braucht es nicht nur ein städtebauliches, sondern auch ein bauordnungsrechtliches Erhaltungsprimat – gegen die Abrisslogik einer profitorientierten Bauwirtschaft. UMBAUEN vor Abriss muss die Regel und nicht wie bisher die Ausnahme sein. Und es geht nicht nur um das Umbauen von Gebäuden, es geht um den Umbau von Städten und auch um die Frage: Wem gehört die Stadt? —— Der Gebäudebestand gewinnt nicht nur wegen der immer teurer werdenden Baustoffe und des Mangels (Bsp. Sand) und der verheerenden CO2-Bilanz des Bauens (Bsp. Zement) an Bedeutung, sondern weil er eine gesellschaftliche Ressource ist, die nicht länger kurzfristigen Renditeinteressen geopfert werden darf. Unsere Städte sind im Wesentlichen gebaut, sie müssen aber dringend für die Zukunft ertüchtigt werden. Dies wurde in den letzten Jahren wegen aus heutiger Sicht falscher Prioritätensetzungen extrem vernachlässigt. Hitzeschutz, Verkehrswende, zeitgemäße Infrastruktur und Daseinsvorsorge, sozialer Zusammenhalt – all das kostet Geld und konkurriert im Zweifel mit den Profitinteressen der Bau- und Immobilienbranche. UMBAUEN ist deshalb kein technisches Programm, sondern ein gesellschaftspolitisches Projekt.

Städte sind auch Heimat, Begegnungs- und Identifikationsort für ALLE ihre Bewohner:innen und Gäste – kein Anlageobjekt, keine reine Ware (es muss ein «Recht auf Stadt» geben). Ihre Gestalt und ihre Geschichte(n) formen die moderne Gesellschaft mit. Urbanität ist verdichtete Unterschiedlichkeit und Vielfalt, sozial, ökologisch, räumlich und baulich. Ein leistbares Zuhause und erschwingliche Mobilität, Erkennbarkeit, Altes und Neues im Einklang miteinander machen Städte lebenswert – und das ist ohne konsequente Regulierung des «Marktes» nicht zu realisieren. Die Erhaltung und Ertüchtigung der vorhandenen Stadtstrukturen ist DIE Zukunftsaufgabe für Städtebau und Architektur. —— UMBAUEN und urbane Transformation sind zwei Seiten der gleichen Medaille. Der Leitartikel im Journal legt hierzu dar, welche Potenziale in der Neu- und Wiedernutzung obsolet gewordener Flächen und Gebäude schlummern. Gelungene Umbauprojekte aus Berlin werden vorgestellt und zeigen: Der Zug ist bereits in Bewegung. Sie sollen Mut machen für eine neue, solidarische UMBAU-Kultur.

Mit der Gründung einer IBA GmbH in Berlin im Juli 2026 sind Fakten geschaffen. Ein breites Bündnis aus Fachverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen, zu denen auch die Hermann-Henselmann-Stiftung gehört, begrüßt diesen Schritt, mahnt aber drei wesentliche Punkte an: Erstens braucht das Projekt einen konsequenten inhaltlichen Fokus auf Bestand, Umbau, Kreislaufwirtschaft, Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit – nur so kann die IBA zeigen, wie eine wirkliche, zukunftsfähige Bauwende in der Praxis gelingt. Zweitens ist eine IBA weit mehr als ein Verwaltungsprojekt: Sie prägt über Jahre, wie wir künftig bauen und unsere Städte weiterentwickeln, deshalb müssen die personellen und inhaltlichen Weichen transparent und mit breiter fachlicher Beteiligung aus Architektur, Wissenschaft und Zivilgesellschaft gestellt werden. Und drittens braucht es ein offenes Verfahren in einem offenen Dialog. —— Die IBA muss in einem breiten, kontroversen Diskurs konkretisiert werden – nicht als Feigenblatt, sondern als Instrument des Wandels. Wir blicken zurück auf die letzten Internationalen Bauausstellungen in Berlin (1987) und Brandenburg (2010). Im Journal kommen verschiedene Stimmen mit ihren Ansprüchen an eine neue IBA zu Wort. Und wir präsentieren neue Projekte und Projektideen des Umbaus, die auch im Rahmen einer neuen IBA vorstellbar sind. —— Eine IBA kann, aber muss nicht sein. UMBAUEN hingegen ist das Gebot der Stunde. In diesem Sinne danken wir allen Autor:innen und wünschen eine anregende, streitbare Lektüre.

FLORENTINE ANDERS, KATRIN LOMPSCHER, STEFAN THIMMEL
VORSTAND DER HERMANN-HENSELMANN-STIFTUNG

DIE ZUKUNFT AUS DEM VERGANGENEN ENTWICKELN – DAS POTENTIAL OBSOLETER FLÄCHEN- UND GEBÄUDETYPEN

STEFAN RETTICH

Städte sind seit ihrer Erfindung vor etwa 5000 Jahren in Vorderasien ein Erfolgsmodell. Schon heute leben fast 60% der Menschheit in städtischen Agglomerationen, 2050 sollen es laut den Vereinten Nationen 67% sein. (DESTATIS 2026) Dieser wachsende urbane Lebensstil hat aber auch eine fatale Kehrseite: In den Städten werden mit Abstand die meisten Emissionen freigesetzt, Land neu versiegelt und seiner Klimafunktion entzogen. Städte sind – man muss es so deutlich sagen – Klimakiller.

Dennoch verbrauchen wir in Deutschland wider besseres Wissen jährlich noch immer etwa 50 Hektar pro Tag. (DESTATIS 2026) Das sind aufs Jahr gerechnet ca. 180 km². Um dies zu veranschaulichen: jedes Jahr setzen wir in Deutschland eine Stadt etwa in der Größe von Karlsruhe oder Nürnberg neu auf den Acker. Die Alternative, ein konsequentes Städtewachstum nach innen, scheitert daran, dass für den großen Bedarf nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Bodenspekulation und Nutzungskonkurrenzen mit zunehmenden sozialen Konflikten sind die Folge. Dabei wird immer deutlicher: Dekarbonisierung, verträgliche Wohnungsmieten, Schulen, Verkehrsgerechtigkeit, Gemeinwohlorientierung oder soziale Marktwirtschaft – für all diese und andere zentrale Gesellschaftsaufgaben ist die Bodenfrage der Schlüssel. Um diesem Dilemma der Raumentwicklung zu begegnen, benötigt es also dringend neuer Strategien einer Flächenkreislaufwirtschaft.

Globalisierung, Logistik und der Raumeffekt des Überseecontainers

1956 setzte der Spediteur und Reeder Malcolm McLean zum ersten Mal Container für den Warentransport ein, auf einem eigens dafür umgebauten Tanker – der Ideal X. (LUTTEROTH 2011) (ABB. 1) Seine Erfindung revolutionierte nicht nur die globale Logistik, sie hatte auch disruptive Effekte auf die Hafennutzung. Für die seither stetig wachsenden Containerschiffe waren viele Hafenanlagen in den europäischen Städten nicht mehr geeignet. Sie wurden entweder ganz aufgegeben oder verlagert. Ähnlich verhielt es sich mit zentral gelegenen Güterbahnhöfen, die durch Güterverkehrszentren in Stadtrandlage ersetzt wurden, weil dort der Containerumschlag von der Schiene auf den LKW und der kleinteilige, lokale wie überregionale Weitertransport besser zu organisieren ist.

Es gibt zahlreiche weitere Gebäude- und Flächentypen, die aus der Nutzung gefallen sind, weil wegen der Ausdifferenzierung und Globalisierung der Wirtschaft arbeitsintensive Industrien wie beispielsweise die Textil- und Lederindustrie nicht mehr rentierlich waren und in andere Länder ausgelagert wurden. Große Industrieareale aus der Gründerzeit fielen deshalb brach. Weitere vormals städtische Funktionen wie Schlachthöfe, Großmarkthallen oder Brauereien wurden ebenfalls an sogenannte Punkte höchster Erreichbarkeit ausgelagert, weil auch sie in internationale, nationale oder zumindest überregionale Produktions- und Lieferketten eingebunden sind.

Einen besonderen Treiber in Deutschland stellen die friedliche Revolution und der Mauerfall dar. Nach Abzug der Alliierten wurden Tausende Hektar Kasernen frei, die jetzt langsam aufgebraucht sind. Allein die Landeshauptstadt München konnte im Zeitraum 1993 bis 2013 auf etwa 270 Hektar vormals ausschließlich militärisch genutzten innerstädtischen Flächen Baurecht schaffen (RITTER 2013, S.10).

In der Summe handelte es sich um enorme und zudem wertvolle Flächen für die Innenentwicklung. Sie waren zentral gelegen, gut erschlossen und verhältnismäßig einfach zu entwickeln, da das Grundeigentum bei der öffentlichen Hand oder bei Alleineigentümern der Industrie lag. Aus diesen Raumressourcen konnten attraktive Quartiere wie die Hamburger Hafencity, die Neue Mitte Altona, die Bremer Überseestadt, der Ackermannbogen in München oder Kreativviertel wie die Leipziger Baumwollspinnerei entwickelt werden. Diese Flächen wurden auch dringend benötigt, denn seit den 1990er Jahren wachsen Großstädte sowie kleinere Universitätsstädte, sogenannte Schwarmstädte, rapide, und die Diskussion über Wohnungsmangel und steigende Mieten reißt nicht ab. Auch hier wirkt im Hintergrund ein Megatrend: Wissenskultur und Wissensgesellschaft treiben einen Strukturwandel auf dem Arbeitsmarkt an. Gerade in den Groß- und Universitätsstädten konzentrieren sich Kreativwirtschaft sowie bedeutende Zentren von Forschung und Entwicklung mit attraktiven, gut bezahlten Jobs.

Grundlegende gesellschaftliche Entwicklungen, sogenannte Megatrends, wirken sich also unmittelbar auf die Nutzung des Raumes aus, verstärken sich gegenseitig und sind Auslöser für Flächenverknappung, oder aber für Leerstände, mit dem Potenzial für neue Nutzungen – teils wird die Entwicklung durch singuläre, disruptive Effekte beschleunigt. Nimmt man diese Perspektive ein, dann waren die Flächenressourcen der letzten Dekaden ein Nebenprodukt der Globalisierung und ihrer Logistik.

Es gibt in der Geschichte der Städte weitere Beispiele mit disruptiven Effekten auf die Raumnutzung. Am eindrücklichsten war sicher das Schleifen der Wallanlagen. Nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten entstanden in ganz Europa Bürgerparks, die bis heute die Freiraumstruktur ihrer Städte prägen. Interessanterweise handelte es sich um klimagerechte und zugleich gemeinwohlorientierte Umbauten, man könnte auch sagen: um eine Frühform sozial-ökologischer Transformationen.

Allerdings sind solche Umbruchphasen immer mit einem Zeitfenster der Gelegenheiten verbunden, in dem sich alle gesellschaftlichen Kräfte auf einen Wandel verständigen oder diesem nicht genügend Verharrungsvermögen entgegenstellen können.

Die Trägheit des Erkennens

Wenn die Gebrauchslogik von Gebäuden als nicht mehr zukunftsfähig eingestuft wird, wird dies meist unmittelbar auf das Gebäude selbst übertragen. Es wird stigmatisiert und als nicht mehr verwendbar angesehen. Bis heute gibt es eine strukturelle Kultur des Verlusts, wenn Flächen freigesetzt werden – und keine Kultur des Neubeginns. (RETTICH UND TASTEL 2025, S. 101) Es kann mehrere Jahrzehnte dauern, bis sich ein gesellschaftliches Umdenken einstellt oder Marktakteure ein Potenzial in den aufgelassenen Strukturen erkennen, wie dies beispielsweise bei gründerzeitlichen Fabriken der Fall war.

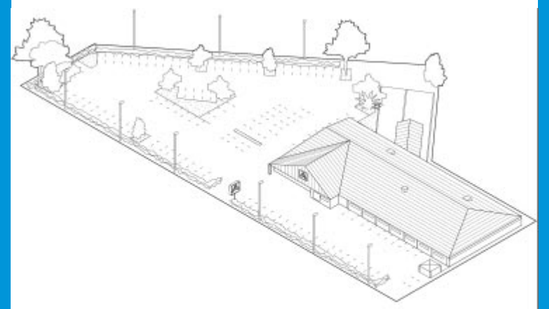
Ebenso verhielt es sich bei den Anlagen der Montanindustrie, was dazu führte, dass viel Substanz abgerissen wurde und für eine Nachnutzung verloren ging. (RETTICH 2022) Bis der kulturelle Wert dieser Bauten außerhalb der Kunst- und Fotografieszene erkannt und zum Markenzeichen des Ruhrgebiets ausgebaut wurde, dauerte es drei Jahrzehnte. Erst mit der IBA Emscher Park setzte ab 1989 neben dem Umbau der geschundenen Landschaft auch die Inwertsetzung der verstreut liegenden Industrie- und Zechenanlagen ein, unter anderem der Zeche Zollverein in Essen, die 2001 in die Welterbeliste des UNESCO aufgenommen wurde. (DURTH 2010, S. 27–29)

Aus allen Beispielen der jüngeren Geschichte wird deutlich, wie stark technische Innovationen und sozio-ökonomische Megatrends das Obsolet-Werden von Gebäuden vorherbestimmten – und wie wenig dies bislang in urbanistischen Untersuchungen genauer betrachtet wurde. Wenn tatsächlich eine Wende hin zu einer zirkulären Stadt vollzogen werden soll, müssen solche positiven Schlüsse zum Erhalt obsoleter Gebäude deutlich schneller gezogen werden. Denn auch heute werden vorschnell Entscheidungen für Abriss und Neubau getroffen, wo eine sinnvolle Nachnutzung möglich und viel graue Energie zu retten wäre.

ABB. 1: MALCOM MCLEAN, PORT NEWARK, 1957



ABB.: ALDI, HAMBURG · ZEICHNUNG AUS: «OBSOLETE STADT»



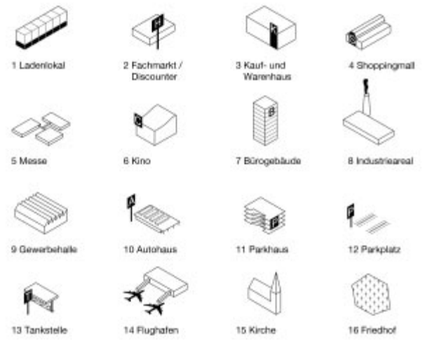


ABB. 2: OBSENTIALS – 16 TYPOLOGIEN BILDEN DEN GEBÄUDEPARCOURS OBSOLETER GEBÄUDE- UND FLÄCHENTYPEN

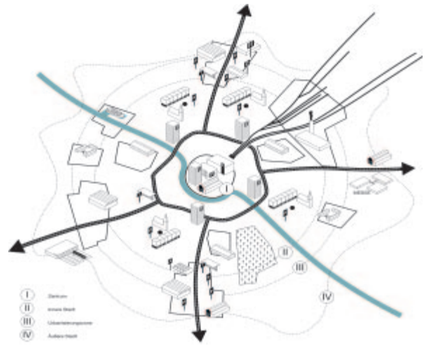


ABB. 3: STADTSCHEMA DER OBSOLETEN STADT



ABB. 4: NUGGETS – PERSPEKTIVRÄUME DER INNENENTWICKLUNG IN HAMBURG

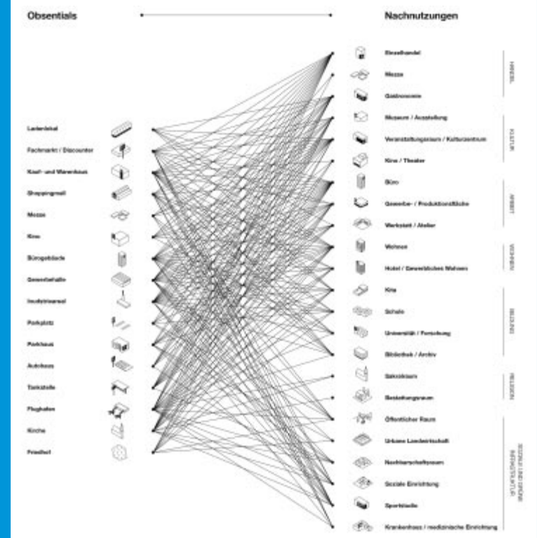


ABB. 5: TRANSFORMATIONSMATRIX DER OBSOLETEN STADT

Obsentials

Die Kritik am Abriss bestehender Bauten und die Forderung nach einer Dekarbonisierung des Bauwesens werden zu Recht immer lauter, dabei ist der Wendepunkt im Bauen vermutlich schon erreicht: Vom Kaufhaus über das Kino bis zu Kirche und Tankstelle fallen zwar immer mehr Gebäudetypen aus der Nutzung – aber sie werden auch immer häufiger umgebaut. Betrachtet man den städtischen Gebäude- und Flächenparcours durch die Brille raumwirksamer Megatrends, zeigen sich 16 Typen, die durch Digitalisierung, Wandel der Religiosität oder durch Klimawandel und Verkehrswende unter starkem Nutzungsdruck stehen. (FORSCHERGRUPPE OBSOLETE STADT 2023, S. 12–17; 22) Vor dem Hintergrund der planetaren Grenzen dürfen diese Obsentials – also obsolete Typen mit Transformationspotenzial – daher keinesfalls dem Abriss anheimfallen. (RETTICH UND TASTEL 2025, S. 119–153) (ABB. 2) Vielmehr kann das Obsolete zur Voraussetzung und entscheidenden Ressource einer zirkulären Entwicklung werden.

Transformationen

Gerade auf die Betonmonster der Spätmoderne, postmoderne Architekturen oder Leichtbauten wie Fachmärkte, Gewerbehallen oder Tankstellen wird nach wie vor wenig Rücksicht genommen. Dass es auch anders gehen kann, zeigen viele gelungene Projekte. In dem Forschungsprojekt Zirkuläre Typologien wurden weltweit etwa 350 Transformationsprojekte ausgewertet. (RETTICH ET AL. 2025) Während Kaufhäuser, Bürogebäude, Gewerbehallen, Industrieareale, Kirchen oder Parkhäuser zunehmend umgenutzt werden, ist dies beispielsweise bei Messen, Kinos, Autohäusern oder Tankstellen noch nicht in gleichem Maße der Fall. Zudem sind territoriale Unterschiede erkennbar: So werden in den USA bereits häufig Einkaufszentren und Discounter umgenutzt, derweil es in Paris eine beachtliche Reihe von Parkhausumbauten gibt. In Deutschland sticht etwa Berlin durch die Transformation von Friedhofsflächen hervor. Diese Entwicklungen können als Vorläufer für ähnliche Veränderungen in anderen Städten gesehen werden. (RETTICH; KLAUSMANN; BURKHARDT, 2025)

Die Transformationsmatrix (ABB. 5) zeigt die Bandbreite unterschiedlicher Nachnutzungen je Gebäudetyp nach Auswertung der untersuchten Projekte – gleichzeitig bildet sie das derzeitige Marktgeschehen ab. Die Grafik lässt sich in zwei Richtungen lesen: Zum einen, welche Nachnutzungen in obsoleten Gebäuden möglich sind. Zum anderen, welche Gebäudetypen sich für bestimmte Nutzungen eignen. Deutlich wird, dass in beide Richtungen ein vielfältiges Transformationsgeschehen am Werk - und zirkuläres Handeln möglich ist.

Das Stadtschema der obsoleten Stadt beschreibt dagegen die Lage der OBSENTIALS im urbanen Raum. (ABB. 3) Entsprechend ihrer Typengeschichte und der historischen Stadtentwicklung können sie recht präzise lokalisiert werden. Nicht jeder Typus kommt in allen Bereichen einer Stadt vor. Das liegt zum einen am historischen Wachstum der Städte, das in konzentrischen Ringen und entlang von überörtlichen Verkehrswegen erfolgte. Zum anderen sind dafür sogenannte Raum-Nutzungsregime verantwortlich – also Akteure, die spezifische Räume in der Stadt für sich und ihre Nutzungen beansprucht haben, sei es aufgrund ökonomischer Macht oder weil ihnen durch hoheitliche Planung spezifische Räume im Interesse des Gemeinwohls zugewiesen wurden.

Obsolete Systeme

OBSENTIALS bilden Typenfamilien in den Feldern Handel, Arbeit, Mobilität, Kultur und Religion, mit jeweils typischen Lagen in der Stadt. Sie hängen voneinander ab und werden von denselben Megatrends unter Druck gesetzt. Entscheidend ist daher, den systemischen Zusammenhang zu erkennen, der nur auf gesamtstädtischer Ebene zu erfassen ist. Digitalisierung und KI – oder präziser Informationstechnologien – nehmen dabei eine exponierte Rolle ein. Sie gehören zu jenen General Purpose Technologien (GPT) wie früher etwa die Dampfmaschine, die mit ihrer Innovation in sämtliche Lebensbereiche vordringen und diese grundsätzlich verändern. Im Bereich der Planung dabei nur von Smart-City-Strategien zu sprechen, greift zu kurz, denn spätestens seit der Covid-19-Pandemie zeigen sich heftige, disruptive Effekte auf städtische Funktionen, die durch Digitalisierungsprozesse ausgelöst werden – und das nicht nur im Einzelhandel. Digitalisierung wirkt im Bereich Arbeit bei der Büronutzung, aber auch im gewerblichen und industriellen Bereich über IT, Robotik und sogenannte Cyber-Physical Systems (CPS), mit denen Arbeitsprozesse optimiert werden können (KAGERMANN; WAHLSTER; HELBIG, 2013, S. 5) und damit auch Flächenbedarfe.

Im kirchlichen Bereich ist die einschneidende Veränderung mittlerweile in aller Munde. Das Forschungszentrum Generationsverträge der Universität Freiburg prognostizierte in einer im Jahre 2019 veröffentlichten Studie einen Rückgang der Kirchenmitglieder der evangelischen und katholischen Kirche Deutschlands von 49 Prozent bis 2060. (EVANGELISCHE KIRCHE IN DEUTSCHLAND 2019, S. 8). Bei Friedhöfen liegt wegen dem anhaltenden Trend zur Feuerbestattung ein Überhang von etwa 40 Prozent vor, weil ein Urnengrab nur einen Bruchteil der Fläche einer Sargbestattung benötigt. (HORNBOGEN 2014, S. 163)

Die räumlichen Auswirkungen der Verkehrswende stehen zwar noch am Anfang, es zeichnen sich aber immer mehr Indizien ab, die darauf hindeuten, dass auch in diesem Segment ein größerer Umbruch zu erwarten ist. So schließen deutschlandweit etwa 600 Autohäuser pro Jahr (FASSNACHT UND VOLLMAR 2022) und bei Tankstellen gehen Branchenexperten wegen des Wandels zur E-Mobilität davon aus, dass mittelfristig, bis 2030, etwa 30 Prozent der Standorte entfallen könnten. (FORSCHERGRUPPE OBSOLETE STADT 2023, S. 92) Am stärksten zeigt sich der Wandel im Modal Split. In deutschen Metropolen beträgt er für Fußgänger und Radfahrer mittlerweile 42 Prozent, rechnet man Bus und Bahnen hinzu, werden sogar 62 Prozent aller Wege im sogenannten Umweltverbund zurückgelegt (INFAS ET AL. 2018, S. 47). Es ist zu erwarten, dass dadurch insgesamt deutlich weniger Fläche für die automobile Infrastruktur benötigt werden.

Nuggets – Perspektivräume der zirkulären Stadt

Insbesondere in wachsenden Kontexten bietet sich also ein enormes Potenzial. Dort, wo jedes Gebäude, jedes Grundstück, das zur Transformation ansteht, den enormen Druck lindern kann, können obsolete Architekturen die entscheidende Ressource für die zirkuläre Entwicklung europäischer Städte bilden: Wesentlich ist ein Perspektivwechsel von der Bauwende zur Stadtwende, denn es reicht nicht aus, Haus um Haus umzunutzen, ohne das große Ganze im Blick zu haben.

Das Stadtschema der obsoleten Stadt zeigt bereits, dass OBSENTIALS Typenfamilien bilden und diese sich spezifischen städtischen Räumen zuordnen lassen. Das gilt insbesondere für die Clusterbildung automobiler Infrastruktur entlang städtischer Magistralen. Die Lage von Kirchen und Friedhöfen folgt bestimmten Mustern, die im städtischen Wachstum begründet sind. Und es gibt funktionsübergreifende Abhängigkeiten: Wenn beispielsweise ein Bürogebäude aus der Nutzung fällt, werden auch dazugehörige Parkhäuser, Parkplätze oder Tankstellen nicht mehr in gleichem Maße angefahren; auch Restaurants und Einzelhandel werden Umsatzeinbußen verzeichnen, weil sich weniger Menschen im Quartier aufhalten. Die Folge ist ein Dominoeffekt, wie man ihn aus Trading-Down-Prozessen im Einzelhandel kennt: Fallen mehrere Einzelhandelseinrichtungen aus der Nutzung, können oft auch die umliegenden Geschäfte langfristig nicht mehr bestehen. Eine zufällige, rein auf das Einzelobjekt bezogene Transformation würde also weder der Gefahr der Verödung ganzer Quartiere gerecht werden, noch das große Potenzial ausschöpfen, das in diesem städtischen Umbruch liegt. Mit einem quartiersbezogenen Ansatz könnte dagegen eine unter den Akteuren abgestimmte sowie übergreifenden Entwicklungszielen folgende Strategie zur Umwandlung von Bestandsarchitekturen entwickelt werden. (RETTICH UND TASTEL 2025, S. 158–167)

Obsoleszenz-Cluster-Methode (OCM)

Wie immer, ist die Lage entscheidend, denn das Obsoleszenz-Risiko einer städtischen Nutzung ist nicht an jedem Ort gegeben oder gleich hoch. Dort, wo sich unterschiedliche OBSENTIALS häufen und Cluster bilden, ist auch das Risiko, dass diese Gebäude obsolet werden, besonders hoch – aber auch das Potenzial für eine NEUE STADTERNEUERUNG, mit der Quartiere fit für eine nachhaltige, zirkuläre Zukunft gemacht werden können. Für eine Fallstudie in Hamburg wurde die sogenannte Obsoleszenz-Cluster-Methode (OCM) entwickelt. Dabei wurden zunächst verfügbare Geodaten aller OBSENTIALS ausgewertet, um zu untersuchen, wo sich solche Cluster mit besonders vielen Typen und einem besonders ausgeprägten Typen-Mix befinden. Diese Cluster wurden auf weitere räumliche Parameter untersucht, die eine Transformation begünstigen.

Für die Innenentwicklung werden beispielsweise auch Freiräume benötigt, hier können obsolete Friedhöfe eine Ressource bilden. Eine geschickte Umwidmung von Kirchen kann wiederum aufgrund ihrer herausragenden Lage in den Quartieren einen besonderen programmatischen Impuls geben. Auch die Lage an einer Magistrale oder eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können eine Transformation beschleunigen. Und schließlich bieten größere gewerbliche Anlagen oder Industrieareale aufgrund ihrer Gebäudestrukturen ein Transformationspotenzial für besondere neue Nutzungen, die sich in kleineren Objekten nicht ansiedeln könnten. Diese Standortfaktoren wurden in einem weiteren Filterprozess zur Anwendung gebracht.

In der Überlagerung zeigen sich besondere Perspektivräume mit hohem Transformationspotenzial – in Hamburg gibt es davon 24. (ABB. 4) Sie verfügen über mindestens zwei dieser besonderen Indikatoren. Dort kann Einfluss auf die Entwicklung ganzer Quartiere genommen und eine sozialökologische Transformation vorangebracht werden, ohne neue Ressourcen zu verbrauchen. Gerade deshalb sollte die öffentliche Hand dort proaktiv in Kommunikation, Planung und in den Ankauf von Grundstücken investieren, bevor Preise und Nutzungen vom Markt diktiert werden. (RETTICH UND TASTEL 2025, S. 158–167)

Wenn nun bisher für das öffentliche Leben prägende Funktionen wie das Einkaufen oder Teilbereiche der Arbeit immer mehr in den Privatraum verlagert werden, hat dies natürlich auch Auswirkungen auf die Teilöffentlichkeiten in den Städten. Noch 2001 formulierte Rem Koolhaas in seinem Harvard Guide to Shopping die provokante These: «Shopping is arguably the last remaining form of public activity», und erfuhr dafür viel Zustimmung. (KOOLHAAS ET AL. 2001, S. 1) Diese Teilöffentlichkeit ist zwar zunehmend am Verschwinden. Aber der Mensch ist ein soziales Tier, er wird neue Öffentlichkeiten erfinden. Wichtig ist, dass wir sie an den richtigen Stellen platzieren und dafür keine neuen Ressourcen verbrauchen, sondern sie in vermeintlich obsoleten und dafür geeigneten Architekturen einrichten.

Der Text ist eine gekürzte und leicht veränderte Fassung des Buchkapitels «The Circular City – The Potential of Obsolete Systems, in: Dirk E. Hebel, Felix Heisel (Hg.): Transforming Cities And Sustainable Labor». Die Inhalte basieren auf dem Forschungsprojekt «Zirkuläre Typologien», gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Innovationsprogramms Zukunft Bau sowie auf dem Forschungsprojekt «Die Obsolete Stadt» und dem gleichnamigen Buch, beides gefördert von der Robert-Bosch-Stiftung.

LITERATUR

Bernsteiner, Johannes (2019): Boulevard Olympique – Paris 2024, Masterarbeit, TU Graz, unveröffentlicht, S. 86–88.

Destatis (2026): Die größten Städte der Welt 2025,

https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/bevoelkerung-arbeit-soziales/bevoelkerung/Stadtbevoelkerung.html (22.07.2026).

Destatis (2026): Flächenindikator – Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche,https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/anstieg-suv2.html (22.07.2026)

Durth, Werner (2010): Eine Zeitreise durch die Baukultur. Zur Geschichte der Internationalen Bauausstellungen, in: IBA Hamburg (Hg.): Netzwerk IBA meets IBA – Zur Zukunft internationaler Bauausstellungen, Berlin, S. 27–29.

Evangelische Kirche in Deutschland (2019): Langfristige Projektion der Kirchenmitglieder und des Kirchensteueraufkommens in Deutschland. Eine Studie des Forschungszentrums Generationsverträge an der Albert-Ludwig-Universität Freiburg, S. 8, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/projektion-2060-ekd-vdd-fact-sheet-2019.pdf (15.04.2024).

Fassnacht, Martin; Vollmar, Jann (11.07.2022): Warum unsere Autohäuser überleben müssen, Frankfurter Allgemeine Zeitung.

Forschergruppe Obsolete Stadt (Hg.) (2023): Obsolete Stadt – Raumpotenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten (Kurzfassung), S. 12–17; 22; 92.

Hornbogen, Marie-Luise (2014): Heute Friedhof – und morgen?, in: vhw FWS 3 / Mai–Juni 2014, S. 163.

Lange, Susanne (2005): Was wir tun, ist letztlich Geschichten erzählen … – Bernd und Hilla Becher – Eine Einführung in Leben und Werk, München, S. 9.

Infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht, im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn/Berlin, S. 47.

Kagermann, Henning; Wahlster, Wolfgang; Helbig, Johannes (2013): Umsetzungsempfehlungen für das Zukunftsprojekt Industrie 4.0, Frankfurt am Main, S. 5.

Koolhaas, Rem et al. (Hg.) (2001): The Harvard Design School Guide to Shopping, Köln, S. 1.

Lutteroth, Johanna (2011): Welterfolg mit der Wunderkiste, Der Spiegel [online],https://www.spiegel.de/geschichte/container-revolution-welterfolg-mit-der-wunderkiste-a-947252.html (06.06.2025).

Rettich, Stefan; Tastel, Sabine (2025): Die obsolete Stadt – Wege in die Zirkularität, Berlin, S. 101; 119–153; 154; 158–167.

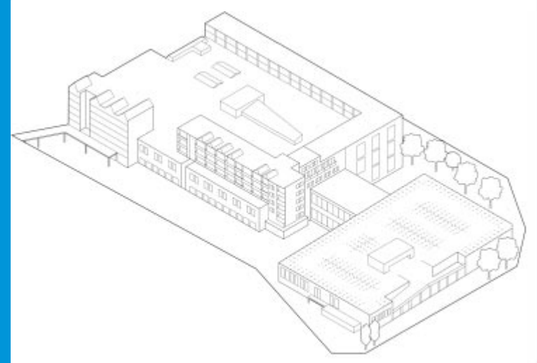
Rettich, Stefan: Klausmann, Christina; Burkhardt, Christian (2025): Form findet Funktion, in: BaunetzWoche, Nr. 668, S. 7–25, https://www.baunetz.de/baunetzwoche/baunetzwoche_ausgabe_9899917.html (06.06.2025)

Rettich, Stefan, et al. (2025): Transformers – 90 Beispiele einer guten Transformation, https://www.zityp.de (06.06.2025)

Rettich, Stefan (2022): Die Verführung durch das Atom, in: Rettich, Stefan; Rentrop, Janke (Hg.): Nach der Kernkraft – Konversionen des Atomzeitalters, Berlin, S. 21–24.

Ritter, Susanne (2013). Aus Konversionsflächen wird lebendige Stadt, in: Landeshauptstadt München (Hg.): Von der Kaserne zum Stadtquartier – Zur Konversion von Militärflächen in München, München, S. 10.

ABB.: RAHLSTEDT CENTER, HAMBURG · ZEICHNUNG AUS: «OBSOLETE STADT»



EIN LIEBEVOLLER BLICK AUF DAS BESTEHENDE. DIE STRATEGIEN DER STADTDENKEREI — TURIT FRÖBE

DIE STADTDENKEREI bietet Städten und Gemeinden niedrigschwellige und unkonventionelle Vermittlungs- und Aktivierungsstrategien an, die darauf abzielen, ganze Innenstädte, aber auch Stadtteile oder definierte Planungsareale dadurch aufzuwerten, indem einzig und allein die Wahrnehmung der Bürger:innen verändert wird. Ziel der STADTDENKER-Projekte ist es, Städte aus ihrer negativen Selbstwahrnehmung zu befreien und im Idealfall einen Nährboden dafür zu schaffen, dass die Menschen vor Ort beginnen, sich u vernetzen, initiativ zu werden und das Schicksal ihrer Stadt selbst mit in die Hand zu nehmen.

Um das zu erreichen, setzen wir spielerische Strategien, alternative Stadtführungen und Minimalinterventionen ein und sorgen nach allen Regeln der Kunst dafür, dass die Menschen vor Ort ihre vertraute Alltagsumgebung aus einer ungewohnten Perspektive sehen und erleben können. Wir lassen sie entdecken, was sie im Alltag übersehen, für nicht betrachtenswert oder selbstverständlich halten und sorgen dafür, dass die Stadt für eine Woche zum «Stadtgespräch» wird und genüsslich um sich selbst kreisen kann. Wir stiften zuweilen gezielt Verwirrung, sorgen für Irritationen und versetzen die Bewohner:innen in ihren Alltagsräumen in einen Zustand, der dem Wahrnehmungsmodus ähnelt, den wir vermutlich alle von Städtereisen kennen: Während wir in unserer Alltagsumgebung in der Regel blind sind für das, was uns umgibt, sind wir auf Städtereisen meistens neugierig und wohlwollend, haben einen Blick für das große Ganze, aber auch für kleine Details und neigen dazu, auch Dinge zu betrachten, an denen wir zu Hause achtlos vorübergehen würden.

Für die STADTDENKER-Projekte, die in der Regel sieben Tage dauern, richten wir uns in einem zentral gelegenen, leerstehenden Ladenlokal ein und sorgen rund um die Uhr für maximale Sichtbarkeit und Ansprechbarkeit. Durch das konsequente Leben und Arbeiten in der Öffentlichkeit machen wir uns selbst zu einer Art urbanen Intervention.

Zu den Kernpunkten unseres Konzepts gehört, dass wir den frischen Blick von außen in die Stadt bringen und mit einem «liebevollen Blick» operieren. Dieser «liebevolle Blick» hat sich als wirkmächtiges Instrument herauskristallisiert, da das Negative häufig naheliegender ist und wir durch vorschnelle Kritik daher tendenziell in Sackgassen geraten, aus denen wir nicht so ohne weiteres wieder herauskommen. Ein positiver, wohlwollender Blick hingegen kann bewirken, dass sich in der Betrachtung mit einem Mal «Türen» öffnen, die vorher nicht sichtbar waren. Zudem kann ein «liebevoller Blick» dazu beitragen, einen differenzierteren Blick auf das zu richten, was als problematisch empfunden wird, und ein Gefühl dafür zu entwickeln, was funktioniert und schützenswert sein könnte. In der Kommunikation mit den Bürger:innen hat sich der «liebevolle Blick» zudem als vertrauensbildende Maßnahme erwiesen, da er uns davor bewahrt, als besserwisserische Expert:innen wahrgenommen zu werden. Gleichzeitig ist er für die Menschen vor Ort auch Ansporn, es uns gleichzutun und unseren liebevollen Blick ihrerseits liebevoll zu beantworten.

Darüber hinaus gehört zu unserer Herangehensweise, dass wir ohne Konzept anreisen, was jedoch keineswegs heißt, dass wir planlos kommen. Wir reisen mit einem festen Set an Kommunikationsstrategien an, die uns ermöglichen, unmittelbar nach unserer Ankunft ins Handeln zu kommen. In der ersten Wochenhälfte dreht sich alles darum, im Dialog mit den Bürger:innen so viel wie möglich über die Stadt in Erfahrung zu bringen und ein Gefühl für sie zu entwickeln. In der zweiten Wochenhälfte beginnen wir dann, auf das zu reagieren, was wir vor Ort erleben, hören und wahrnehmen.

Zu den Highlights einer STADTDENKER-Woche gehören der Aktionstag, der in der Regel am Samstagnachmittag durchgeführt wird, und eine Nachtwanderung. Da wir grundsätzlich penibel darauf achten, dass wir nicht in die Verlegenheit kommen, die Menschen vor Ort zu belehren und zu informieren – die STADTDENKER-Projekte zielen darauf ab, sie erleben zu lassen, dass sie die eigentlichen Spezialist:innen für ihre Alltagsumgebung sind –, greifen wir bei den Nachtwanderungen in der Regel zu fiktiven Geschichten. In Vreden haben wir beispielsweise mit einem Zeitsprung-Kniff gearbeitet: Wir haben uns in die ferne Zukunft versetzt und uns von zwei «Wissenschaftlern» durch ein begehbares Stadtmodell führen lassen, in dem nach aktuellsten wissenschaftlichen Erkenntnissen der Zustand der Stadt des Jahres 2021 rekonstruiert wurde. Wir haben also einen Zeitsprung in die Zukunft gemacht, um in einem historischen Rückgriff die Gegenwart zu betrachten. Dieser Kniff ermöglichte es uns, alles Mögliche falsch zu deuten und Dinge in den Fokus zu rücken, die normalerweise übersehen werden. So wurde eine Kirche zum Kornspeicher oder ein Garagenhof zur Hauptflaniermeile. Ähnlich sind wir in



Paderborn vorgegangen. Nachdem wir erfahren hatten, dass das Paderborner Südviertel aufgrund des hohen Anteils an Bewohner:innen mit Migrationsgeschichte in der Stadt als Klein Kreuzberg bezeichnet wird, haben wir für die Nachtwanderung in situationistischer Manier den Stadtplan von Berlin-Kreuzberg über das verschlafene Paderborner Südviertel gelegt und eine Führung durch Kreuzberg und sein Nachtleben gegeben. Das Ganze war hochgradig absurd und so eingefädelt, dass den Teilnehmenden erst nach und nach klar wurde, dass irgendetwas nicht stimmte.

Gemeinsam ist diesen performativen Nachtwanderungen, dass sie Verwirrung stiften, für Irritation sorgen und unterhaltsames Improvisationstheater sind. Obwohl nichts von dem, was beschrieben wird, sichtbar ist, führen sie dazu, dass die Teilnehmenden intensiver als je zuvor hinsehen. Ganz ähnlich wirkt in der Regel der andere große Höhepunkt der STADTDENKER-Wochen, der Aktionstag, an dem wir künstlerisch – meistens mithilfe kleiner Interventionen – auf das antworten, was wir vor Ort erlebt, gehört und wahrgenommen haben. In Flensburg haben wir beispielsweise gemeinsam mit den Bürger:innen eine Fahrraddraisine gebaut, um erlebbar zu machen, welche Potenziale die seit Jahrzehnten stillgelegten Bahntrassen, die die Hafenspitze rahmen, nicht nur für letztere, sondern für die ganze Stadt haben könnten. In Vreden sind wir dagegen auf unzählige Plätze und Orte im Stadtzentrum gestoßen, die brachlagen oder als Parkplätze genutzt wurden, im kollektiven Bewusstsein aber überhaupt nicht existent waren. Im Rahmen unserer «Nehmen Sie Platz!» -Aktion haben wir gemeinsam mit dem Jugendzentrum einfache Bänke geschreinert und sie im Rahmen einer Prozession quer durch die Innenstadt getragen. Wir haben die Menschen dazu eingeladen, sich über einfache Handlungen wie das Hinsetzen und Spielen für kurze Zeit Plätze anzueignen und aus einem neuen Blickwinkel zu erleben. Auf einem Parkplatz am Domhof haben wir über eine Hecke hinweg Volleyball gespielt, in einem merkwürdigen toten Wurmfortsatz der Fußgängerzone ein Open-Air-Kino eingerichtet und dazu eingeladen, sich temporär einen zentral gelegenen, abgeriegelten Grünraum anzueignen.

Mindestens genauso wichtig wie das offizielle Programm sind jedoch die Prozesse im Hintergrund, mit denen wir die Stadt erforschen. Auch sie finden alle öffentlich statt. Wir laden die Bürger:innen dazu ein, uns in allem, was wir machen, zu begleiten und an allen Recherchen und Aktionen teilzuhaben. Eines unserer wichtigsten Recherche- und Kommunikationstools während der STADTDENKER-Projekte ist unsere Lieblingsorte-Strategie. Sie sorgt dafür, dass wir mit den Bewohner:innen ins Gespräch kommen und nicht in die Verlegenheit geraten, die Stadt auf ausgetretenen Wegen zu erkunden. Dazu bitten wir die Menschen, uns auf einem großen Stadtplan einen persönlichen Lieblingsort zu markieren. Im Laufe der Woche suchen wir die gesammelten Orte auf, markieren sie mit Kreidespray im Stadtraum und dokumentieren sie jeweils mit drei Fotos und drei zugehörigen Sätzen, sodass eine Datenbank entsteht, aus der sich beispielsweise eine Ausstellung erstellen lässt, wie wir es in Dorsten und Vreden gemacht haben.

Dass die Lieblingsorte-Strategie für uns so zentral geworden ist, liegt zum einen daran, dass sie uns zuverlässig an unvorhergesehene Orte führt, und zum anderen daran, dass sie den «liebevollen Blick» in die Stadt bringt. Es beginnt damit, dass die Bürger:innen uns einen Punkt markieren, ohne dass wir wissen, warum sie gerade diesen Ort ausgewählt haben. Es liegt also ein liebevoller Blick zugrunde, den wir unsererseits vor Ort markieren und dann mithilfe der drei Fotos und der drei Sätze beantworten. Je länger wir in der Stadt sind, umso mehr Lieblingsort-Markierungen tauchen im Stadtbild auf. Und da sich schnell herumspricht, was es damit auf sich hat, wissen die Passant:innen, die darüber stolpern, dass es sich um den Lieblingsort eines Mitmenschen handelt. Automatisch schauen sie sich um und nehmen den Ort wahr, was ja genau das ist, was wir erreichen wollen. Im Rahmen der STADTDENKER-Projekte verstehen wir uns in erster Linie als



© FOTOS: DIE STADTDENKEREI

Katalysator:innen. Wir zielen nicht darauf ab, uns aktiv in die Planungspolitik einzumischen oder den Städten am Ende einen Katalog von Empfehlungen zu hinterlassen. Wir stiften vielmehr die Menschen vor Ort dazu an, selbst verborgene urbane Qualitäten und Potenziale aufzuspüren, sie in den Fokus zu nehmen und wieder ins kollektive Bewusstsein der Stadt zu bringen. Gleichzeitig können die STADTDENKER-Strategien dazu beitragen, die Wertschätzung für das zu erhöhen, was bereits da ist. Und wenn es gelingt, auf diese Weise das Selbstbewusstsein einer Stadt von innen heraus zu stärken, kann das letztlich auch eine Wirkung nach außen entfalten. Insofern könnten solche konsequent nach innen gerichteten Strategien vielleicht auch für das Stadtmarketing von morgen interessant sein.

IBA 84/87 — MAX WELCH GUERRA

Den Nachgeborenen wird zuweilen die IBA 84/87 als Akt legendärer großstädtischer Reformen erzählt. Ein Scheinriese? Die gesellschaftspolitische Bedeutung und der fachpolitische Gehalt dieses bewegten Kapitels deutscher Stadtgeschichte werden erst verständlich, wenn es als Westberliner Phänomen kontextualisiert wird.

Zunächst einmal: Die Bezeichnung IBA 84/87 ist irreführend. Die IBA ist ein genuines Produkt der 1970er Jahre, auch formal: 1978 wurde die IBA-Gesellschaft gegründet. Sie sollte bis 1984 wirken, die Laufzeit musste aber bis 1987 verlängert werden.

Diese IBA war eine Antwort auf die erste große Krise der Wachstumsgesellschaft in der Nachkriegszeit, die vor allem die kapitalistische Welt traf. Erschüttert wurde die Legitimation der herrschenden Entwicklungsmodelle; für uns von besonderer Bedeutung ist der Legitimationsverlust der damaligen sozialstaatlichen Stadtentwicklungspolitik. In Frage gestellt wurden sehr unterschiedliche Elemente dieser Politik; etwa der Ersatz der bisherigen Stadt durch Vernichtung bestehender Wohnungen und auch des ererbten Städtebaus wie die Verdrängung breiter Schichten aus der Innenstadt, aber auch die rabiate Durchsetzung der autogerechten Stadt. Die Ästhetik der modernen Architektur und des nachkriegsmodernen Städtebaus war zudem im Laufe der 1970er Jahre zum Gegenstand allgemeiner Ablehnung, ja Hohns geworden.

Solche Probleme hatten auch andere westeuropäische und westdeutsche Städte. Der Kalte Krieg verlieh Westberlin jedoch einen besonderen Charakter. Die Stadt sollte die Vorzüge des Westens mitten im Gebiet der DDR glaubwürdig vermitteln. Siemens und andere großen Unternehmen hatten der Stadt den Rücken gekehrt, wirtschaftlich war Westberlin ohne kräftige Unterstützung nicht lebensfähig. Deshalb flossen große Summen vom Bund, um vor allem die Bautätigkeit zu subventionieren. Die hohen Fördergelder waren die Grundlage für die Herausbildung eines Interessenblocks, der verschiedene Akteure bediente, die – in unterschiedlicher Weise – von einer möglichst kostenintensiven Städtebaupolitik profitierten. Dazu gehörten die damals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, die teilweise in öffentlicher Hand stehende lokale Immobilienwirtschaft, die Bauwirtschat, die Baugewerkschaft sowie die etablierte Architekt:innenschaft. Der politische Arm dieses Modells der Stadtproduktion war die Berliner SPD, die es über lange Zeit als erfolgreiche Sozial- und Modernisierungspolitik zu vermitteln wusste.

Jede Reform dieser systematischen Stadtzerstörung musste diesen starken Interessenblock überwinden, der von der lokalen und überregionalen Presse emsig verteidigt wurde. Seit den frühen 1970er Jahren hatte sich in Westberlin eine vielfältige stadtpolitische Opposition entfaltet: Fachlich überaus qualifizierte Betroffenenvertretungen, eine starke Mieter:nnenbewegung, fortschrittliche Studierende, Lehrende und Forschende aus dem Hochschulbereich, viele von ihnen vom neuen Planungsstudiengang an der TU Berlin, schließlich auch Teile der evangelischen Kirche und der Gewerkschaften, lehnten die Melange aus hohen Subventionen und Korruption, Bauspekulationen und Kahlschlagsanierung gemeinsam ab. Tausende vor allem jüngere Menschen brachen das Gesetz, indem sie um 1980 über 180 Häuser in der Stadt besetzten, um sie instand zu setzen. Sie zeigten plastisch, wie die verfemten Altbauten liebevoll erneuert werden können und dabei neue Wohnformen und Lebenszusammenhänge ermöglichten. Zur Legitimationskrise des herrschenden Modells kam auch die Einsicht der damaligen Volksparteien, dass die Subventionierung dieses Modells der Stadtproduktion die öffentlichen Haushalte krass überforderte.

Die IBA 84/87 entstand als eine offizielle Reaktion auf diese Krise mit dem Programm, neue Wege für das Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen, eine Frage, die international anschlussfähig war. Der Senats-Beschluss zur Gründung der IBA vom 20. Juni 1978 eröffnete ein Verfahren, konnte aber keine Antworten vorschreiben oder auch nur andeuten. Das konzeptionelle Vermögen von SPD, CDU und FDP war erschöpft. Die Senatsverwaltung war ebenso wie die Bezirke gelähmt, nicht in der Lage, Neues vorzuschlagen. Dies war dafür förderlich, den vertikalen Zug, der die Interbau 1957 geprägt hatte, zu ersetzen durch eine beachtliche Handlungsfähigkeit der neuen IBA. Der IBA-Begriff wurde neu definiert.

Die IBA 84/87 konnte nicht zuletzt deshalb solide Antworten konzipieren und umsetzen, weil sie von vornherein der notwendig gewordenen Diversifizierung der Stadtpolitik durch eine Flexibilität entsprach, die der öffentlichen Verwaltung fremd ist, und weil sie eine bis dahin unbekannte Selbstständigkeit planerischen Handelns erlaubte. Engagierte Mitarbeiter:innen entschieden selbst von Fall zu Fall, wie zu verfahren und wie zu kommunizieren war. Die Kehrseite dieser Arbeitsweise waren ständige Reibungen und handfeste Konflikte.

Bewährt hat sich die Aufteilung in eine Neubau- und eine Altbau-IBA. Beide waren vor allem in Kreuzberg tätig. Die IBA-Neubau hat etwa in der Südlichen Friedrichstadt sehr beachtete Beispiele dafür geliefert, wie vorteilhaft es ist, grundsätzlich an der Blockstruktur und damit am überlieferten städtebaulichen Bestand festzuhalten. Die Einbeziehung von weltweit führenden Architekten wie Aldo Rossi bereicherte die Debatten und erhöhte die internationale Aufmerksamkeit. Die IBA-Altbau arbeitete weniger spektakulär, aber tiefgreifender. Sie hat dem Prinzip, den Bestand aufzuwerten, ohne die Bevölkerung zu vertreiben, einen einmaligen Impuls gegeben. Unter dem Begriff der Behutsamen Stadterneuerung wurde der Instandsetzung vor der Modernisierung und der Modernisierung vor dem Neubau der Vorzug gegeben. Als 1981 die CDU die Abgeordnetenhauswahlen gewann und die SPD vom Senat verdrängen konnte, wurde die Besetzer:innenbewegung sehr hart bekämpft, die Behutsame Stadterneuerung in den umkämpften Altbaugebieten musste die CDU aber grundsätzlich respektieren.

Die Erfolge der IBA sind eng verknüpft mit der Arbeitsweise, für die sich der Begriff des perspektivischen Inkrementalismus eingebürgert hat: Flexibilität und Offenheit in den einzelnen Vorhaben bei Einhaltung klarer Grundsätze. Lösungen gingen aus manchmal exzentrisch wirkenden Vorschlägen hervor, die die IBA-Gremien, eingeladene oder spontan hinzugekommene Fachleute, ortsansässige Wohnende oder kleine Gewerbetreibende, Bauträger und Verwaltungsmitarbeitende diskutierten und zur Umsetzung brachten, oder dabei scheiterten. Für viele war es eine völlig neue Erfahrung, mit feministischen Architektinnen, Lesbenprojekten, großen Wohnkommunen, frühen Ökos, der Irrenoffensive – so die eigene Bezeichnung – oder mit Leuten zusammenzuwirken, die partout ein Kinderbauernhof im Schatten der Mauer gründen wollten. Die Partizipation der in Kreuzberg damals schon sehr bedeutenden migrantischen Bevölkerung steckte allerdings noch in den Anfängen.

Ein Scheinriese war die IBA 84/87 nicht. Sie brach die Bahn für eine Korrektur des weltweit verbreiteten Modells einer ressourcenzerstörenden Städtebaupolitik, die die Milieus der einfachen Schichten auflöste. Sie verhalf den Angehörigen neuer Lebenskulturen zu Räumen, die deren selbstbestimmte Entfaltung ermöglichte, wertete die Freiraum- und Landschaftsplanung auf und zeigte etwa durch begrünte Hinterhöfe, wie Ökologie und Lebenskomfort im alten Bestand mit den ansässigen Mieter:innen vereinbar war. Die Vielfalt und Qualität der Ergebnisse wurden international als produktive Vorschläge verstanden – auch unter kritischen Fachleuten in der DDR in der Bauakademie, an der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar und am Bauhaus Dessau.

Die IBA 1984/1987 kann heute als Inspiration und Aufmunterung dienen, die Probleme Berlins unter den gegebenen Bedingungen der Stadtproduktion, einschließlich neukonstituiertem Interessenblock mit einer ambitionierten Reformpolitik anzugehen, die die Breite der Stadtbewegung einbezieht und dem Bauturbo ein Ende setzt.

see

AUS DEN SYNAPSEN, NICHT AUS EINER FABRIK: DAS ERBE DER IBA SEE IM SÜDLICHEN BRANDENBURG

JOACHIM ENGSTFELD

Von der strukturellen Disruption zum schöpferischen Impuls

Ende der 1990er-Jahre blickte die Niederlausitz in eine Art Abgrund-Szenario: Der drohende abrupte Zusammenbruch der fossilen Energiewirtschaft nach der Wende hinterließ nicht nur eine ökonomische Krise, sondern eine über hunderte bis tausende Quadratkilometer große, zerfurchte Mondlandschaft, ästhetisch faszinierend und erschreckend zugleich. Die klassische Regionalplanung und die traditionellen Förderinstrumente standen vor einer Mammutaufgabe.

In dieser existenziellen Notsituation entstand eine der ambitioniertesten Initiativen der deutschen Planungsgeschichte: die Übertragung des Formats der Internationalen Bauausstellung auf einen peripheren, industriell weitgehend überformten Naturraum. Der formelle Kabinettsbeschluss der Brandenburger Landesregierung von 1999 zur Durchführung der IBA Fürst-Pückler-Land/ IBA SEE für den Zeitraum von 2000 bis 2010 entsprang keinem lokalen Konsens. Die Skepsis in den von Abwanderung und Arbeitslosigkeit geprägten Kommunen war massiv.

Unter der Leitung von Prof. Dr. Rolf Kuhn vollzog die IBA im Vorbereitungsprozess einen programmatischen Richtungswechsel. Statt die industrielle Ausbeutung schamhaft zu verdecken, erhob man das Trauma zum identitätsstiftenden Momentum und zur baukulturellen Ressource. Das Postulat «Aus dem Makel eine Marke machen» legte den konzeptionellen Grundstein für das spätere Lausitzer Seenland. Diese Geburtsstunde markiert den Beginn eines Zehn-Jahres-Labors über 30 IBA-Projekte, dessen Lektionen weit über die Lausitz hinauswirken. Bis zur Halbzeit 2005 dominierte nach außen der erste Gründungstitel IBA Fürst-Pückler-Land. Danach setzte sich die doppeldeutige Dachmarke IBA SEE durch (von See und englisch to see), die im Rahmen eines Wettbewerbs zu den IBA-Terrassen kreiert worden war.

Das Erbe der IBA Emscher Park als Konzeptgenese und erste Blaupause

Dass das Experiment in der Lausitz überhaupt gewagt wurde, beruhte insbesondere in der Startphase auf dem geistigen Fundament der IBA Emscher Park (1989–1999). Die IBA SEE übernahm nicht nur formal den offiziellen Staffelstab innerhalb der Chronologie der Bauausstellungen, sondern inhaltlich zentrale Grundgedanken von der IBA Emscher Park und übersetzte sie in den ländlich-peripheren Großraum der Lausitz. Industrielle Großstrukturen wie die Förderbrücke F60, die Biotürme Lauchhammer und das Kraftwerk Plessa erfuhren durch diese Projektperspektive eine neue architektonische Aneignung. Wie im Ruhrgebiet verabschiedete sich die IBA SEE vom punktuellen Ausstellungsort aus der bisherigen IBA-Praxis.

Statt trivialer Nutzbauten zwang die ambitionierte IBA-Methode dazu, für alle zentralen Vorhaben den Imperativ eines Qualitätsgebots zu implementieren und ehrgeizige Konkurrenzen durchzuführen. Der Anspruch an die ästhetische Exzellenz galt fortan auch für die Peripherie, die alleine schon durch diesen Ansatz eine Aufwertung erfuhr.

Empirische Ebene des Wandels: Die Lausitzer Laboratorien zwischen Konzept und Realität

Das Erbe der IBA SEE lässt sich entlang eines Modellrasters an konkreten Projekten ablesen. Sie zeigen, wo der radikale Impuls Früchte trug und wo das Fehlen von Verstetigungsstrategien zum Schlingern bis zur Kollision mit den Zwängen vor Ort führte. Einen unmittelbaren Erfolg generierten Solitäre und Leuchtturmvorhaben unter den 30 IBA-Projekten wie das Besucherbergwerk F60 in Lichterfeld, die IBA Terrassen Großräschen, die Biotürme Lauchhammer, die Slawenburg Raddusch, der Stadthafen Senftenberg, der Industriepark und Gartenstadt Marga, während das Informations- und Besucherzentrum «Wasserreich Spree» in Lübben bedauerlicherweise nicht über vertiefte Konzeptstudien hinauskam. Beim Projekt Cottbuser Ostsee gelang quasi exemplarisch die erfolgreiche Übernahme und Weiterentwicklung durch regionale Projektpartner.

Besucherbergwerk F60 Lichterfeld: Ein radikales Manifest des Erhalts

Die 502 Meter lange Abraumförderbrücke F60 sollte nach 1990 demontiert werden. Die lokale Bevölkerung sah in dem 11.000t schweren Stahlskelett vor allem die Chiffre für Niedergang und Staub. Die IBA platzierte ein neues Image mithilfe einer kraftvollen Metapher, erklärte den Riesen kurzerhand zum «Liegenden Eiffelturm der Lausitz» und setzte den Erhalt gegen die Dominanz der ökonomischen Logiken durch. Heute ist die F60 ein wesentliches und unangefochtenes Identitätszentrum der Westlausitz.

Ein Rostiger Nagel: Herausragende ästhetische Härte gegen einkodierte Konvention

Beim Aussichtsturm am Sornoer Kanal forderten regionale Stimmen eine vertraute Holzkonstruktion. Die IBA SEE setzte in Kooperation mit dem Architekten Stefan Giers stattdessen eine 30 Meter hohe Skulptur aus verwitterndem Cortenstahl durch. Die monumentale Plastik wirkte im Planungsprozess zunächst verstörend, wurde nach Fertigstellung prämiert und entwickelte sich zu einem der meistfotografierten Architekturmotive Ostdeutschlands.

Großräschen: Das Antizipieren der räumlichen Zukunftsidee

In Großräschen entstanden unter der planerischen IBA-Projektleitung eine Seepromenade mit den von Ferdinand Heide konzipierten IBA-Terrassen und ein Hafenkomplex mit aller Infrastruktur mitten im staubigen Sand des ehemaligen Tagebaus Meuro. Dieses «Bauen im Trockenen» funktionierte wie eine radikale Zukunftsprojektion. Es regte Verwaltung und Bergbausanierer dazu an, die Flutung unverrückbar einzuleiten. Jedoch legte das Großräschen-Projekt auch das Risiko einer unkalkulierbaren Zeitverzögerung offen: Die fast 15-jährige Wartezeit auf das Erreichen des Wasserpegels stellte Geduld und Akzeptanz vor Ort auf eine harte Belastungsprobe.

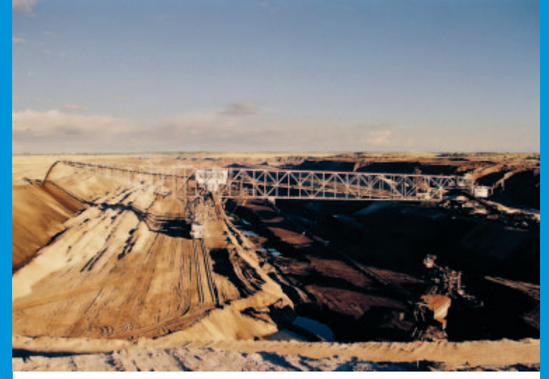
Die Last fehlender Verstetigung und geotechnischer Ausnahmebedingungen

Die Halbinsel Pritzen sollte als «Musen-Insel» ein experimentelles Labor für Land Art und Entschleunigung werden. Weil von Beginn an versäumt wurde, ein tragfähiges, langfristiges Betriebskonzept aufzusetzen und die geografische Isolation des Ortes nach dem Präsentationsjahr 2010 in keiner kommunalen Ebene aufgefangen werden konnte, verfielen die künstlerischen Interventionen oft zeitnah. Pritzen steht seither als Paradigma dafür, dass eine visionäre Intervention im Raum nur dann wirklich funktioniert, wenn die institutionelle und finanzielle Verstetigung für die Zeit nach der Bauausstellung vom ersten Tag an verbindlich eingeleitet wird.

Der an das Dorf Pritzen angrenzende Altdöberner See zeigt zudem die besonderen Herausforderungen, die aus den enormen Tiefen der Tagebauseen von 30m bis 70m resultieren. Toxische Winde, die durch die besonderen thermischen Bedingungen der Tagebauseen im Zusammenspiel mit den sich stark aufheizenden Abbruchkanten als Konvektionsströmungen ausgelöst werden, verhinderten die Realisierung des geplanten schwimmenden Stegs zur strukturellen Anbindung an das Dorf Altdöbern, was die bestehende räumliche Fragmentierung zementiert. Durch das hartnäckige Engagement auch ehemaliger IBA-Mitarbeiter gelang zumindest die innere Weiterentwicklung zum Laborraum und zur zukünftigen «Akademie im Landschaftswandel» , was 2023 mit dem Brandenburgischen Baukulturpreis prämiert wurde.

Dieselben hydrologisch-geotechnischen Extreme der Tagebauseen verhinderten am Sedlitzer See die Umsetzung eines «Schwimmenden Stegs» nach einem ambitionierten Konzept des Büros SINAI in der geplanten Länge von 1000m. Umgesetzt wurde ein technisch machbares Fragment von knapp 180m, das jedoch die Funktion eines Erlebnispunktes mittlerweile angemessen erfüllt.

Auch für die Schwimmenden Häuser auf dem Geierswalder und Gräbendorfer See ergibt sich unter den besonderen Bedingungen der Tagebauseen von instabilen Untergründen und hoher Pegeldynamik ein massiver technischer Aufwand, der mit einem Kostenanteil von 30-50% am Baupreis die Kostenseite maßgeblich belastet. Dieser Aufwand lässt sich nur mit Preisen im Premium-Beherbergungsgewerbe refinanzieren, aber nicht, wie ursprünglich geplant, im alltäglichen Wohnen auf dem See. Die IBA Hamburg zeigte schließlich mit ihrem Fokus auf Schwimmende Bauten deutlich, dass die gängige bauliche Finanzierungspraxis im nationalen



Rahmen gemeinhin ein Haupthindernis für eine erfolgreiche Umsetzung ist, während dieser attraktive Bautypus international reüssiert.

Sollbruchstelle Ordnungsrecht: Das Kraftwerk Plessa in der Verstetigungsfalle

Wie brüchig der Übergang von der Bauausstellung in den kommunalen Regelbetrieb ist, manifestierte sich in dem konzeptionell hochwertigen IBA-Projekt Kraftwerk Plessa. Über zwei Jahrzehnte hielt ein ehrenamtlicher Förderverein das industriegeschichtlich und baulich außerordentlich wertvolle Denkmal am Leben. Doch als ab 2023 verschärfte Sicherheits- und Brandschutzauflagen eingefordert wurden, überstieg die bauliche Umsetzung die finanziellen Möglichkeiten des Vereins drastisch und führte schließlich in die Insolvenz. Wenn das Budget für die bautechnische Optimierung fehlt, verwandelt sich ein solches, gefeiertes IBA-Zukunftssymbol in den Akten der Bauaufsicht progressiv in einen ordnungsrechtlichen Gefahrenherd, wie es in Plessa geschah.

Tagebau Welzow: Die Grenzen von Idee und Provokation

Dass räumliche Radikalität aber auch an ihrer eigenen Sprache scheitern kann, beweist ein Landschaftsprojekt der IBA im Welzower Umland. Hier sollte die riesige, aufgerissene Kraterlandschaft des Tagebaus Welzow-Süd touristisch als faszinierende «Wüste» inszeniert und für Expeditionen geöffnet werden. Aus der planerischen Distanz betrachtet, besaß die Kuration dieser absoluten Leere eine tiefe poetische Kraft.

Doch genau in der Namensgebung verbarg sich bereits die konzeptionelle Sollbruchstelle. Für die lokale Bevölkerung, die über Jahrzehnte erlebte, wie ihre Dörfer, Wälder und gewachsene Heimat von den Schaufelradbaggern verschlungen wurden, war der Begriff der «Wüste» kein kraftvoller Marketing-Impuls. Er wurde als zynische Überhöhung empfunden, als Inbegriff von Destruktion und Verlust. Der Projektkommunikation entglitt die emotionale Realität vor Ort. Das Projekt veranschaulicht eine harte Grenze der kulturellen Umkodierung: Eine radikale These darf disruptiv sein und muss provozieren. Doch wenn ihre zentrale Metapher die tiefen biografischen Wunden einer Region ignoriert, erzeugt sie keine produktive Reibung mit dialektischer Kraft, sondern schlichtweg Rückzug und Reaktanz.

Strategische Handlungsmaximen für künftige Bauausstellungen

Das Erbe der IBA SEE liefert sowohl zukünftigen IBA-Formaten als auch der internationalen Stadt- und Raumplanung wesentliche Leitlinien für anstehende Konversionsdynamiken. Um das Dilemma zwischen zuweilen abgehobenem Elfenbeinturm und einem selbstreferenziellen Milieukonsens aufzulösen, benötigt die zeitgenössische Projektentwicklung nicht nur im IBA-Kontext ein innovatives Leitmotiv: Kuratierte Radikalität. Dieses Prinzip unterscheidet strikt zwischen zwei Phasen der Projektentwicklung.





In Phase 1 dominiert der geschützte Impuls: Die Grundidee muss von Kuratoren und fachlichen Impulsgebern mit kompromissloser Radikalität verankert und gegen Verwässerungsversuche geschützt werden. Das puristische Grundkonzept ist nicht verhandelbar. In Phase 2 liegt der Fokus auf der lokalen Aneignung, jenseits des oft strapazierten «Mitnehmens» : Erst wenn die Vision als unübersehbare Hypothese im Raum steht, beginnt die Partizipation. Die Stadt- und Regionalgesellschaft lotet nun aus, wie dieser Ort im Alltag genutzt und mit Leben gefüllt wird. Echte Identifikation entsteht nicht durch vorheriges Zustimmen, sondern durch die Reibung am Neuen als dialektischer Prozess.

Ungesteuerte Konsensprozesse neigen eher dazu, die lautesten und am besten organisierten Interessengruppen zu belohnen und bestehende Vorbehalte zu zementieren. Sie führen selten zur mutigen Innovation, sondern zur Reproduktion des Bekannten und zur Verfestigung einkodierter Konventionen. Erfolgreiche Orte entstehen nicht in einer Fabrik zielgruppenorientierter Musterkataloge, sondern in der Vorstellungswelt der Synapsen. Sie leben vom teils zunächst vernunftwidrig erscheinenden, künstlerischen und geistigen Aufbruch mutiger Impulsgeber. Das gilt mittlerweile nicht nur im Ausnahmeformat der Bauausstellungen, sondern generell in der ambitionierten und erfolgreichen zeitgenössischen Projektentwicklung.

Mit dieser Zielsetzung entwickelte die IBA begleitend bildstarke visuelle Vermittlungsformate, von programmatischen Zwischenpräsentationen bis hin zur retrospektiven Abschlussausstellung «Die Neueroberung einer Landschaft» . Flankiert wurde dies durch partizipative Aktivierungsformate wie «Paradies 2» als starke künstlerische Intervention. Die blau leuchtenden IBA-Würfel und Infostelen komplettierten meist bis heute als physische Zeugen die visuelle «Corporate Identity» (CI) des Landschaftswandels bei den Projekten vor Ort.

Das lästige Muss: Finanzielle Realpolitik

Eine Bauausstellung darf sich möglichst keinen ökonomischen Illusionen hingeben. Das Format verlangt kühne Visionen, aber auch eine vorsorgliche Ehrlichkeit und Nüchternheit bezüglich des Budgets. Entweder ist eine Bauausstellung mit ausreichenden Investitionsmitteln und Budgets für Folgekosten ausgestattet, um radikal gedachte Einzelprojekte mit resilientem Nutzungskonzept dauerhaft baulich und betrieblich zu entwickeln und die räumlichen wie verkehrlichen Strukturen für eine erfolgreiche Implementierung zu schaffen. Oder aber, wenn diese langfristige Budgetausstattung fehlt, muss sich eine Bauausstellung in strategischer Disziplinierung darauf beschränken, kraftvolle Impulse zu setzen. Das bedeutet: Fokussierung auf temporäre Interventionen, strategische Machbarkeitsstudien, Denkanstöße, das Anschieben von Prozessen, kraftvolle Markenbildung und eine hochwertige CI.





Vom Leuchtturm zur Systemintegration:
Konzeptstrategien und die Lehren der IBA SEE

In der zeitgenössischen Planungspraxis ist eine erfolgreiche Projektentwicklung ohne passgenaue Einbindung in den Standort und ein durchdachtes Mobilitätskonzept schlicht nicht mehr denkbar. Ikonographische Solitäre und prestigeträchtige Kulturprojekte allein determinieren keinen erfolgreichen Strukturwandel. Die gewünschte ästhetische Innovation muss aus dieser Perspektive zwingend an belastbare lokale Wertschöpfungsketten, an eine funktionierende Grundversorgung sowie an verlässliche digitale Netze gebunden sein.

Wie in den Post-IBA-Zeiten in der Lausitz lehrreich zu beobachten war, scheitern manche der Projekte für eine nachträgliche Implementierung von oft notwendiger infrastruktureller Vernetzung am fehlenden Verständnis für agile, projektorientierte Workflows, an der hartnäckigen Fixierung auf einzelne prestige- und wirkungsorientierte Leuchtturmvorhaben sowie am mangelnden Blick für die notwendige und oft mühsame Arbeit in der Fläche. Ein weiteres unterschätztes Problem ist ein häufiger Mittelabfluss in unproduktive Personalstrukturen.

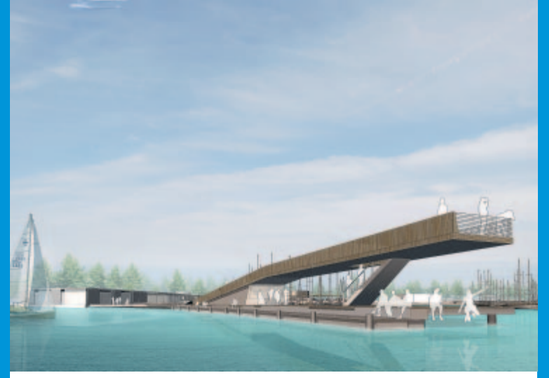
Unabdingbar ist jedoch immer das reibungslose Zusammenspiel mit der Verwaltung. Erst ein gemeinsames strategisches Rollenverständnis bildet die Basis für eine produktive Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden, Projektpartnern sowie beauftragten Fachakteuren in einer echten Vertrauens- und Verantwortungsgemeinschaft.

Conclusio: Die IBA SEE als unverzichtbarer Katalysator und Qualitätsgarant

Die IBA SEE war für das neue Lausitzer Seenland unverzichtbarer Katalysator, sowohl physisch als auch mental. Ohne die IBA SEE gäbe es das heutige Lausitzer Seenland in dieser architektonisch-räumlichen Qualität schlichtweg nicht. An ihre Grenzen stießen insbesondere jene Projekte, die ohne dauerhafte Budgetierung keine wirtschaftliche Tragfähigkeit unter den Bedingungen einer strukturschwachen Region entwickeln konnten. Übergeordnet und oberhalb der Projektebene lieferte diese IBA die konzeptionelle und planerische Klammer, die Qualitätskriterien für architektonische Standards, das Mindset und das touristische Marketingfundament für das länderübergreifende Großprojekt.

Abb. 1 IBA See Logo: Es entstand als zentrales Element des Brandings aus dem Wettbewerbsverfahren zu den IBA-Terrassen Großräschen (Sammlung Engstfeld) — Abb. 2 Tagebau Meuro mit Abraumförderbrücke um 1998 vor der Flutung, jetzt Großräschener — See (Foto: Detlef Attila Hecht) — Abb. 3 Großräschener See im Jahre 2019 mit den IBA-Terrassen und der Einfahrt zum Hafen vor — Fertigstellung und abgeschlossener Flutung (Foto: Detlef Attila Hecht) — Abb. 4 Landmarke Lausitzer Seenland am Sornoer Kanal, in sprachlich zugespitzter Metapher — „Rostiger Nagel" (Foto: Detlef Attila Hecht) — Abb. 5 IBA-Projekt Senftenberger Hafen, Vogelperspektive der Hafenanlagen (Entwurf und Bild: BGMR) — Abb. 6 IBA-Projekt Senftenberger Hafen, Seebrücke mit Blickrichtung von Seeseite (Entwurf und Bild: BGMR) — Abb. 7 IBA-Projekt Senftenberger Hafen, Perspektive der Promenade (Entwurf und Bild: BGMR) — Abb. 8 Besucherbergwerk F60 in Lichterfeld mit nächtlicher Lichtinstallation (Foto: Gerhard Kastner) — Abb. 9 Schwimmende Häuser auf dem Geierswalder See, Zustand 2019 (Foto: Detlef Attil Hecht) — Abb. 10 EAbb. 11 Projekt Schwimmender Steg Sedlitzer See: Vogelperspektive des ursprünglich geplanten Schwimmenden Steges von 1000m über die gesamte Breite des Sedlitzer Sees,Projektstudie des Landschaftsplanungsbüros SINAI/ Berlin. Der Steg wurde schließlich als Fragment mit einer stark reduzierten Länge von 180 Metern realisiert (Grafik: SINAI) — Abb. 12 Erlebniskrafwerk Plessa: Das Konzept des Kraftwerks Plessa, des ältesten Braunkohlekraftwerk Europas, weitgehend im Originalzustand erhalten, Maschinenhalle mit Turbinen und Turbinentisch (Foto: Jürgen Roloff) — Abb. 13 Entwurf des Landschaftsprojekts „Die Hand" in Pritzen, das wegen geologischer Problematik zurückgestellt wurde (Entwurf und Perspektive: Charles Jencks/ KLA Landschaftsarchitekten) — Abb. 14 — Biotürme Lauchhammer, die skulpturalen Relikte stammen aus der ehemaligenBraunkohlenkokerei Lauchhammer und der Anlage zur Reinigung von Abwasser und Teerwasser (Foto: Matthias_Beyrow)













IBA ALS MOTOR DER URBANEN TRANSFORMATION IM METROPOLENRAUM — KATRIN LOMPSCHER

IBA Beschluss des Senats

Mit dem Senatsbeschluss vom März 2026 zur Durchführung einer neuen IBA ist die Debatte eröffnet. Es gab seit 1990 einige Anläufe für eine neue IBA in Berlin. Die positiven Erfahrungen mit der IBA 1987, die erst nach zivilgesellschaftlicher Intervention um die IBA-Alt ergänzt wurde, luden dazu ein, für die neuen städtebaulichen Herausforderungen des nicht mehr geteilten Berlin erneut auf dieses Instrument zu setzen. Keiner der früheren Ansätze hat allerdings zum Erfolg geführt. Neue Vorstädte mit einer Eigenheimstrategie zu verbinden, war ein schnell fallen gelassener Senatsplan Ende der 90er Jahre. Es folgten das Konzept «Hauptstadt – Raumstadt – Sofortstadt» und unter dem Motto «Draußenstadt wird Drinnenstadt» Überlegungen zur besseren stadträumlichen Integration der Großsiedlungen und Siedlungsgebiete außerhalb des S-Bahnrings. Beide scheiterten Mitte der 2010er Jahre letztlich am politischen Dissens und an fehlender Finanzierbarkeit.

Der Senat verweist in seinem aktuellen Beschluss auf einen rd. zweijährigen fachöffentlichen Vorbereitungsprozess mit den maßgeblichen Berliner Verbänden und Institutionen sowie mit Gästen aus Brandenburg. Dazu war seinerzeit auch die Hermann-Henselmann-Stiftung eingeladen, wir haben uns aktiv eingebracht. Es ist misslich, dass dieser Prozess und dessen Ergebnisse nirgendwo öffentlich zugänglich dokumentiert sind. Und es ist auch nicht ersichtlich, wie diese in den Beschluss eingeflossen sind. Auch daher müssen wir den Senatsbeschluss als Auftakt einer Stadtdebatte auffassen und dessen inhaltliche Setzungen in gründlichen fachlichen und stadtgesellschaftlichen Diskussionen überprüfen und konkretisieren.

IBA Ausstellung «Ring frei für die IBA 2034/2037»

Als Auftakt einer IBA-Debatte ist die im Sommer im Flughafengebäude Tempelhof gezeigte Ausstellung des Senats zu verstehen, deren Katalog im Internet als download verfügbar ist (https://www.berlin.de/sen/bauen/baukultur/iba-34-37/#headline_1_5). Auch hierfür war die Hermann-Henselmann-Stiftung neben anderen Fachgesellschaften um ein kurzes Statement gebeten worden. Das lautete so:

„IBA 21: Beiträge zur behutsamen Stadtentwicklung – partizipativ, innovativ, transformativ — Eine neue IBA für Berlin tritt in große Fußstapfen. Mit der IBA 34/37 ist die Erwartung verbunden, dass Berlin an seine innovativen Potentiale anknüpft. Das sind neben dem Fortschreiben von Polyzentralität und Nutzungsmischung vor allem die gezielte Einbeziehung bürgerschaftlicher Initiativen und daraus entwickelte Prozesse kooperativer Stadtentwicklung. — Für die Hermann-Henselmann-Stiftung wäre eine angemessene IBA bestands- und prozessorientiert. Klimaresilienz, nachhaltige Mobilität und soziale Stadtentwicklung gehören zusammen und müssen sich in allen Projekten abbilden, das gilt auch für das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung ohne Verdrängung. Die Stadt ist im Wesentlichen gebaut. Projekte sollten daher auf die Transformation obsoleter Standorte mit stadträumlicher Ausstrahlung und gesellschaftlichem Mehrwert setzen.»

Ring trifft Radiale – das ist der Ausgangspunkt dieser Ausstellung, von dem aus Transformationserfordernisse und -potenziale untersucht werden. Der Stadtring und dessen Schnittpunkte mit den großen radialen Stadtstraßen sind zweifellos die markantesten stadtstrukturierenden Elemente Berlins. Hier müssen die nächsten Schritte ansetzen, bis die einzelnen Vorhaben formuliert und konkretisiert werden. Dabei müssen solche Projekte und Strategien entwickelt werden, die auch die Integration von Innen- und Außenstadt sowie mit der Region unterstützen. Inhaltliche Ansatzpunkte gibt es reichlich. In der Ausstellung reichten die Angebote von der Stärkung der lokalen Zentren über den Umbau obsoleter Blöcke bis zum Abbau von stadträumlichen Barrieren und Rückbau der autogerechten Stadt. Das ist ein sehr ambitioniertes Programm, auch für eine IBA, gerade deshalb ist der Vorschlag ein sehr gutes Gerüst für eine langfristige Stadtumbaustrategie Berlins. Die IBA bietet sich als ein kräftiges Instrument dafür an.

IBA Debatte und Strukturen

Ohne eine breite und inhaltlich vertiefte stadtgesellschaftliche Debatte wird es keine neue IBA in Berlin geben können. Zu hoch ist berechtigterweise der Anspruch, zu gut sind die Erfahrungen mit den vielen Debatten, die die Erfolge der IBA der 80er-Jahre erst ermöglicht haben. Und Berlin hat viel vorzuweisen in Sachen kooperative Stadtentwicklung und leitliniengestützte Bürgerbeteiligung. Berlin hat eine aktive Stadtgesellschaft, die sich ein anderes Herangehen an ein solches Projekt nicht bieten lassen wird. Das betrifft Projektauswahl, Gremienbesetzung und Entscheidungsstrukturen gleichermaßen.

IBA Leitthemen

Eine neue IBA muss sich an der Interbau 1957 und vor allem an der IBA Alt/Neu 1987 messen. Damals wie heute geht es um Trendwenden in der Stadtentwicklung. Eine neue IBA steht vor den baulich-räumlichen Herausforderungen der Polykrise – Klimaresilienz, Infrastrukturmodernisierung, Ressourcenschonung, Bauwende, sozialer Zusammenhalt und Stärkung der (lokalen) Demokratie. Stadt und Region müssen dabei zusammen gedacht und geplant werden. Eine IBA nur in Berlin oder mit isolierten Satelliten in Brandenburg wäre wenig überzeugend. Berlin muss daher seine Anstrengungen verstärken, das Land Brandenburg und Brandenburger Kommunen zur Teilnahme zu gewinnen. Das bisher vage Konzept eines Franchising-Angebots reicht dafür nicht aus.

Angesichts der Vielzahl der Themen ist eine Bündelung umso wichtiger: Projektbeispiele für die Transformation der gebauten Stadt und obsolet gewordener Strukturen durch den ressourcenschonenden, partizipativen Umbau von Gebäuden, Räumen und Infrastrukturen. Das Raummuster der Projekte unter Einschluss von Projekten in Brandenburg wird dadurch sicher etwas disperser. Dabei sind etliche Projektorte am Stadtring oder in dessen Nähe, wie zum Beispiel das ehemalige Flughafengebäude Tempelhof, das Sport- und Erholungszentrum in Friedrichshain oder der Campus für Demokratie in Lichtenberg, sehr gut vorstellbar.

Berlin ist mit seiner IBA-Initiative nicht allein. Brandenburg hat die IBA SEE in der Lausitz 2010 abgeschlossen. Stuttgart Region startet im Frühjahr 2027 mit der Präsentation. Die IBA Impulsregion Leipzig hat mit einer Förderung des Bundes eine kommunal und lokalwirtschaftlich breit aufgestellte Prä-IBA Phase abgeschlossen. Berlin sollte diese Erfahrungen aufgreifen und sich mit den aktuellen IBA-Initiativen intensiver vernetzen, um das eigene Projekt weiter zu qualifizieren.

IBA Finanzen

Berlin hat spätestens seit Mitte der 90er Jahre akute Geldsorgen. Viele Investitionen wurden deshalb vertagt oder versäumt. Der Investitionsstau – ob Verkehrsanlagen, öffentliche Gebäude und Räume oder Bildungseinrichtungen – ist so enorm, dass jedem neuen finanzrelevantem Vorhaben zurecht große Skepsis entgegenschlägt. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in dem IBA-Konzept des Senats der Umfang der Projektmittel äußerst bescheiden ist.

Vor diesem Hintergrund drängt sich die Frage auf, wie ein IBA-Konzept mit einem öffentlichen Investitionsprogramm sinnvoll verknüpft werden kann. Und wie Partner für eine neue IBA gewonnen werden können, die dem Gemeinwohl ebenso verpflichtet sind, wie die öffentliche Hand, und eigene Ressourcen beisteuern können. Und es liegt deshalb nahe, «Sowieso» -Vorhaben, die entweder schon über einen Haushaltsansatz verfügen oder in der Investitionsplanung des Landes berücksichtigt sind, in eine IBA-Perspektive aufzunehmen. Mit einem solchen strategischen Ansatz dürfte es auch leichter sein, Infrastrukturmittel des Bundes und der EU zusätzlich zu den Landesmitteln zu beschaffen. Und durch die Mitwirkung von Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin – also kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Berliner Verkehrsbetriebe oder Versorgungsunternehmen – können weitere Ressourcen mobilisiert werden. Dies kann auf der Grundlage des vorliegenden Konzepts und seiner Weiterentwicklung in Angriff genommen werden.

IBA-Projekte

IBA-Projekte müssen streitbar sein, auf Neues verweisen, Experimenten zugänglich sein, eine gesellschaftliche Relevanz und Akzeptanz von Beginn an versprechen. Das soll an zwei Beispielen verdeutlicht werden: Das ehemalige Sport- und Erholungszentrum (SEZ) in Friedrichshain und die ehemalige Jugendhochschule Bogensee in Wandlitz/Brandenburg. (Zu beiden mehr im Heft).

Das SEZ wurde 2003 aus Geldnot für einen symbolischen Euro privatisiert. Für den Investor war es eine Nummer zu groß, für das Land Berlin war nur scheinbar ein Problem gelöst. Der markante Gebäudekomplex mit großer Identifikationskraft verfiel und wurde – auch wegen wachsender Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer – für kommunalen Wohnungsbau überplant. Erst 2024 gelangte es nach gewonnenem Rechtsstreit wieder in Landeshand und zurück ins öffentliche Bewusstsein. Die seit Jahren aktiven Bürgerinitiativen bekamen endlich Gehör, zur bisherigen Planung von Abriss und Neubau wurde ein Alternativkonzept mit Bestandserhalt und ergänzendem Wohnungsbau vorgelegt, die politische Debatte lebte auf und es wird nach den jüngsten Wahlen spannend. Beste Voraussetzungen für ein IBA-Projekt.

Die ehemalige Jugendhochschule Bogensee befindet sich ebenfalls im Besitz des Landes Berlin, weil sie in den Berliner Forsten in Brandenburg gebaut wurde. Das Gebäudeensemble steht seit Ende der 90er Jahre leer und verfällt. Zwei Gebäudekomplexe aus den 30er und 50er Jahren bilden zugleich ein herausragendes Denkmal der schwierigen deutschen Zeitgeschichte. Der NS-Propagandaminister Joseph Goebbels ließ hier seinen Waldhof errichten, den er knapp sechs Jahre nutzte. Die Jugendhochschule existierte von 1946 bis 1990 und erhielt Anfang der 50er Jahre einen Campus im Stil des sozialistischen Klassizismus. Berlin kann sich nicht aus seiner Verantwortung stehlen, auch Brandenburg und der Bund müssen mit diesem «Dissonant Heritage» angemessen umgehen. Diese Konstellation prädestiniert die Reaktivierung von Bogensee für ein IBA-Projekt.

IBA Ausblick

Die Hermann-Henselmann-Stiftung wird sich weiter an der Debatte zu einer neuen IBA beteiligen – über das Für und Wider, das Wo, Wie und mit Wem. Es geht um nichts Geringeres als darum, wie Berlin – immer auch gemeinsam mit Brandenburg – den Herausforderungen einer resilienten, bestandsorientierten Stadt- und Regionalentwicklung begegnet und dafür ein strategisches und gesellschaftlich breit getragenes Programm entwickelt.

IBA 2027 BIS 37 – DIE VIELFALT DES METROPOLENRAUMS IN GEMEINSAMER VERANTWORTUNG VOR ORT GESTALTEN — ANDREAS RIEGER

Die urbane Transformation der gebauten Stadt mit der Aktivierung ländlicher Räume und der nachhaltigen Entwicklung des Verflechtungsraums verbinden. Eine Internationale Baukulturausstellung für den ganzen Metropolenraum

Die Gebietskulisse – Der Metropolenraum Brandenburg Berlin

Berlin hat beschlossen eine Internationale Bauausstellung 2034 bis 2037 durchzuführen. In einer Auftaktausstellung schlägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit den Kurator:innen Prof. Dr. Harald Bodenschatz und Prof. Dr. Cordelia Polinna ein konzeptionelles Szenario vor: RINGFREI FÜR DIE IBA BERLIN 2034–37. «Die strategische Relevanz dieses Szenarios schärft sich durch die Überlagerung der querenden Radialen, die als Verbindungsachsen von der inneren Stadt über die Berliner Landesgrenzen hinauswirken.» Damit ist klar, dass die Gebietskulisse einer IBA nicht an der Landesgrenze Berlin-Brandenburg endet.

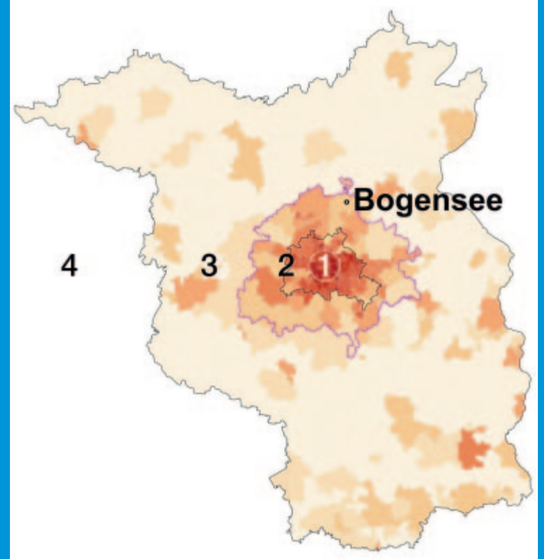
Die Zukunftsfragen der Metropolregion Berlin-Brandenburg überschreiten kommunale Zuständigkeiten und die gemeinsame Landesgrenze. Bezirke, Städte, Gemeinden und Ämter tragen die Verantwortung für die räumliche Entwicklung und Lebensqualität vor Ort, doch ihre Handlungsfähigkeiten und Ressourcen sind limitiert und ungleich verteilt. Der Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit der Region mit ihren vier Zonen liegt in einer gesamtheitlichen Betrachtung der ganzen Metropolregion nach den Maßstäben guter Baukultur, koordiniert und unterstützt von den Bundesländern Berlin und Brandenburg.

1. Zentrum Bundeshauptstadt und internationale Metropole Berlin S-Bahnring, Bezirke Mitte, Charlottenburg-Willmersdorf, Friedrichhain-Kreuzberg

2. Engerer Verflechtungsraum mit vielfältigen Lebensräumen für 4,5 Mio. Menschen, 9 Bezirke Berlins grenzen an Brandenburg, Potsdam und 8 der 14 Landkreise an Berlin

3. Periphere Räume in einer vielfältigen Kultur- und Naturlandschaft 5 Landkreise und 3 Kreisfreie Städte in Brandenburg, LEADER-Regionen

4. Weitere Verflechtungsräume, national wie international Strukturwandel Lausitz (Sachsen), Metropolregion Stettin – Transgraniczny Region Metropolitalny Szczecina (TRMS), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen



Gutes Leben, Wohnen und Arbeiten im ganzen Metropolenraum

Eine attraktive Metropolregion, die die Bewahrung der Lebensgrundlagen achtet, die Lebensqualität erhöht und unsere Städte und Dörfer zukunftssicherer macht, wird im Wettbewerb der Regionen eine positive Anziehungskraft entfalten. Eine IBA vor Ort in den Städten, Dörfern und Kulturlandschaften Brandenburgs ist sinnfällig zu einer IBA «Ring frei» im Zentrum Berlins. Eine Zusammenarbeit von Berlin und Brandenburg, wie in der gemeinsamen Landesplanung angelegt, sollte Ziel einer IBA in der Metropolregion sein. Entscheidende Akteure dabei werden die Bezirke in Berlin und die Städte, Gemeinden und Ämter in Brandenburg sein.

Wie arbeitet eine Internationale Baukulturausstellung Berlin Brandenburg?

Im Rahmen der Durchführung der IBA werden Verfahren und Formate skizziert, wie aus der Fülle der Aufgaben und Themen tragfähige und umsetzbare Projekte gefunden werden können.

1. Vernetzung, Projektentwicklung, Unterstützung, Begleitung der IBA vor Ort Projekte in den Kommunen und gemeinsamer Projekte wie Jänschwalde, Bogensee, Sperenberg, Tegel, Tempelhof, usw. oder großer Querschnittsthemen wie Mobilität, Klimaanpassung, Nachhaltiges Planen und Bauen, etc.

2. Vorbereitung und Durchführung von Ideen- und Realisierungswettbewerben und Unterstützung bei allen Vergabeverfahren für die IBA Projekte

3. Entwicklung baukultureller Konzepte und Formate Partizipationsverfahren, Kongresse und Tagungen für IBA Projekte zur Beteiligung und Mitwirkung der Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit

4. Planung und Realisierung des Gesamtprozesses Ausstellung, Marketing, Evaluation, Dokumentation der Verfahren und Fortführung der Ergebnisse über 2037 hinaus.

Für diese Aufgaben sollte eine Geschäftsstelle für Baukultur im Metropolenraum Berlin-Brandenburg dauerhaft eingerichtet werden. Mehrere Standorte, zumindest für die IBA, wären wünschenswert.

Pilotprozess IBA vor Ort – Baukultur vor Ort von unten

Damit der Vorschlag einer IBA vor Ort für die Länder Berlin und Brandenburg tragfähig und attraktiv wird, schlage ich die Durchführung von IBA-Pilotprojekten vor:

Der Gründungsbeirat – Auftakt für die Piloten

Ein zu berufender Fachbeirat entwickelt auf Grundlage vorliegender Planungen, Konzepte, Strategien und Vorschläge der Länder und Kommunen erste Formate für Pilotprojekte. In ausgewählten Ortsteilen, Städten, Gemeinden oder Ämter initiiert, begleitet, dokumentiert und evaluiert der Fachbeirat Projekte bis zu einer Übernahme in den regulären IBA-Prozess. Die erforderliche Geschäftsstelle für die Organisation des Prozesses wird aus bestehenden Mitteln finanziert.

Die IBA-Piloten gehen vor Ort – Sieben Schritte für 2027/28

Vorbereitung des Pilotprozesses durch den Fachbeirat sowie Auswahl der Städte, Gemeinden oder Ämter für die IBA-Pilotprojekte. Ergebnis der Piloten sind umsetzbare Empfehlungen zur Realisierung einer Internationalen Baukulturausstellung im ganzen Metropolenraum Berlin-Brandenburg. Der Prozess dauert rund 1 Jahr und wird vor Ort von einem auszuwählenden und beauftragten Projektbüro organisiert und begleitet.

1. Pilotengespräche vor Ort – Frühjahr/Sommer 2027

Auftaktgespräche zur Auswahl von 5 bis 10 Pilotprojekten von Fachbeirat mit den Verwaltungsspitzen und politischen Vertretungen vor Ort, Offenlegen von Erwartungen und Interessen aller Beteiligten, Auswahl der Gebiets- und Aufgabenkulissen vor Ort. Bestimmung eines Projektbüros zur organisatorischen und fachlichen Begleitung der IBA-Piloten, Zeitrahmen und Finanzierung der Prozesse vor Ort.

2. Die IBA kommt vor Ort – Öffentliche Baukulturevents - Herbst 2027

Kennenlernen aller Beteiligten, Wahrnehmen und Beobachten der Orte der IBA-Piloten, gemeinsames Erkunden der Gebietskulissen und Themen in öffentlichen Stadtspaziergängen, Workshops mit Fachleuten und anschließenden Stadt- oder Dorffesten zur lockeren Sensibilisierung für Themen der Stadt- und Projektentwicklung. Durchführung der Baukulturevents durch das Projektbüro. Themenfindung und Verständnis der Situation vor Ort als Grundlage für die weitere Projektentwicklung, Aktivierung interessierter Bürgerinnen und Bürger, erste fachliche Auseinandersetzung mit den Themen vor Ort.

3. Arbeitsphase 1 der Aktiven vor Ort – Herbst/Winter 2027

Auswerten der Stadtspaziergänge und Präzisieren der Aufgaben und Inhalte, praktische Projektentwicklungs- und Entwurfsarbeit in themenbezogenen Arbeitsgruppen. Vertiefte Befassung mit den formulierten Themen und Aufgaben vor Ort in Workshops, Klausuren, Entwurfsstudios, Entwicklung erster Projektansätze, begleitet und unterstützt durch das Projektbüro. Vorschläge und Testentwürfe für Themen vor Ort.

4. Zwischenpräsentationen, Information und Austausch mit Institutionen vor Ort – Winter 2027

Präsentation der Arbeitsphasen in den politischen Gremien und Verwaltungen vor Ort. Abstimmen der Ergebnisse der Arbeitsphasen mit Fachbeirat, Information der Öffentlichkeit, Beteiligung der politischen Gremien und Abgleich der Pilotprojekte landesweit.

5. Arbeitsphase 2 der Aktiven vor Ort – Frühjahr 2028

Auswerten der Diskussionsergebnisse, Ausarbeiten und Präzisieren der Lösungs-vorschläge, praktische Projektentwicklungs- und Entwurfsarbeit in den Arbeitsgruppen, vertiefte Befassung mit den Lösungsansätzen vor Ort in Workshops, Klausuren, Entwurfsstudios, Weiterentwicklung der Projektansätze in Abstimmung mit BVV/SVV/GV und Beirat, Ausarbeitung für die Präsentation, begleitet und unterstützt durch das Projektbüro.

6. Öffentliche Präsentation der IBA-Piloten vor Ort – Sommer 2028

Sichtbarmachen der Arbeitsergebnisse zur Stadtentwicklung, Akzeptanz und Unterstützung durch die Öffentlichkeit, Sichtbarmachung partizipativer Stadtentwicklung, Schaffen von Arbeitsgrundlagen für die weitere Umsetzung,

7. Evaluierung der Pilotprojekte für die IBA Berlin-Brandenburg – Herbst 2028

Die Dokumentation und Auswertung des Pilotprozesses und seiner Ergebnisse erfolgt durch die IBA-Geschäftsstelle und den Fachbeirat. Mit einer politischen Bewertung durch die Bundesländer Berlin und Brandenburg entstehen umsetzbare Vorschläge und Empfehlungen für das weitere Vorgehen im IBA-Gesamtprozess. Auf dieser Grundlage führen die Länder Berlin und Brandenburg Verhandlungen mit den Bezirken, Städten und Gemeinden, Ämtern und Landkreisen.



© FOTO: LANDSCHAFTSARCHITEKTUR+VIDEO

WASSER ALS VERBINDENDES ELEMENT FÜR EINE IBA BRANDENBURG BERLIN

Eine IBA muss zukunftsweisend sein. Was wäre da anschaulicher angesichts der dramatischen Zustände des Sommers 2026 mit Hitze, Waldbränden und ausgetrockneten Flüssen, als das Thema Wasser als verbindendes Element für eine IBA Brandenburg Berlin?

Wasser könnte für mehr Kreislaufwirtschaft, Klimaschutz und Klimaresilienz beim Planen und Bauen stehen und Stadt und Land entlang der Radialen und Räume dazwischen miteinander vernetzen. Gleichzeitig bedeutet Wasser für den klimaresilienten Landschaftsraum etwas anderes als für den kreislauffähigen Umgang mit Wasser im Gebäude. Und ob Flussläufe renaturiert und damit Fluch oder Segen für Landwirtschaft und Natur sind, oder Wohnen am Wasser und die Durchlässigkeit an den Ufern ein Recht für alle ist, kann zur ökologischen wie sozialen Frage der Zukunft werden.

Jedes eingereichte Projekt für die IBA der Zukunft muss sich deshalb der radikalen Fragen stellen: Was tut es, um unserem geschundenen Planeten etwas zurückzugeben und ihn wieder lebenswerter für alle zu machen?

THERESA KEILHACKER FÜR DAS NETZWERK «AFA – AKTIV FÜR ARCHITEKTUR»

ARCHITEKTENKAMMER BERLIN

Wer die IBA plant, gestaltet die Stadt von morgen. Das ist herausfordernd und zugleich verantwortungsvolle Stadtentwicklung. Die Architektenkammer Berlin sieht in der IBA eine große Chance. Dafür muss sie in eine langfristige, gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsstrategie eingebettet sein – nur so entfaltet sie Wirkung für Berlin und den Metropolenraum. Im Gegensatz zu punktuellen Großereignissen bietet die IBA die Möglichkeit, über einen längeren Zeitraum hinweg exemplarische Projekte, neue Verfahren und eine qualitätsorientierte Bau- und Planungskultur zu entwickeln. Es braucht ein strategisches Rückgrat, kein kurzfristiges Symbolprojekt!

Klimaschutz, Klimaanpassung und ein gerechter Umgang mit Grund und Boden sind keine Optionen, sondern Notwendigkeiten. Weiterbauen, Umnutzen und Zirkularität müssen verbindliche Leitprinzipien aller IBA-Projekte sein. Reallabore und Modellprojekte bieten echte Innovationskraft, wenn Baukultur, Klimawirksamkeit und soziale Integration konsequent zusammengedacht werden.

Die besonderen Potenziale der IBA liegen dabei in der Entwicklung beispielhafter Pilotprojekte mit hoher architektonischer, ökologischer und sozialer Qualität, in der Verknüpfung von Hochbau, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Ingenieurwesen sowie in der Verstetigung von Wissen durch Planende, Verwaltung und Bauwirtschaft.

Dafür braucht es verbindliche Qualitätskriterien, konsequente Wettbewerbsverfahren, interdisziplinäre Planung sowie transparente, partizipative Prozesse. Nur wenn die IBA messbare Beiträge zu Klimaanpassung, Mobilitätswende, bezahlbarem Wohnraum und sozialer Gerechtigkeit leistet, wird sie ihrer Zeit gerecht und international sichtbar.

BUND DEUTSCHER BAUMEISTER (BDB) BERLIN-BRANDENBURG ZUR IBA 2034 / 2037

Die Internationale Bauausstellung bietet die Chance, Berlin und Brandenburg als gemeinsame Metropolregion zu denken. Verwaltungsgrenzen treten in den Hintergrund. Entscheidend sind die räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verbindungen und die Frage, wie wir diese Region künftig gemeinsam gestalten wollen.

Besonderes Potenzial liegt in den Kreuzungspunkten von Ringbahn, Regionalverkehr und radialen Ausfallstraßen. Hier können neue lebendige Zentren entstehen, mit Orten für Kultur, Nahversorgung und Begegnung ebenso wie mit Mobilitätsstationen, Park-and-Ride-Angeboten und Fahrradgaragen.

Dieser Gedanke sollte sich entlang der Ausfallstraßen bis in die brandenburgischen Städte fortsetzen. So kann ein Netz miteinander verbundener IBA-Orte entstehen: Neue Zentren in den Berliner Außenbezirken ebenso wie Modellprojekte und lebendige Orte des Miteinanders in Brandenburg.

Dabei müssen innovative Architektur, Stadtentwicklung, Freiraumplanung und Mobilität von Beginn an gemeinsam gedacht werden. Klimaresiliente Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität sind selbstverständlicher Bestandteil dieser neuen Stadt- und Landschaftsstrukturen. Klima und Wasser werden dabei ebenso als prägende Ressourcen der Metropolregion verstanden wie Boden und bestehende Landschaftsräume. So entstehen Orte, die Identität schaffen, Menschen und Quartiere verbinden und beispielhaft auf die Herausforderungen des Klimawandels reagieren.

Eine Internationale Bauausstellung bietet den Raum, neue Herausforderungen mit individuellen, überraschenden und beispielgebenden Lösungen zu beantworten. Sie kann zeigen, wie aus Infrastruktur Lebensräume, aus Grenzen Verbindungen und aus einzelnen Projekten eine gemeinsame Metropolregion werden.

Die IBA bietet die Chance, beispielhaft zu zeigen, wie wir künftig bauen und vor allem, wie wir künftig leben wollen.

ANJA BEECKEN UND CORD-SIEGFRIED VON HODENBERG

POSITION DES BDA ZUR IBA INITIATIVE DES BERLINER SENATS

Die Internationale Bauausstellung formuliert als Testfeld alternativer Stadtentwicklung lokale Antworten auf die weltweit spürbaren Herausforderungen unserer Zeit. Im Ringen um Antworten auf die grundlegende Frage «Wie wollen wir zusammen leben?» lädt sie dazu ein, die Stadt und das Zusammenleben ihrer Bewohner:innen neu zu denken: sowohl mit Blick auf die notwendigen Veränderungen von Stadt- und Freiraum, Infrastruktur und Bauen in Zeiten von Klimawandel und Ressourcenknappheit, als auch mit Blick auf die drängenden Fragestellungen hinsichtlich des gemeinsamen Lebens in der Stadt – mithin der sozialen Nachhaltigkeit und des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Damit die IBA auch langfristig Lösungsmodelle anbieten kann, muss sie auf einem wissenschaftlich fundierten Konzept aufbauen und klare Maßstäbe für baukulturelle, ökologische und soziale Qualität setzen. Im Mittelpunkt stehen der Bestand, seine Transformation und ein verantwortungsvoller Umgang mit unseren begrenzten Ressourcen. Die Maximen sind umbauen und umnutzen statt abreißen, Bestehendes verdichten statt Flächen neu versiegeln sowie eine regional abgestimmte Stadtentwicklung, die über die Grenzen Berlins hinausweist.

Zugleich braucht die Stadt klar programmierte und ebenso aneignungsoffene Räume, die neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen. Architektur, Freiraum, Mobilität, Biodiversität und soziale Infrastruktur sind dabei gemeinsam zu denken.

Berlin hat die Chance, die Internationale Bauausstellung zu einem Labor für die zukunftsfähige Metropolregion Berlin-Brandenburg zu machen. Architektur-Wettbewerbe, die auch für junge Planer:innen zugänglich sind, müssen dabei als zentrales Instrument der Qualitätssicherung und des fachlichen Diskurses verankert sein. Denn Innovation und Exzellenz entstehen im Wettstreit um die besten Ideen – für eine auch künftig lebenswerte Stadt für Alle.

DEUTSCHE AKADEMIE FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG (DASL) – LANDESGRUPPE BERLIN-BRANDENBURG

Wir begrüßen den Beschluss des Senats zur erneuten Durchführung einer IBA. Angesichts der heute drastisch veränderten Agenda für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lohnt die erneute Anstrengung, im Experiment Beispielhaftes zu erproben und die Wirksamkeit und Machbarkeit neuer Konzepte zu demonstrieren. Die Voraussetzung dafür – eine große konzeptionelle Klarheit – ist allerdings noch nicht erreicht.

Die zentrale Idee, an der «Obsoleszenz» (Rettich et. al.) von Nutzungen anzusetzen, ist ein tragfähiger Ansatz. Der Umgang mit Obsoleszenz ist aber eine schwierige Aufgabe, weil die Prozesse mehr schleichend als schlagartig verlaufen und eine sinnvolle räumlich-konzeptionelle Verknüpfung mehrerer betroffener Fälle ein ressourcenaufwändiges Projektmanagement erfordert. Die geplanten Ressourcen scheinen angesichts des anspruchsvollen Programmes deutlich unterschätzt.

Die «strategische Leitidee» , die Orte für die IBA am Ring und den verbindenden Radialen zu suchen, folgt der schon oft vorgetragenen These von der stadtstrukturellen Bedeutung dieser Stadträume. Ob sie mit Blick auf das Obsolet-Werden von Nutzungen tatsächlich die Räume mit dem größten Handlungsbedarf sind, bleibt allerdings offen. Vermutlich gibt es eher an anderer Stelle Nutzungs-Cluster mit gesamtgesellschaftlich relevantem Transformationsbedarf und deutlich günstigerer Aussicht auf Umsetzbarkeit im angestrebten Zeitrahmen.

Zu kritisieren ist die weitgehende Ausblendung des stadt-regionalen Zusammenhanges. Eine IBA ohne klare Thematisierung der Verflechtungen und Austauschbeziehungen von Stadt und Land (Kreislaufwirtschaft, regenerative Baustoffe, Wassermanagement, Energiethemen etc.) in unserer Zeit würde zentrale Dimensionen der Transformation vernachlässigen.

Ein besonders wichtiger Erfolgsfaktor bei Planung und Umsetzung einer IBA bleibt - nicht erst seit der IBA 1984/87 – der Einsatz geeigneter bodenpolitischer Instrumente. Es ist noch einiges zu tun, um die vorgesehene IBA auf eine stabile Basis zu stellen.

RADIKAL SOZIAL – DIE UMSETZUNG DER VERGESELLSCHAFTUNG ALS ZENTRALES PROJEKT DER IBA (DWE)

Schon die letzte Berliner IBA in den 1980ern sah sich aufgrund von Forderungen aus der Zivilgesellschaft veranlasst, das IBA-Konzept an die sozialen Realitäten der Stadt anzupassen. Die IBA Alt wurde ein voller Erfolg, sie prägt Berlin bis heute. Die jetzt geplante IBA 2034-37 sollte daraus lernen und aus der Zivilgesellschaft entwickelte Ideen von vornherein miteinbeziehen.

Aktuell hat die Berliner Stadtgesellschaft eine innovative Lösung für die Mietenkrise entwickelt: die Vergesellschaftung von Wohnraum aus den Beständen renditeorientierter Immobilienunternehmen. Die IBA will Antworten auf drängende gesellschaftliche und stadtpolitische Zukunftsfragen geben. Die Vergesellschaftung ist eine solche Antwort und sollte deswegen ein zentrales Projekt der IBA werden.

2021 haben sich 59,1% der Berliner:innen per Volksentscheid für die Vergesellschaftung von circa 240.000 Wohnungen aus den Beständen großer Immobilienkonzerne ausgesprochen. Eine Expert:innenkommission bestätigte Machbarkeit und Effektivität der Maßnahme. Die Vergesellschaftung ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur notwendigen sozial-ökologischen urbanen Transformation. Die IBA wiederum bietet den idealen Rahmen, um die Vergesellschaftung umzusetzen.

Die Klimakrise macht einen zügigen Umbau im Bestand notwendig, es braucht Hitzeschutz und mehr Energieeffizienz. Auch hier scheitert «der Markt» bislang. Berlin kann an den vergesellschafteten Beständen zeigen, wie die Mietenkrise und die nötige Klimaanpassung kommunal zu lösen sind.

Die vergesellschafteten Wohnungen sollen in der AÖR Gemeinwohl mit einer Räte-Verwaltungsstruktur verwaltet werden. Die IBA kann die Siedlungsräte mit beispielhaften Räumen ausstatten. Und die IBA kann mit einem Leitsystem die über die Stadt verteilten Bestände erlebbar machen. Das stärkt die Identifikation der Berliner:innen mit ihrer Stadt - und ihrer IBA.

«Eine IBA darf Denkweisen verschieben, Tabus brechen und Allianzen neu ordnen. Nur so entsteht ein Impuls, der über Berlin hinauswirkt» , so die Industrie und Handelskammer. Die Umsetzung des Volksentscheids sollte ein IBA-Projekt werden – für eine progressive IBA von, für und mit Berlin.

OLE KLOSS FÜR DIE INITIATIVE DEUTSCHE WOHNEN & CO. ENTEIGNEN

ARCHITECTS FOR FUTURE BERLIN

ARCHITECTS FOR FUTURE BERLIN begrüßt die Initiative für eine Internationale Bauausstellung Berlin 2034–2037 ausdrücklich. Angesichts von Klimakrise, Ressourcenknappheit und Wohnraumbedarf braucht Berlin eine IBA, die zeigt, wie eine klima- und sozialgerechte Transformation unserer gebauten Umwelt gelingen kann. Im Mittelpunkt sollte dabei nicht der Neubau stehen, sondern der Umbau, die Weiterentwicklung und qualitätsvolle Ergänzung des Bestands. Die IBA sollte beispielhaft zeigen, wie Bestandserhalt, Kreislaufwirtschaft, Suffizienz, Klimaanpassung und bezahlbarer Wohnraum zusammenwirken und zu einer neuen, zukunftsfähigen Baukultur führen. Sie muss den Mut haben, etablierte Planungs- und Baupraktiken zu hinterfragen und innovative Lösungen im Maßstab der Stadt zu erproben.

Ebenso entscheidend wie die Projekte ist der Prozess selbst: Eine Internationale Bauausstellung lebt vom offenen fachlichen Diskurs, von Transparenz und einer breiten Beteiligung von Fachwelt, Zivilgesellschaft und Politik. Nur ein unabhängiges und nachvollziehbares Verfahren kann die notwendige Legitimation schaffen, damit die Berliner IBA ihrer internationalen Vorbildfunktion gerecht wird.

SRL VEREINIGUNG FÜR STADT-, REGIONAL UND LANDESPLANUNG E.V. — REGIONALGRUPPE BERLIN-BRANDENBURG

Die IBA Berlin 2034–37 kommt zur richtigen Zeit. Die Stadt braucht Antworten auf den Klimawandel, den Druck auf Wohnraum und den wachsenden sozialen Riss zwischen Innen und Außen. Mit einer IBA nimmt Berlin sich selbst in die Pflicht, diese Antworten zu geben, und das weit über den Stadtraum hinaus.

Von einer Internationalen Bauausstellung wird das Experiment erwartet und gefordert, oft auch behauptet. Eingelöst wird es leider zu selten. Wenn Berlin nun eine dritte IBA ausruft, muss sich die Stadt an zu Recht hohen Erwartungen messen lassen. Aufbrechen wird sie eingefahrene Routinen nur, wenn sie radikal neue Wege geht, in der Besetzung der Gremien ebenso wie im Umgang mit dem Bestand und in den Verfahren.

Die Aufgaben liegen im Bestand. Gefragt ist eine IBA, die den Gebäudebestand ambitioniert umbaut, Wärmewende und Mobilitätswende zusammendenkt, Natur, Wasser und Hitzevorsorge in die Quartiere bringt und bezahlbares Wohnen als Gemeinwohlaufgabe begreift. Wem eine Fläche gehört und wer über ihre Nutzung verfügt, bestimmt auch beim Umbau, was möglich wird. Eine IBA kann zeigen, wie öffentliche Eigentümer, Genossenschaften und Private darüber gemeinsam verhandeln und entscheiden.

Ob das Experiment gelingt, entscheidet sich an den Akteurskonstellationen. Eine frühzeitige Festlegung auf bestimmte Areale kann sich für experimentelle Projekte als hinderlich erweisen. Getragen werden solche Projekte aus der Stadtgesellschaft heraus, von Bewohnerinnen und Bewohnern, Betrieben, Initiativen und Planenden mit Gestaltungs- und Änderungswillen. Verwaltung, Zivilgesellschaft und Fachplanung müssen ihre Zusammenarbeit so organisieren, dass diese Akteurinnen und Akteure mitwirken können. Es kommt auf Mut an, auf eine gute Portion Wut und auf die Kraft, Neues zu wagen. In diesen politisch und gesellschaftlich schwierigen Zeiten brauchen die Planenden diese Kraft und Rückendeckung von der Politik, dann kann die IBA gelingen.

INITIATIVE STADTNEUDENKEN

Zukunft jetzt – IBA NeuDenken!

Die IBA ist eine Chance für einen zukunftsweisenden Umgang mit der gebauten Stadt. Sie muss Reallabor, Transformationsmotor und Umsetzungsplattform für die klimaneutrale und sozial gerechte Stadt sein, mit unmittelbarer Wirkung auf die Bauwende - vom Neubauen zum Umbauen, Umnutzen, Weiterbauen und Wiederverwenden - und die Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

Die IBA denkt Architektur, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Digitalisierung zusammen und schafft neue Allianzen. Grundstücke, Gebäude und Freiräume werden gemeinsam gemeinwohlorientiert transformiert.

Als koordinierende und ermöglichende Instanz soll die IBA gemeinsame Ziele bündeln, innovative Instrumente erproben und etablieren. Die IBA muss Sondervermögen und Investitionsmittel mobilisieren, die auch in die Unterhaltung zukunftssicherer Infrastruktur und Gebäudesubstanz fließen. Die 10 zentralen Anforderungen für eine IBA als Instrument der Transformation:

1. Reallabor statt Ausstellung auf Vorrat: Strategische Kopplung mit anderen transformativen Formaten
2. Bauwende und Dekarbonisierung - Vorrang für Umbau, Umnutzung
3. Transparente und kooperative Bodenpolitik und Land Governance zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbaren Räumen
4. Schaffung eines digitales Dashboards, welches Status Quo und Entwicklung bündelt, monitort, verknüpft und kommuniziert – von «der Baustelle zur Schaustelle»
5. Gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik: landeseigene Flächenmobilisierung, urbane Optionsflächen, Konzeptverfahren, kriteriengestützte Direktvergaben
6. Aufbau eines digitalen, dezentralen Baustofflagers (inkl. Matching Optionen – Flächen, Bauträger, Nutzende, Fördergelder und Geldgeber).
7. Öffnung für Prozesspioniere, Digitalunternehmer:innen, Selbstbau- und Innovationsnetzwerk für neue Formen der Kooperation und Projektentwicklung
8. Wissenstransfer und zivilgesellschaftliche Mitwirkung durch Weiterentwicklung von Beirats- und Beteiligungsstrukturen
9. Schaffung einer Lex IBA für Experimentier- und Innovationsräume zur Erprobung standardisierter und rechtssicherer Transformationsprozesse für die ganze Stadt
10. Nutzung von Sondervermögen, Fördermitteln sowie Kooperation mit Dritten zur Finanzierung und Umsetzung.

DER DEUTSCHE WERKBUND BERLIN E.V.

Der Deutsche Werkbund Berlin e.V. hat sich seit Frühjahr 2025 mit der IBA auseinandergesetzt und Leitsätze formuliert:

IBA 2034 im Diskurs – Wo stehen wir? Die IBA 2034/37 muss an den Fragen unserer Zeit anknüpfen: Klima- und Umweltschutz, Gerechtigkeit und Mitgestaltung.

Klimaangepasstes Planen und Bauen in der Metropolregion Brandenburg/Berlin Die IBA sollte die natürlichen Schlüsselressourcen der Metropolregion - Klima und Wasser - als Leitthemen setzen und zirkuläres Bauen, innovative Vergaben und interkommunale Kooperation erproben und vorantreiben.

Bauen und Umbauen für den sozialen Zusammenhalt Berlin ist eine internationale Stadt. Die IBA sollte sozio-kulturell integrative Quartiere entwickeln, Mitgestaltung stärken und Projekte mit Bildungs- und Arbeitsimpulsen verbinden.

Wohnungs- und Baupolitik Die Wohnungskrise ist Folge von Marktversagen und Finanzialisierung. Die IBA sollte mit neuen Finanzierungsmodellen und gemeinwohlorientierten Investoren zeigen, wie Quartiere bezahlbar und klimaverträglich werden können.

Bestandserhalt Berlin ist gebaut – aber nie fertig. Die IBA sollte die Bestandsentwicklung priorisieren – auch in Eigenheimgebieten – und zeigen, wie Umnutzung, Nachverdichtung und gemeinwohlorientierte Boden- und Baupolitik bezahlbaren Wohnraum bereitstellen können.

Governancestruktur von Bauausstellungen Die IBA sollte als strategisch verankerte, kuratorisch unabhängige Plattform agieren, Kooperationen zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft stärken und durch klare politische Rahmensetzung getragen werden. Sie sollte die Kooperation mit Brandenburger Kommunen anstreben.

Ausführliche Informationen zu den Leitsätzen des Deutschen Werkbundes Berlin e.V. finden sich unter: https://werkbund-berlin.de/veranstaltungen/werkbund-forum-iba-berlin/



ALTE EISFABRIK — ROBERTNEUN ARCHITEKTEN



BÖTZOW BRAUEREI — DAVID CHIPPERFIELD ARCHITECTS



CRCLR-HOUSE — DIE ZUSAMMENARBEITER



ERNST-BUSCH /HOCHSCHULE FÜR SCHAUSPIELKUNST — ORTNER&ORTNER





KIRCHE IN DER KREUZBERGSTRASSE — SIEGLUNDALBERT







KORNVERSUCHSSPEICHER IN DER EUROPACITY — AFF ARCHITEKTEN



BIKINI BERLIN — SAO/HILD UND K ARCHITEKTEN



CHIPPERFIELD CAMPUS — DAVID CHIPPERFIELD ARCHITECTS



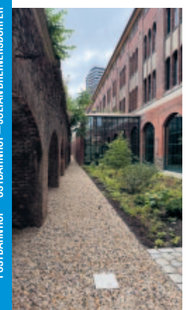
GLASHÜTTE BG ALT-STRALAU — EYRICH HERTWECK ARCHIT.

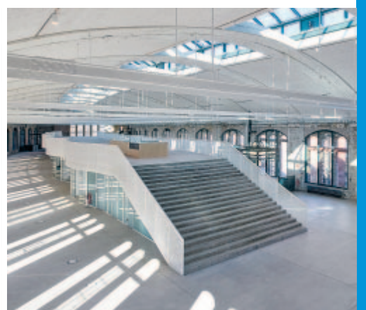


CAMPUS B&O REALLABOR (HOLZ-LEHMBAU) — SAUERBRUCH HUTTON



KITA IN DER DRESDENER STR. — FRÖWEIN/SPANGENBERG





POSTBAHNHOF AM OSTBAHNHOF — JULIAN BREINERSDORFER



RADIALSYSTEM — GERHARD SPANGENBERG





SPREESTUDIOS — THOMAS BAECKER / BETTINA KRAUS



UP! BERLIN — MARTIN JASPER ARCHITEKTEN



WERTEWANDEL — bfstudio ARCHITEKTEN



KAUFHAUS AM ANTON-SAEFKOW-PLATZ — GPU DERNBACH



WILMA BÜROHAUS — CLEMENS KRUG ARCHIT.

Alte Eisfabrik

Bevor Kühlschränke Standard wurden, lieferten Eisfabriken das, was Städte am dringendsten brauchten: Kälte. An der Spree, am Übergang von Mitte nach Kreuzberg, produzierte die Eisfabrik Köpenicker Straße seit 1913/14 sogenanntes Stangeneis, zuletzt bis 1995 auch für die Lebensmittelkühlung. Der schlanke Schornstein, der bis heute das Ufer markiert, war weithin sichtbares Wahrzeichen eines Gewerbes, das mit der Elektrifizierung der Kühltechnik längst obsolet geworden ist. — Die denkmalgeschützten Bauteile entstanden in Sichtmauerwerk mit Stahlsteindecken; der ursprüngliche Dachstuhl fiel im Zweiten Weltkrieg den Bomben zum Opfer, der schlechte Baugrund an der Spree hinterließ zudem tiefe Risse in den Wänden. — Nach der Stilllegung verfiel das denkmalgeschützte Areal jahrzehntelang, während die damalige Eigentümerin, die bundeseigene TLG ab 2005 sogar einen Abriss zugunsten eines Glasneubaus verfolgte. Dagegen formierte sich Widerstand: Eine Bürgerinitiative zum Erhalt der Eisfabrik, unterstützt von den Initiator:innen des Bürgerbegehrens «Mediaspree versenken!» 2008 und Fachverbänden kämpfte für den Erhalt. Gerettet wurde am Ende nur der Kernbestand – die historischen Kühlhäuser fielen 2010 trotz aller Proteste dem Abriss zum Opfer, Maschinenhaus, Kesselhaus und Schornstein hingegen blieben stehen und gingen an die heutige Eigentümerin AEF GmbH über. — Für die gerettete Bausubstanz beauftragte die AEF GmbH als Bauherrin ROBERTNEUN Architekten mit der denkmalgerechten Sanierung – ohne sich an den Bestand allzu behutsam anzupassen: Ein neuer, weithin sichtbarer Dachaufsatz aus schwarzem Metall thront über dem restaurierten Ziegelwerk und markiert schon von Weitem, wo Alt und Neu aufeinandertreffen – ein bewusster Kontrast statt Anbiederung an das Industriedenkmal. — Aus der einstigen Eisfabrik soll künftig als «Denkfabrik» ein Forschungsstandort für Medizintechnik werden. So verwandelt sich ein Gebäude, das einst Kälte konservierte, in einen Ort, der Ideen generieren und konservieren soll – und beweist nebenbei, dass ein maroder Solitär am Spreeufer mehr Zukunft repräsentieren kann als mancher Neubau ringsum.

© FOTO: THOMAS KRÜGER

Bikini Berlin

Das Bikini-Haus ist ein typisches Bauwerk der Nachkriegszeit. Als optimistisches Zeichen des Aufbruchs bildete es gemeinsam mit dem Europa-Center und der zum Mahnmal gewordenen Ruine der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche das neue «Zentrum am Zoo» in Westberlin. — Als Geschäftshaus, das Produktionsräume der Bekleidungsindustrie sowie eine überdachte Ladenfront mit insgesamt 45 Damenmodeläden enthielt, war es auch architektonisch eine Besonderheit. Mitte der 1950er Jahre von Paul Schwebes und Hans Schoszberger entworfen, zeichnete es sich durch farbenfrohe Materialien sowie durch Transparenz und Leichtigkeit aus. Eine Besonderheit stellte das ursprüngliche «Luftgeschoss» in der Gebäudemitte dar, dem das Gebäude – in doppelter Anspielung auf seine Nutzung wie auf seine Zweiteilung – den Spitznamen «Bikini» verdankt. Dieses Geschoss erwies sich jedoch als wenig funktional: Die räumliche Nähe zum Zoo war nicht erlebbar. Folgerichtig wurde es geschlossen und für die Staatliche Kunsthalle Berlin umgebaut. — Nach dem Mauerfall verlor das Gebäude an Anziehungskraft, auch weil im alten Zentrum Berlins im Osten modernere Konsumwelten entstanden. Im Jahr 2002 beauftragte die Bayerische Hausbau den belgischen Künstler Arne Quinze (SAQ Architects) mit der Entwicklung einer Konzept-Mall, um den denkmalgeschützten Bestand zu erhalten und mit zeitgemäßen Nutzungen wieder attraktiv zu machen. Eine neuartige Mischung von lokalen Unternehmen und kurzzeitig vermietbaren Ladenboxen für Start-ups sollte eine neue Verbindung von Einkaufen, Arbeiten und Erholen schaffen. Die weitere Ausführungsplanung sowie den denkmalgerechten Umbau realisierte das Münchner Architekturbüro Hild und K. — Die neu angelegte, rückwärtige Passage, gestalterisch an Wintergärten, Gewächshäuser und eiserne Zoogehege angelehnt, findet ihren Höhepunkt in einem überdimensionierten Schaufenster zum Affenfelsen – ein kurioses Gegenüber zum Konsumgeschehen. Ergänzt wurde das Ensemble um eine begehbare Dachterrasse mit Blick auf den Zoologischen Garten und Zugang zu einem trendigen Hotel.

© FOTO: FRANZ BRÜCK

Bötzowbrauerei

Sieben Jahrzehnte lag die Bötzow-Brauerei im Dornröschenschlaf. Das 1885 gegründete Traditionsunternehmen im Prenzlauer Berg zählte einst zu den bedeutendsten Bierproduzenten, ehe der Gebäudekomplex im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt wurde. Jahrzehntelang wurde das Areal nur provisorisch und teilweise genutzt, seine Lücken klafften unverändert mitten im Kiez. — 2011 erwarb Hans Georg Näder, Inhaber des Medizintechnikunternehmens Ottobock, das rund 24.000 Quadratmeter große, denkmalgeschützte Gelände und beauftragte David Chipperfield Architects mit der Entwicklung eines Masterplans. Statt eines radikalen Neustarts entschied sich das Büro für eine behutsame Annäherung: Der historische Baubestand aus charakteristischen roten und gelben Ziegeln wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt saniert, der preußische Industriecharakter des Ensembles bewusst erhalten. Wo immer möglich, blieb die vorhandene Substanz akribisch erhalten, nicht funktionsfähige Bauteile wurden repariert statt ersetzt – selbst die historischen Lamellenheizkörper wurden ertüchtigt und wieder benutzt. — Zentraler Bestandteil des Umbaus waren die weitläufigen Gewölbekeller, in denen einst Bier lagerte und die heute neue Nutzungen beherbergen. Über der Erde entstanden Büroflächen für den Ottobock-Firmensitz sowie Räume für Gastronomie, Sport und Veranstaltungen. Der historische Biergarten wurde reaktiviert und das gesamte Areal wieder an die Stadt angebunden. — 2021 wurde die Sanierung abgeschlossen. Vier ergänzende Neubauten mit außergewöhnlichen Betonbogen-Fassadenelementen erweitern die im Krieg entstandenen Lücken, ohne die Maßstäblichkeit des historischen Kerns zu sprengen. Dass ein milliardenschwerer Konzern anstelle eines offeneren Nutzungsmix den Ton angibt, mag man kritisch sehen. Insgesamt aber ist mit der Bötzow-Brauerei ein Beispiel gelungener Konversion entstanden: Die weitgehende Erhaltung der historischen Bausubstanz hat nicht nur Ressourcen geschont, sondern dem Prenzlauer Berg ein lange verlorenes Stück Stadtgeschichte zurückgegeben.

© FOTO: SIMON MENGES

Chipperfield Campus

Das Berliner Büro von David Chipperfield Architects London ist mit rund 200 Arbeitsplätzen die größte internationale Dependance. Als sich abzeichnete, dass die Erarbeitung des Masterplans für die Museumsinsel, die Sanierung des Neuen Museums sowie der Neubau der James-Simon-Galerie eine längere Zeit in Anspruch nehmen würde, entschied sich die Geschäftsleitung für die Entwicklung eines eigenen Standorts. Bereits 2004 hatte das Büro dafür ein Grundstück in der Joachimstraße 11 in der Spandauer Vorstadt bezogen: eine schmale, tiefe Parzelle, auf deren hinterem Teil sich eine 1895 errichtete, fünfgeschossige Klavierfabrik aus Backstein befand. — Zwischen 2007 und 2013 wurde das Grundstück in einem gesamtheitlichen Entwurf aus Sanierung, Umbau und Neubau zum heutigen Bürocampus weiterentwickelt. Der historische Fabrikbau wurde saniert und in der Tradition der Berliner Remisenbauten um zwei frei stehende Baukörper in den Höfen ergänzt; die Lücke zur Straße schließt ein neues, viergeschossiges Vorderhaus, das neben Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen auch eine Wohnung beherbergt. Die hauseigene Kantine, zuvor in einer einfachen Baracke auf dem Gelände untergebracht, fand

in einem zweigeschossigen Neubau mit vorgelagertem Außenbereich ihren Platz und wurde damit zu einem öffentlich zugänglichen Ort aufgewertet. Für die Erweiterung wurde das Büro 2015 mit dem BDA-Preis Berlin ausgezeichnet. — Im Kontrast zur gelbroten Ziegelfassade des Altbaus sind die neuen Gebäude – einschließlich des Vorderhauses – aus monolithischem Wärmedämmbeton errichtet. Die großen, bündig eingesetzten Glasfenster unterstreichen den spannungsvollen Dialog zwischen Berliner Gewerbebautradition und zeitgenössischer Bauästhetik. — In einem ganzheitlichen Prozess – von der Projektentwicklung über die städtebauliche Neuordnung und die sensible Sanierung bis hin zum unkonventionellen Neubau in einer ehemaligen Baulücke – wurde im besten Sinne ein zeitgenössischer Umbau in der Spandauer Vorstadt realisiert. © FOTO: SIMON MENGES

CRCLR Haus

Auf dem Vollgut-Areal der Kindl-Brauerei in Neukölln stand jahrzehntelang eine gründerzeitliche Fassladehalle von 1872 leer, bevor sie ab 2015 als Circular Economy Lab zwischengenutzt wurde. CRCLR steht für Kreislaufwirtschaft. Initiiert hatten das Projekt Laurence Pagni, Alice Grindhammer und Simon Lee, die mit der CRCLR GmbH Berlins erstes Zentrum für zirkuläre Wirtschaft gründeten. — Bauherrin wurde die Genossenschaft TRNSFRM eG, die das Projekt nach dem wirtschaftlichen Scheitern der CRCLR GmbH übernahm. Das Grundstück wurde 2015 von einer Schweizer Stiftung erworben, die es der Genossenschaft im Erbbaurecht überließ – ein Modell, das Bodenspekulation ausschließen und die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals dauerhaft sichern soll. — Anfangs lag der Entwurf beim Berliner Büro Hütten und Paläste, das ein durchmischtes, quartiersartiges Gebäude vorschlug. Realisiert wurde er wegen veränderter Ziele nicht, dem Areal blieb das Büro dennoch verbunden und baute ein Nebengebäude zu Ateliers und Büros um. Die weitere Planung übernahm ab 2020 die Architekturkooperative Die Zusammenarbeiter mit Christian Schöningh, gemeinsam mit dem Basler Baubüro In Situ. — Leitgedanke war, möglichst viel vorhandene Substanz zu erhalten und alle Ergänzungen nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft auszuführen. Die dreigeschossige Aufstockung besteht aus einer Holzskelettkonstruktion mit Strohballendämmung. Im Ausbau finden sich zahlreiche geborgene Bauteile: recycelte Briefkästen und Waschbecken, Fassadenelemente und Fenster sowie vorgefundene Baumaterialien von anderen Baustellen. So entstanden auf rund 5.900 Quadratmetern Wohnraum für etwa fünfzig Menschen sowie rund 250 Arbeitsplätze in Coworking-Flächen und Werkstätten. — Die Bauzeit fiel in die Pandemie, Kosten und Dauer liefen aus dem Ruder, die ursprüngliche Trägerstruktur zerbrach, und statt der geplanten Kiez-Initiative zog nach Fertigstellung 2023 der Impact Hub als Ankermieter ein. Dennoch gilt das «Haus aus Müll» als Pionierprojekt für zirkuläres Bauen im Bestand, das auch soziale Integration und Partizipation beispielhaft umgesetzt hat. © FOTO: ANDREAS TROGISCH

Glashütte Stralau

Industriebrachen gelten in Berlin längst nicht mehr als Ballast, sondern als Ressource. Dazu zählt auch die Stralauer Glashütte, in der über hundert Jahre lang Glas hergestellt und verarbeitet wurde, bevor die Produktion Mitte der 1990er Jahre eingestellt wurde. Die Gebäuderuine war Teil der externen Ausstellung zur EXPO 2000 in Hannover, die sich der Umwandlung von Industriebrachen widmete. — Prägend für das Werkstattgebäude von 1923 sind das klar ablesbare, ausgemauerte Stahltragwerk, der Einschnitt in Längsrichtung, durch den früher Züge fuhren, der darüberliegende, 39 Meter lange genietete Stahlträger sowie die Reste zweier Verbindungsbrücken an der Ostfassade. — Eine neu gegründete Baugruppe ließ den denkmalgeschützten Bau zum gemeinschaftlichen Wohnen umbauen. Es entstanden 25 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Der Bestand wurde behutsam saniert und seiner ursprünglichen Gestalt angenähert. Dunkle Zinkfassaden mit großen Fenstern schließen das einst offene Erdgeschoss, auch das aufgestockte Dachgeschoss trägt Zink, als Reminiszenz an das frühere Bitumendach. Die neuen Balkone setzen mit rostigem Stahl einen Kontrast. Auf ein weiteres Treppenhaus im Altbau wurde verzichtet: Einzelne Wohnungen werden von außen erschlossen, die Maisonetten über einen inneren Laubengang. Die vorhandenen Treppenhäuser wurden um das Dachgeschoss und einen Aufzug ergänzt. — Im Inneren bleibt die Stahlstruktur sichtbar. In die hohen, lichtdurchfluteten Geschosse sind niedrige, begehbare Sanitär- und Serviceboxen eingestellt, die zusätzliche Staufläche bieten und fließende Räume sowie Blickachsen quer durch das Gebäude ermöglichen. Verwendet wurden ökologische Baustoffe, zudem wurden alte Bauelemente wiederverwendet oder upgecycelt, was beim Rundgang für Überraschungen sorgt. So ist ein Beispiel für nachhaltigen Stadtumbau im Kleinen entstanden, das zeigt, dass sich ein Industriedenkmal auch ohne große Investoren in ein zeitgemäßes Wohnhaus verwandeln lässt. © FOTO: UDO MEINEL

Hochschule für Schauspielkunst Ernst Busch, Berlin

Der neue Standort der Hochschule in Mitte vereinigt all ihre bisher über die Stadt verstreuten Einrichtungen. Das Gebäude im Inneren eines typischen Berliner Blocks erschließt einen unwirtlichen Raum für die öffentliche Nutzung. Der Altbau aus den 1950er-Jahren beherbergte zuvor die Opernwerkstätten. Dort, wo die Struktur des Hauses oder die neuen Nutzungsanforderungen an ihre Grenzen stießen, wurden neue Bauteile ergänzt. — Der markante, holzverkleidete Bühnenturm mit zwei übereinandergestapelten Probebühnen klinkt sich seitlich in die Stirnseite des Altbaus ein und verleiht der Hochschule ein aus dem Straßenraum sichtbares Zeichen. Das helle Theatercafé gegenüber umschließt an der Westseite gemeinsam mit dem Bestandsbau eine Terrasse. Der Glaskubus ist mit einem faltbaren perforierten Metallvorhang verkleidet. Der Bühnenturm und das Café rahmen den Eingang, der sich als großzügiges Foyer aufweitet und vorbei an gläsernen Requisitendepots und Werkstätten führt. Das Treppenhaus verbindet als Sichtbetonskulptur alle Geschosse und führt zur Bibliothek sowie zu den Probe- und Seminarräumen in den ehemaligen Werkstätten. Die Büros liegen im Westflügel. — Für die Hochschule wurde eine Architektursprache entwickelt, die auch dem begrenzten Budget Rechnung trug. Holz, als klassisches Theaterund Baumaterial, erlaubt Improvisationen aller Art. Die Technik dient der Nutzung und reagiert auf die Gegebenheiten des Bestandes. Lowtech wird nach Möglichkeit bevorzugt. Das Zusammentreffen von Altem und Neuem zeigt sich als eine Art Wasserlinie, die sich auf einer Höhe von 2,30 Metern durch das Gebäude zieht und die gestalterischen Eingriffe begrenzt und definiert. Alles darüber bleibt im vorgefundenen oder rohen Zustand. Alle Oberflächen darunter sind verfeinert, die Wände mit Holz verkleidet und mit Tafellack beschreibbar gemacht — als endlose Wandzeitung für die Studierenden. — Der gelungene Umbau wurde 2019 fertiggestellt. erhielt zahlreiche Preise, u.a. den BDA Preis Berlin 2021 und den Deutschen Hochschulbaupreis 2020. © FOTO: SCHNEPP RENOU

Holz-Lehmbau Campus B&O

Auf den ersten Blick ist der Holz-Lehmbau Campus der B&O Bau und Gebäudetechnik in Weißensee ein gewöhnlicher Neubau: Dort, wo bislang eine Garagenanlage im Hinterhof stand, entsteht die erweiterte Verwaltungszentrale des Unternehmens. Und doch denkt das Projekt konsequent vom Bestand her – nicht formal, sondern stofflich: Die Bodenplatten der abgerissenen Garagen wurden zersägt und als Fundament wiederverwendet, recycelter Beton bildet also buchstäblich die Sohle des Neubaus. Damit steht das Projekt trotz seiner Neubau-Statur in derselben Denktradition wie ein Umbau: Nichts wird ohne Prüfung entsorgt, was sich weiterverwenden lässt. — Ungewöhnlich ambitioniert ist dabei die Rolle der Bauherrin selbst: B&O Bau und Gebäudetechnik tritt nicht nur als Auftraggeberin auf, sondern zugleich als aktive Forschungspartnerin und ausführendes Unternehmen – mit eigenen Tochterfirmen für Holz- und Massivbau. Gemeinsam mit sauerbruch hutton als Entwurfsverfasser und Bauhaus Erde als wissenschaftlicher Leitung, gefördert von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, entsteht so ein Reallabor, in dem Planung, Ausführung und Forschung direkt ineinandergreifen. — Fünf Bauteile – Fundament, Holzbodenplatte, tragende Lehmsteinwände, hölzerne Gebäudeabschlusswand und eine Holz-Lehm-Hybriddecke – wurden hier erstmals im Maßstab 1:1 entwickelt. Verwendet werden fast ausschließlich regionale, nachwachsende Materialien: Brandenburger Kiefer, Lehm, Stroh, Zellulose. — Städtebaulich fügt sich der zweigeschossige, L-förmige Baukörper bewusst zurückhaltend in die kleinteilige Bebauung des Hinterhofs ein, statt sich in die Höhe zu entwickeln. Der ehemals versiegelte Garagenhof wird begrünt und dient künftig als Innenhof, der das Mikroklima verbessert. Selbst die Statik ist auf Zukunft ausgelegt: Tragwerk und raumhohe Fenster sind so konzipiert, dass sich die heutigen Büroflächen später in Wohnraum umbauen lassen. — So wird ein Neubau zum Materiallager auf Zeit – ein Gebäude, das schon beim Bauen an sein nächstes Leben denkt. © FOTO: JAN BITTER

Kirche in der Kreuzbergstraße

Die Kirche in der Kreuzbergstraße entstand Anfang der 1960er Jahre als Ausdruck des kirchlichen Aufbauwillens der Nachkriegszeit inmitten der dichten Blockrandbebauung Kreuzbergs. Als Gemeindebau, der neben dem Kirchenraum auch eine Küsterei sowie zwei Wohnetagen für Pfarrer und Personal enthielt, war das Gebäude auch konstruktiv eine Besonderheit. Nach Plänen des Architekten Harald Franke errichtet, zeichnete es sich durch eine Stahlbetonkonstruktion mit klar gegliedertem Grundriss aus, der – von der Baulinie zurückgesetzt – dem Straßenraum eine ruhige Distanz entgegensetzte. Eine Besonderheit stellte der vorgelagerte Glockenturm dar – schlicht, kantig, weiß -, bis heute der einzige äußerlich lesbare Hinweis auf die einstige sakrale Nutzung. — Nach Aufgabe der kirchlichen Nutzung verlor das Gebäude an Bedeutung und wurde nach Jahren des Leerstands säkularisiert. Das Kirchliche Verwaltungsamt beauftragte eine Planungs- und Baugemeinschaft mit der Entwicklung eines Wohnprojekts, um den denkmalwürdigen Bestand zu erhalten und neu zu beleben. Sieglundalbert Architekten übernahmen die Planung: Sieben Wohnungen verschiedener Zuschnitte – von der Erdgeschosswohnung über Maisonetten bis zum neu aufgestockten Dachgeschoss – zogen in den ehemaligen Konfirmandensaal, Kirchenraum, Jugendclub und Pfarrersitz ein, insgesamt rund 1.100 Quadratmeter mit Größen von 80 bis 200 Quadratmetern. — Die zum Hof gestaffelte Südfassade bietet großzügige private Außenräume. Ergänzt wurde das Ensemble um einen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz sowie eine Gartenfläche anstelle des einstigen Kirchenvorplatzes. Die Reaktivierung leerstehender Kirchengebäude ist eine sensible Bauaufgabe mit wachsender Bedeutung, die nach Aussage der Architektin Regine Siegl der Geduld für ein Puzzlespiel und eines feinen Gespürs für die Atmosphäre des besonderen Orts bedarf. © FOTO: SCHNEPP RENOU

Kindertagesstätte Dresdner Straße

Dass ausgerechnet die damals schon leer stehende dreigeschossige Park-Garage zu einem frühen Beispiel der behutsamen Stadterneuerung im Rahmen der IBA 1984-87 werden sollte und damit eine brandaktuelle Themen wie nachhaltige Umnutzung von Bestandsbauten vorwegnahm, hätte sich Johannes Uhl, Architekt des Neuen Kreuzberger Zentrums und Verfechter der autogerechten Stadt wohl nicht träumen lassen. — Mit der IBA rückte auch der Umgang mit «Fehlplanungen» der 1960er Jahre in den Fokus: Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass schwierige Bestandsbauten sinnvoll weitergenutzt und ökologisch verträglich umgebaut werden können. Die Hausbesetzerbewegung, die Altbau-IBA, verschiedenen engagierte Initiativen und nicht zuletzt ein moderat einsichtiger Senat schufen dafür die Grundlagen. — Die Architekten Dieter Frowein und Gerhard Spangenberg entwickelten dafür ein Konzept, das den dreigeschossigen Stahlskelettbau aus vorgefertigten Betonteilen in ein Kinderhaus mit 136 Plätzen verwandelte – mit vier Hauptgeschossen und einem Dachgarten, der bis heute als Spielfläche dient. Grundlage des Umbaus war ein Modulsystem, das bereits durch die Fertigbauweise des Parkhauses vorgegeben war: Bestehende Betonstützen und -raster blieben erhalten, Brüstungsplatten, Rampen und Decken wurden für eine bessere Belichtung entfernt, und Schrankmöbel übernahmen zugleich die Funktion von Raumteilern, Stauraum, Pinnwänden und Tafeln. — Auch ökologische Aspekte spielten eine wichtige Rolle: Das Konzept sah unter anderem eine diffusionsoffene Innendämmung der Wände vor. Dass die berechnete Statik eines Parkhauses für die Nutzung als Kindergarten nicht ausgereicht hätte, ist eine von vielen kuriosen Ergebnissen des Umbaus. Für Autos werden tatsächlich geringere Belastungen pro Quadratmeter angesetzt als für Gruppen spielender Kinder oder größere Ansammlungen von Menschen. Außerdem war für die zu geringen Raumhöhen eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. — Heute ist der Fortbestand der Kita wegen demografisch bedingter, zu geringer Auslastung nicht gesichert. Damit steht möglicherweise zwei Generationen später ein erneutes Umnutzungskonzept an, es bleibt spannend. © FOTO: SPANGENBERG

Kornversuchsspeicher

Am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, in der Europacity nördlich des Hauptbahnhofs, steht ein Backsteinbau, der aus dem Rahmen fällt: Der ehemalige Kornversuchsspeicher – das einzige historische Bauwerk, das Krieg und jahrzehntelange Bahnbrache überstanden hat. — Errichtet wurde er 1897/98 für die Landwirtschaftliche Hauptgenossenschaft. Hier wurden Verfahren der Getreidelagerung erprobt, also eher ein Labor als ein klassischer Speicher. Fünf Schüttböden und vier Silos fassten rund 1130 Tonnen Getreide. 1915/16 ersetzte eine Erweiterung die hölzerne durch eine Stahlbetonkonstruktion – ein früher Einsatz dieser Bauweise, ergänzt um seltene Trichterspeicherdecken. — Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung verfiel das Gebäude, sein markantes Laternendach ging verloren. Mit dem Verkauf änderte sich das: AFF Architekten gewannen einen Wettbewerb u.a. mit der Idee, sich beim Neubau des Dachs an historischen Aufnahmen zu orientieren und so Firsthöhe und Kubatur in zeitgemäßer Form wieder aufzunehmen. Die Denkmalpflege befürwortete diese Vorgehensweise. Beschädigte Klinker wurden durch verschiedenfarbige Ziegel ersetzt, sodass sich die Bauphasen von 1898 und 1915 bis heute ablesen lassen. Im Erweiterungsbau wurden Teile der historischen Decken herausgeschnitten, um die für Büronutzung nötigen Raumhöhen zu gewinnen, während die markanten Trichterspeicherdecken erhalten blieben. Zwischen den Bauteilen wurde ein neuer, innenliegender Erschließungskern eingefügt. Auf dem neuen Dachgeschoss mit einer Ziegelfassade in vor- und zurückspringenden Lagen säumen zwei Terrassen die Längsseiten und öffnen den Blick über Spree und Europacity. — Konsequent verfolgten AFF Architekten eine Strategie der Verschmelzung statt des Kontrasts: Alle neuen Elemente sollten sich zurückhaltend einfügen. Im Erdgeschoss entstanden Flächen für Gastronomie und Kultur, in den sechs Obergeschossen moderne Büros. Ob aus dem letzten baulichen Zeugnis der alten Speicherlandschaft ein gelebter Ort wird und nicht nur eine gut sanierte Kulisse, ist offen. Seit der Fertigstellung 2023 steht das ambitionierte Gebäude leer. © FOTO: TJARK SPILLE

Postbahnhof am Ostbahnhof

Wo einst Postsäcke verladen wurden, residieren heute internationale Konzerne: Der Postbahnhof am Ostbahnhof, 1907/08 als zentraler Bahnpostknotenpunkt errichtet, wurde nach der Wende stillgelegt und Mitte der 1990er Jahre notdürftig zu Büro- und Eventflächen umgebaut. Seither ist das denkmalgeschützte Ensemble Teil jenes umkämpften Entwicklungsgebiets, das unter dem Namen Mediaspree firmiert, wo sich einst Kreativwirtschaft ansiedeln sollte und heute vor allem Konzerne wie Zalando, Amazon oder Coca-Cola ihren Sitz haben. 2021 erwarb der Projektentwickler Patrizia das denkmalgeschützte Ensemble– nicht auf eigene Rechnung, sondern im Auftrag institutioneller Kunden, die auf der Suche nach krisenfesten Real-Asset-Renditen sind. — Mit der baulichen Umsetzung wurde der Berliner Architekt Julian Breinersdorfer beauftragt, das Tragwerk verantwortet Werner Sobek. Ihr Konzept rekonstruiert den historischen Dachstuhl über den einstigen Verladehallen und gewinnt so zusätzliche Fläche, ohne den Bestand zu überformen. Die einzelnen Gebäudeteile tragen bis heute ihre postalischen Funktionsnamen: Abgangs- und Eingangspackkammer, der «Hammer» sowie der freistehende «Beutel". Das langgestreckte, an den Gleisen gelegene Gebäude mit Arbeits- und Besprechungseinheiten nutzt der Eigentümer selbst. Eine von außen nicht sichtbare, weitläufige Dachterrasse steht den Mitarbeiter:innen zur Verfügung. Die gekurvte ehemalige Bahnhofshalle sucht noch Nutzer. Zentrales räumliches Element ist ein großes, treppenförmig gestuftes Bauteil, das ebenfalls noch auf angemessene Nutzung wartet. — Für die Freiflächen zeichnet das Berliner Büro Grieger Harzer Dvorak Landschaftsarchitekten verantwortlich. Versiegelte Asphaltflächen wurden herausgeschnitten und begrünt, ein Regenwassermanagement und ein zentraler Brunnen angelegt, sodass aus dem einstigen Verladehof ein grüner Aufenthaltsort wird, der hoffentlich öffentlich zugänglich sein wird. — Das Postbahnhofareal ist neben dem benachbarten Neubau der Rosa-Luxemburg-Stiftung von Kim Nalleweg und Trujillo Moya Architektur einer der wenigen Lichtblicke in der ansonsten ästhetisch unambitionierten Umgebung. © FOTO: SEBASTIAN EGGLER

Radialsystem

Am Ufer der Spree, unweit des Ostbahnhofs, steht das Abwasserpumpwerk V, 1879/80 nach Plänen des Architekten Richard Tettenborn in Anlehnung an märkische Backsteingotik errichtet. Es war Teil des Systems von zwölf voneinander unabhängigen Radialsystemen, mit denen die Abwässer der Millionenstadt über Pumpwerke auf entfernte Rieselfelder geleitet wurden. Im Zweiten Weltkrieg wurde ein Drittel der Anlage zerstört, der verbliebene Teil blieb bis 1999 in Betrieb. — Danach stand das Gebäude leer, bevor der Berliner Architekt Gerhard Spangenberg 2004 den Wettbewerb für die denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung für kulturelle Zwecke gewann. Die Schauseitendes Gebäudes aus roten Ziegeln und ockerfarbenen Putzflächen sollten erhalten bleiben, die rückwärtige Betriebsseite dagegen neu gefasst werden. Innerhalb nur eines Jahres wurde der Umbau realisiert: Auf der Spreeseite legte sich ein neuer, zweigeschossiger Baukörper aus Sichtbeton, Stahl und Glas über den Altbau, wodurch sich die nutzbare Fläche nahezu verdreifachte. Seine bewegliche Glas-Lamellen-Fassade spiegelt bei Sonnenschein die Wellen des Flusses– ein bewusster Kontrast zur Schwere des historischen Baukörpers. — In der Maschinenhalle und dem Kesselhaus entstanden zwei unterschiedliche Veranstaltungsräume: eine Halle mit rund 600 und ein Saal mit etwa 400 Quadratmetern. Der Neubau enthält Foyers, Garderoben und Studios. Ein «Luftgeschoss» mit überdachtem Deck mit Blick auf die Spree ist das unbestrittene Highlight dieser Konstruktion. Im September 2006 eröffnete das Haus als Radialsystem V und wurde rasch zu einem Ort für zeitgenössischen Tanz, Musik und interdisziplinäre Formate. Seitdem ist das Haus Proben- und Aufführungsort von Sasha Waltz & Guests. — Die Trägerschaft blieb zunächst privat, 2018 kaufte das Land Berlin die Immobilie zurück, seit 2020 hält die gemeinnützige Radial Stiftung die Mehrheit an der Betreibergesellschaft. Die Überführung in gemeinwohlorientierte oder öffentliche Trägerschaft war die Voraussetzung dafür, dass aus einem stillgelegten Pumpwerk tatsächlich ein Kulturort werden konnte und nicht nur eine Zwischennutzung. © FOTO: PHIL DERA

Spreestudios

Die Adresse ist Programm: «Zur Alten Flußbadeanstalt» erinnert an eine Nutzung, von der heute – bis auf das Bademeister-Häuschen am Eingang – nichts mehr zu sehen ist. Zwischen den 1920er- und 1940er-Jahren lag hier, an der Spree in Rummelsburg, Berlins größtes Freibad – sein Wasser wurde sogar mit der Abwärme des nahen Heizkraftwerks Klingenberg beheizt. Was die Architekt:innen Thomas Baecker und Bettina Kraus stattdessen vorfanden, waren jedoch keine Relikte vergangener Bäderkultur, sondern nüchterne Zweckbauten der DDR-Zollverwaltung: Ein langgestreckter Garagentrakt und eine quer dazu liegende Halle mit flachem Satteldach am Ufer. — Bauherrin des Umbaus war die Spreestudios GmbH & Co. KG – eine der ersten Gewerbebaugruppen Berlins, deren künftige Nutzer:innen die Rohbauten selbst ausbauten. Statt die vorhandene Substanz zu ersetzen, wurde sie aufgestockt: Zwölf versetzt aufgesetzte Shed-Dächer erweitern den einfach gemauerten Garagensockel der 1950er Jahre um zwei eingehängte Zwischenebenen und großzügige Terrassen. Das ursprüngliche flache Satteldach der Halle blieb dabei erhalten und bildet nun die Unterseite der neuen Geschossdecke. — Zentrales Element des Innenhofs ist eine freistehende Treppenskulptur, die zugleich als Haupterschließung der Aufstockung über der wasserseitigen Halle und als zweiter Rettungsweg dient – die Funktion wird hier bewusst zur architektonischen Inszenierung, statt sich unauffällig in den Bestand einzufügen. — Kontrastreich zeigt sich auch die neue Gebäudehülle: Während die rohen, ruppigen Sockelbauten mit ihren stählernen Toren ihren industriellen Charakter behalten, ist die Aufstockung mit einer diffus reflektierenden, edelstahlkaschierten Bitumenbahn verkleidet – abstrakt, fein detailliert, unverkennbar neu. So sind 50 bis 650 Quadratmeter große, individuell ausbaubare Ateliers und Werkstätten entstanden. Hoffentlich gelingt ein später Nachhall jener öffentlichen Lebendigkeit, die einst das Freibad prägte. © FOTO: THOMAS BAECKER

Up! Berlin

Das Einkaufen in Kaufhäusern und Shopping Malls ist aus der Mode gekommen. Von einigen besonderen Ausnahmen abgesehen, haben reine Konsumbehälter ausgedient. Dazu zählt auch das 2017 geschlossene Galeria-Kaufhof-Gebäude am Ostbahnhof, 1979 als Centrum-Warenhaus errichtet, das dank seiner verkehrsgünstigen Lage vor allem Konsument:innen aus den östlichen Bezirken und Regionen anzog. — Nachdem das Gebäude zuletzt noch teilweise als Gokartbahn und Ärztehaus genutzt worden war, schrieb der inzwischen insolvente Signa-Konzern auf der Suche nach einer neuen Nutzung für den Leerstand einen Wettbewerb mit zehn Teilnehmer:innen aus, aus dem Martin Jasper mit dem Konzept eines Umbaus für Start-up-Unternehmen als Gewinner hervorging. — Sein Entwurf sieht vier große Einschnitte in Form sogenannter Canyons vor, um die zahlreichen innenliegenden Flächen zu belichten. Die über fünf Meter hohe Deckenhöhe sichert im Ausbau die Flexibilität der weitgehend erhaltenen Rasterstruktur des Altbaus und eröffnet die Möglichkeit großzügiger Raumerlebnisse. Die terrassenartigen Schnittkanten ermöglichen vielfältige Balkone, während eine zweigeschossige Aufstockung die durch die Canyons verlorene Fläche kompensiert. Konstruktiv mussten dafür einige Stützen des Altbaus verstärkt werden. Die Aluminium-Glas-Fassade mit öffenbaren Lüftungsflügeln in den festverglasten Elementen wurde vollständig neu errichtet. Für die rund 4.500 Mitarbeiter:innen des Hauses stehen im Erdgeschoss (!) zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung, während eine Tiefgarage Platz für 100 Autos bietet. Eine Dachterrasse sorgt für Entspannung und einen Ausblick über den Stadtteil Friedrichshain. — Dass am Ende mit Zalando erneut ein Großmieter statt vieler kleiner Unternehmen einzog, ließ sich nicht verhindern und bleibt insgesamt bedauerlich. Auch wenn der aufwendige Umbau in etwa die Kosten eines Neubaus verursachte, ist der Gebäudewert um ein Vielfaches gestiegen. Durch die nahezu vollständige Erhaltung der Rohbaustruktur ist ein Leuchtturmprojekt des nachhaltigen Stadtumbaus entstanden. © FOTO: HG-ESCH

Wertewandel – Wohnen am Wacholderweg

Drängende Fragen des Wohnungsbaus stellen sich auch dort, wo Politik und Architekturkritik selten hinschauen. Im Berliner Architekturstadtplan finden sich auffällig viele Eintragungen in Westend – schon in den 1920er und 1930er Jahren leisteten sich hier vermögende Bauherren Stararchitekten wie Erich Mendelsohn, der sich selbst eine Villa Am Rupenhorn baute, die Brüder Luckhardt und Alfons Anker mit ihrem benachbarten Haus Am Rupenhorn oder Egon Eiermann, der mit dem Haus Steingroever eines seiner ersten Wohnhäuser realisierte. Genau in dieser Villenkolonie, am Wacholderweg, zeigt nun das Büro bfstudio-architekten von Benita Braun-Feldweg und Matthias Muffert, wie sich eine ebenso wichtige, aber deutlich unglamourösere Zukunftsaufgabe der Stadt lösen lässt: Die ressourcenschonende Nachverdichtung der Einfamilienhaus-Vororte. — Auf 2.600 Quadratmetern mit acht Metern Höhenunterschied stand lediglich ein freistehendes Einfamilienhaus der 1950er Jahre mit 150 Quadratmetern Wohnfläche – eine für heutige Verhältnisse denkbar ineffiziente Ausnutzung des Grundstücks. Statt es abzureißen, entschied sich die Bauherrin Gartenstadt Atlantic AG für den Erhalt: Das Bestandshaus wurde saniert und enthält nun drei Wohnungen. Ergänzt wurde ein aufgeständerter Neubau mit sechs Maisonette-Wohnungen. Entstanden sind so neun Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutztem Garten. — Nachhaltig ist auch der Umgang mit Materialien: Die neuen Einheiten entstanden in ressourcenschonender Holzbauweise, der Neubau unterschreitet beim Primärenergiebedarf deutlich die gesetzlichen Vorgaben. Re-use wird dabei wörtlich genommen – alte Treppengeländer und Fenstergitter finden im Garten neue Verwendung, die 50er-Jahre-Küchenzeile wird zur Pflanzküche. — Das Vorhaben am Wacholderweg zeigt exemplarisch, wie auf bereits bebauter Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden kann – eine Bauaufgabe mit deutlich unterschätztem Potenzial, die außerdem zeigt, dass Baukultur nicht nur in der Innenstadt stattfindet. © FOTO: WERNER-HUTHMACHER

Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz

Das 1985 eröffnete Konsument-Warenhaus am Anton-Saefkow-Platz hatte eine zentrale Funktion für das Wohngebiet am Fennpfuhl. Nach 1990 wurde es zunächst von Horten, dann von Kaufhof betrieben, bis der Kaufhof 2007 in einen zentraler gelegenen Neubau zog und das Gebäude leer stand – ein Zustand, der die Aufenthaltsqualität und Zentrumsfunktion des Anton-Saefkow-Platzes gefährdete. — 2009 erwarben die Investoren Arndt Ulrich und Lutz Lakomski das ehemalige Kaufhaus. Geplant war zunächst nur die Revitalisierung des Erdgeschosses, doch die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum ließ die Investoren ihre Konzeption ändern: An die Stelle trat eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit dem Ziel, preisgünstige Wohnungen verlässlicher Qualität für den eigenen Bestand zu schaffen – unter besonderer Berücksichtigung eines altengerechten Umbaus, um die Nachhaltigkeit des Gebäudes sicherzustellen. — Die tragende Struktur sowie der Großteil des Erschließungssystems blieben erhalten, ergänzt um jeweils zwei zusätzliche Aufzüge und Treppenhäuser. Das Versorgungssystem hingegen musste komplett neu errichtet werden. Nach der Entkernung wurden Wohnungstrennwände im Trockenbau eingezogen, und um die Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen, mussten Decken und Türen erneuert werden. Für die Mieterinnen und Mieter aller Wohnungen entstanden eigene Balkone bzw. Loggien, und um die statischen Anforderungen weiterhin zu erfüllen, wurde die Tragwerkskonstruktion an der Außenfassade zusätzlich verstärkt. Die hochwertige Aluminiumvorsatzfassade blieb dabei erhalten und bewahrt bis heute den unverwechselbaren Charakter des Gebäudes. — Da nur so eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten war, wurden alle Wohnungen im äußeren Bereich des Gebäudes angesiedelt. Neben der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entstanden in den Obergeschossen auf 4.900 qm Wohnfläche insgesamt 85 Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rd. 55 qm. Für die Umwandlung des ehemaligen Warenhauses wurden die Bauherren 2013 mit dem Bauherrenpreis Berlin-Lichtenberg in der Sparte Umnutzung von Bestandsgebäuden ausgezeichnet. © FOTO: ANDREAS MUHS

Wilma

Das Gebäude in der Magdalenenstraße 19 ist ein charakteristisches Zeugnis DDR-zeitlicher Verwaltungsarchitektur und verfügt über ca. 2.300 m² Nutzfläche. Es wurde 1974 als Teil des Behördenkomplexes des Ministeriums für Staatssicherheit errichtet. Nach 1990 wurde es von der Bezirksverwaltung Lichtenberg genutzt und nach längerem Leerstand 2012 vom Liegenschaftsfonds Berlin zum Höchstpreis zum Kauf angeboten. Für den Erwerb schlossen sich drei an gemeinschaftlichem und selbstverwaltetem Wohnen interessierte Gruppen zu einer Haus-GmbH im Verbund des Mietshäuser Syndikats zusammen. Projektentwicklung und Finanzierungsberatung übernahm Bernhard Hummel, Planung und Bauüberwachung führte er gemeinsam mit Oliver Clemens von Clemens Krug Architekten (heute Studio CHplus) durch. Das Gebäude ist als zweihüftige Anlage mit breitem Mittelflur in Großtafelbauweise errichtet. Auf einem Grundraster von 3,60m x 4,80m sind 126 gleiche Räume auf sieben Geschossen angeordnet, die über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Diese strenge Struktur galt es aufzubrechen: Ziel war es, vielfältige Wohnformen – von Einpersonenhaushalten bis zu Groß-WGs – zu einem Mietpreis unterhalb des örtlichen Mietniveaus zu realisieren; die Anfangsmiete betrug 4,70 Euro nettokalt/m². Darüber hinaus sollten öffentliche Räume für die Nachbarschaft und den Bezirk entstehen. — In einem partizipativen Planungsprozess wurde der Bestand so umgeplant, dass er den unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen gerecht wird. Fenster, Dämmung, Heizung, Sanitäranlagen und Teile der Elektrik wurden erneuert, Ausstattungsstandards bewusst niedrig gehalten. — Der Plattenbau zeichnet sich heute dadurch aus, dass jedes Geschoss anders ist, während die ursprüngliche Bauweise weiterhin erkennbar bleibt. Entstanden ist ein Haus, das sich bewusst dem umliegenden Kiez öffnet und Raum für kulturelle, politische und sportliche Veranstaltungen bietet. «Wilma19» zeigt beispielhaft, wie aus einem einstigen Ort der Überwachung bezahlbarer, selbstverwalteter Wohnraum werden kann. © FOTO:CHRISTOPH LÖFFLER

Redaktion: Thomas M. Krüger und Katrin Lompscher — Text «Wilma»: Sabine Horlitz
Bildnachweise und weitere Fotos: www.hermann-henselmann-stiftung.de/h13-fotos



UMBAU ALS CHANCE ZU NACHHALTIGER BESTANDSENTWICKLUNG: AUS DEM EHEMALIGEN VERWALTUNGSGEBÄUDE DER GESOBAU AG WIRD EIN WOHNHAUS

Um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für Berlin zu schaffen, setzt die landeseigene Wohnungsgesellschaft GESOBAU AG auf verschiedene Strategien: Neben Neubau, Nachverdichtung oder Aufstockung ist auch die Umwidmung bestehender Gebäude eine effiziente Maßnahme. Der Umbau der ehemaligen Unternehmenszentrale im Märkischen Viertel ist ein gelungenes Beispiel.

Wo bis Ende 2019 noch ein großer Teil der GESOBAU-Belegschaft arbeitete, konnten Ende 2023 die Mieter*innen ihr neues Zuhause beziehen. Durch den Umbau und die Instandsetzung des Bürogebäudes von 1970 entstand am Wilhelmsruher Damm in Reinickendorf ein Wohnhaus mit insgesamt 72 Wohnungen, davon 66 neue und sechs Bestandswohnungen. Mit seinen 53 barrierefreien Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen ist das modernisierte Wohnhaus insbesondere für Senior*innen gedacht; es entstanden aber auch Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für andere Altersklassen und Nutzergruppen. Ergänzend zu der Wohnnutzung in den sechs Obergeschossen wurden im Erdgeschoss mehrere Gewerbeeinheiten realisiert. Jede Wohnung verfügt über eine eigene kleine Loggia, einen Balkon oder Terrasse. Die Netto-Kaltmieten in diesem freifinanzierten Projekt liegen zwischen 9 und 11 Euro.

Frühzeitige Planung einer Umnutzung

Das nach den Plänen des Architekten Waldemar Poreike errichtete Verwaltungs- und Wohngebäude im Zentrum der Großsiedung Märkisches Viertel mit seiner charakteristischen modernen Kubatur war seit 1971 der Verwaltungssitz der GESOBAU AG. Bereits seit einigen Jahren wurde klar, dass die GESOBAU aus dem sanierungsbedürftigen Gebäude ausziehen wird: Die Belegschaft war gewachsen und bereits auf mehrere Standorte verteilt. Um den Großteil der Mitarbeitenden wieder an einem Standort zu vereinen, wurde der Stiftsweg 1 in Pankow, an dem bereits ein Teil der Belegschaft arbeitete, bis 2019 zum neuen Hauptverwaltungssitz um- und ausgebaut.

Parallel zum langfristig geplanten Auszug aus dem 50 Jahre alten Verwaltungsgebäude am Wilhelmsruher Damm im Jahr 2019 hatte sich die GESOBAU frühzeitig Gedanken zur Zukunft der Immobilie gemacht. Das Potenzial des Wilhelmsruher Damms lag für die GESOBAU in der baulichen Weiterentwicklung.

Jochen Kellermann, Leiter Technik bei der GESOBAU:

*«Im Jahr 2017 haben wir das Projekt mit dem Ziel initiiert, eine langfristig tragfähige Nutzung des Gebäudes zu entwickeln, die attraktiven Wohnraum schafft. Angesichts der kontinuierlich hohen Nachfrage nach senior*innengerechten Wohnungen im Märkischen Viertel stand von Beginn an das altersgerechte Wohnen im Mittelpunkt der Planung. Ergänzend wurden im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie Büroflächen für die Nutzung durch die GESOBAU vorgesehen.»*

In der Vorplanung des Projekts wurden die beiden Optionen Umbau & Instandsetzung und Abriss & Neubau gegenübergestellt. Zusammen mit dem beauftragten Generalplaner SPP mit Anne Lampen Architekten BDA kam die GESOBAU zu dem Ergebnis, dass Umbau & Instandsetzung innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur das deutlich nachhaltigere Konzept für den Standort war: So wurde ein Neubauprojekt in ähnlicher Größe mit mindestens 20% höheren Kosten geschätzt. Darüber hinaus wäre der bauliche Aufwand eines Neubaus inklusive Rückbau des kompletten Bestandsgebäudes deutlich größer gewesen; die Planungs- und (Rück-)Bauzeit der Baumaßnahme allein hätte ca. sechs Monate mehr in Anspruch genommen.

Da eine Aufstockung oder Vergrößerung der Gebäudekubatur baurechtlich nicht möglich war, konzentrierte sich die Planung von Anfang an auf die Instandsetzung und Umnutzung des Bestandsgebäudes. Für die erforderliche Baugenehmigung mussten selbstverständlich die brand- und schallschutztechnischen Vorschriften beachtet werden – besonders für den Gebäudeteil zum Wilhelmsruher Damm, der baurechtlich als Hochhaus eingeordnet ist.

Herausforderungen: neue Grundrisse, Barrierefreiheit, Energiebedarf, Erneuerung der Haustechnik

Aufgrund des baulichen Zustands des 50 Jahre alten Gebäudes waren dennoch sehr umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Alle Bauteile bis auf den Rohbau aus Stützen, Betonrasterdecken und Betonbrüstungen, Treppenanlagen und Aufzugschächte wurden zunächst zurückgebaut. Dieser Rückbau ermöglichte den Neuaufbau mit neuen Wohnungsgrundrissen, neuen Installationsschächten und neue (Wohnungstrenn-)Wände mit den notwendigen technischen Installationen. Für die angestrebte Barrierefreiheit der 53 senior*innengerechten Wohnungen musste zudem das Fußbodenniveau in großen Teilen des Gebäudes um ca. 18 cm angehoben werden. Damit konnten durchgehend barrierefreie Haus-, Wohnungs-, Zimmer- bis hin zu Balkon- und Loggiazugänge sowie bodengleiche Duschen realisiert werden. Diese Bodenangleichung machte auch den Einbau einer Fußbodenheizung in den Wohnungen möglich.

Jochen Kellermann, Leiter Technik:

«Im Verlauf der umfangreichen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ergaben sich mehrere Herausforderungen, die ursprünglich nicht absehbar waren. So wurde im Bestandsgebäude eine größere Menge schadstoffbelasteter Baumaterialien vorgefunden als zunächst erwartet. Zusätzlich kam es infolge der Insolvenz eines für die haustechnischen Installationen zuständigen Unternehmens zu Verzögerungen von mehreren Monaten bei der Umsetzung des Projekts.»

Ein weiterer zentraler Aspekt der Instandsetzung und Umnutzung des Wilhelmsruher Damms 142 war die energetische Sanierung der Gebäudehülle zur Senkung des Energiebedarfs. Hierfür wurden insbesondere die markanten Fassaden und Fensterelemente angepasst und mit einem abgestimmten und zeitgemäßen Farbkonzept neugestaltet. Das erarbeitete und umgesetzte Farbkonzept fügt sich in die Gesamtgestaltung des Märkischen Viertels ein. Mit der Sanierung und Dämmung aller Fassaden- und Dachflächen, dem Austausch der Tür- und Fensteranlagen inklusive der charakteristischen neuen Sonnenschutzelemente sowie der Erneuerung der kompletten Gebäudetechnik konnte der KfW-Standard Effizienzhaus 100 erreicht werden.







Das Gebäude wird wie das gesamte Märkische Viertel unter anderem mit Fernwärme aus dem im Viertel befindlichen Blockheizkraftwerk beliefert, das größtenteils mit Holzhackschnitzeln betrieben wird.

Die Eingangs- und Erschließungsbereiche sowie die Aufzuganlagen wurden komplett erneuert. Die zum großen Teil innenliegenden Erschließungsbereiche wurden ebenfalls nach einem abgestimmten Farb- und Beleuchtungskonzept gestaltet. Die Außenanlagen wurden teilweise entsiegelt und mit neuen Sitzgelegenheiten, Fahrradbügeln, Außenleuchten sowie mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

Konzept, Planung, Realisierung = nachhaltige Bestandsentwicklung

Dank vorausschauender Planung und frühzeitiger Entscheidung für die Umwidmung des Gebäudes sowie die Weiterverwendung der Bestandskonstruktion hat die GESOBAU einen kosten- und energieintensiven Neubau am Wilhelmsruher Damm 142 vermeiden können. Zwar war auch die Umwidmung und Instandsetzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes aufwendig, dennoch vergleichsweise ressourcenschonend. Das neu geschaffene, bedarfsorientierte Wohnungsangebot mit Fokus auf senior*innengerechten Grundrissen und Barrierefreiheit wertet den Standort zusätzlich langfristig auf. Im Erdgeschoss hat die GESOBAU Büroräumlichkeiten eingerichtet, die durch die Kundenbetreuung und das Sozial- und Quartiersmanagement genutzt werden, etwa für Mietendengespräche vor Ort. Die weiteren Gewerbeeinheiten ergänzen das Nahversorgungsangebot. Noch dazu blieb dem Märkischen Viertel ein zentraler, charakteristischer Bau aus der Entstehungszeit der Großsiedlung erhalten, der sich durch die sorgfältige Neugestaltung optisch ansprechend ins Stadtbild einfügt.

Steckbrief:

Adresse
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin-Reinickendorf
Bauherrin
GESOBAU AG
Generalplanung/Projektsteuerung
SPP Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft mbH
mit Anne Lampen Architekten BDA, Büro RETIS
Fassade/Wärmedämmung
Mineralwolle
Energiestand
KfW-Energiestandard 100 (KfW-Förderung)
Entstandene Wohnfläche
Rd. 4.500 m²
Entstandene Gewerbefläche
Rd. 1.250 m»
Wohnungen
72, davon 6 Bestandswohnungen, 66 Neubau à 53 barrierefrei
Gewerbeeinheiten im EG
5, inkl. GESOBAU-Büroflächen
Bauzeit
Sommer 2020 bis Herbst 2023



Jochen Kellermann, Leiter Technik:

«Das Projekt verdeutlicht, dass sich auch komplexe Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen als langfristige Investition in den Bestand auszahlen können. Der Wilhelmsruher Damm 142 hat für die GESOBAU Modellcharakter: Er steht beispielhaft für den Ansatz, bestehende Gebäude durch Instandsetzung und Umnutzung weiterzuentwickeln und damit eine zukunftsfähige Alternative zu Abriss und Neubau zu schaffen.»

Dass die GESOBAU mit der Umwidmung der ehemaligen Unternehmenszentrale am Wilhelmsruher Damm 142 ein beispielhaftes Projekt umgesetzt hat, bestätigt die Auszeichnung mit dem «Deutschen Bauherrenpreis 2024» .

Exkurs: Das Märkische Viertel –
energetische Modernisierung einer Großwohnsiedlung

Mit heute rund 15.900 Wohneinheiten gehört der Großteil des Märkischen Viertels zum Bestand der GESOBAU. Von 1963 bis 1974 erbaut, zeigte die Mauerstadt (West-)Berlins, wie die moderne, komfortable Großsiedlung der Zukunft aussehen sollte. Zahlreiche Architekt*innen entwarfen ein Viertel mit gut 17.000 Wohnungen, das für rund 40.000 Menschen zur neuen Heimat werden sollte.

Zwischen 2008 und 2015 investierte die GESOBAU insgesamt 560 Millionen Euro in die umfassende energetische Modernisierung des Märkischen Viertels mit Maßnahmen wie Wärmedämmung und der Umsetzung moderner Standards.

Die Komplettmodernisierung erfolgte annähernd warmmietenneutral und der CO2-Ausstoß verringerte sich um über 90 Prozent. Von 2020 bis 2023 wurden dann die Außenanlagen umfassend modernisiert und aufgewertet, um für heutige und künftige Bewohner*innen lebenswerte, attraktive Aufenthaltsflächen zu schaffen und zu bewahren. 2024 feierte das «MV» das 60. Jubiläum des Erstbezugs.

© FOTOS: GESOBAU AG

Wohnungsmix
Wohnungstyp

Anzahl Wohnungen	Größe	(Durchschnitt)
1-Zimmer-Wohnung	5	ca. 30-40 m²
1,5- bis 2-Zimmer-Wohnung	51	ca. 35-80 m²
3-Zimmer-Wohnung	9	ca. 100-125 m²
4-Zimmer-Wohnung	1	ca. 140 m²

Beispielgrundrisse



Beispielgrundriss 2-Zimmer-Wohnung



Beispielgrundriss 1-Zimmer-Wohnung



EINE ZENTRALBIBLIOTHEK ALS INITIALZÜNDUNG AM ALEXANDERPLATZ — JONAS FANSA

Auf der Suche nach einem Ort

Dieses Jahr hat die Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) das 125-jährige Jubiläum der Berliner Stadtbibliothek in der Breiten Straße gefeiert – einem der beiden Standorte, die unter dem Dach der Stiftung vereint sind. Ungefähr genauso alt ist die Geschichte der Standortsuche für die Berliner Zentralbibliothek. Nachdem die Berliner Stadtbibliothek die ersten Jahre in einem provisorischen Standort in der Berliner Zimmerstraße den Betrieb aufgenommen hatte, die Räume sich aber als viel zu klein erwiesen, sollte es eigentlich einen Neubau auf dem Inselspeichergrundstück für die Bibliothek geben. Der Ausbruch des Ersten Weltkriegs vereitelte diesen Plan. Anfang der 1920er Jahre zog die Berliner Stadtbibliothek von ihrem ersten in ihr zweites Provisorium, nämlich in den Marstall direkt am Berliner Schlossplatz. In demselben Gebäudekomplex breitete sich die Berliner Stadtbibliothek dann über Jahrzehnte aus, es folgte über ein Jahrhundert der Umnutzung von mäßig bis schlecht geeigneten Räumlichkeiten für die Zwecke der wachsenden Bibliothek. In den 1990er Jahren wurden die Berliner Stadtbibliothek und die Amerika-Gedenkbibliothek aus dem Westteil Berlins schließlich zur Stiftung Zentral- und Landesbibliothek Berlin fusioniert. Das Ergebnis war eine Berliner Zentralbibliothek, die auf zwei Standorte verteilt war und deren Gebäude zu klein, zu alt und in weiten Teilen provisorisch waren – und es bis heute sind.

Die ZLB heute

Die Gesamtpublikumsfläche der heutigen ZLB beträgt rund 7.500m² – aufgeteilt auf die beiden oben genannten Standorte. Diese Größe ist für die Zentralbibliothek der 4-Millionen-Metropole Berlin im Grunde ein Witz. Es bräuchte eigentlich das Dreifache, um die heute von einer Großstadtbibliothek erwarteten Dienstleistungen und die dafür benötigten Räumlichkeiten für ihr Publikum anbieten zu können. Wie solche Bibliotheken heute aussehen und was sie leisten, kann man in Amsterdam, in Birmingham, in Helsinki und in Oslo in Augenschein nehmen. Öffentliche Zentralbibliotheken sind in diesen Städten geradezu Wahrzeichen. Die Kommunen gestalten sie auch bewusst als «Palaces for the people» , bauen sie als Plattformen und Foren zivilgesellschaftlicher Verständigung aus und verleihen ihnen Qualitäten öffentlicher Wohn- und Arbeitszimmer. Gerade die junge Generation sucht diese Orte beflissen auf. Jugendliche und junge Erwachsene bevölkern die Öffentlichen Bibliotheken, für diese Zielgruppen sind es Orte der Identifikation, der Zugehörigkeit, des Chancenreichtums und damit der Teilhabe. Warum wir uns in Deutschland immer noch schwer damit tun, den kaum zu überschätzenden Wert der Öffentlichen Bibliothek als Ressource für Bildung, Kultur und soziale Kohäsion zu begreifen, ist im Grunde ein Rätsel. Wer einmal in die Öffentlichen Bibliothekssysteme skandinavischer Länder eingetaucht ist, erkennt: Hierzulande wird dieser gesellschaftliche Luxus ausschließlich aus einem Grund nicht in der Breite vermisst: Weil wir keine Ahnung haben, wozu das gut ist und was das eigentlich kann!

Die vielen Havarien der vergangenen Jahre in den überlasteten, überalterten und unpassenden Gebäuden der ZLB sollen hier gar nicht aufgezählt werden. Fakt ist, dass aufgrund der Landesbibliotheksfunktion die in den Magazinen bereitgehaltenen Medien auch Teile des Kulturerbes der Stadt sind. Sowohl Pflichtexemplare der Berliner Verlage lagern im Bauch dieser Bibliothek, als auch einige wertvolle Sammlungen, die direkt mit Berlins Geschichte verwoben sind. Der Kulturgutschutz ist in den bestehenden Gebäuden schlichtweg nicht zu gewährleisten. Keiner der Magazinräume entspricht in seiner Ausgestaltung den gängigen Normen, und Verluste sind in der bestehenden Bausubstanz quasi vorprogrammiert. Berlin lebt bislang einfach damit. Nun ist es nicht so, dass diese Sachverhalte den Bibliotheksmacherinnen und einigen Politikerinnen nicht bekannt wären, insofern findet man in der Historie der ZLB mehrmals Versuche, den notbehelfsmäßigen Zustand zu beenden. Der gescheiterten Planung für das Inselspeichergrundstück am Anfang des 20. Jahrhunderts folgten noch rund ein Dutzend Initiativen für angemessene Unterbringungen, die immer scheiterten. Einige Pleiten seien hier genannt: Der Erste Weltkrieg (siehe oben), der Fall der Mauer, der eine Erweiterung der AGB verhinderte (1989 noch geplant), der Abriss des Palasts der Republik, der zeitweilig auch als Standort im Gespräch war (Mitte der 1990er), das Verschwinden des Grundstücks für einen Neubau auf dem südwestlichen Tempelhofer Feld infolge des Volksentscheids (2014), hartleibige Streitigkeiten über Baumassen, Verkehrstrassen, den Denkmalschutz und Bäume bei einem zweiten Anlauf zur Erweiterung der AGB am Blücherplatz (im Jahr 2021), politischer Zoff, als die geniale Idee im Raum stand, das Quartier 207, den Standort der Galeries Lafayette, nach dem Auszug des Luxuskaufhauses als Bibliothek umzunutzen (2023-2025). Immer war irgendwas. Und wenn man nicht benennen konnte oder wollte, wo ganz genau das Problem lag, war es eben: Zu teuer. Das Geldargument ist dabei ermüdend und zynisch. Der Neubau auf dem Inselspeichergrundstück war um 1914 mit 2,5 Millionen Mark Realisierungskosten angegeben. Der Neubau auf dem Tempelhofer Feld um 2014 schon mit 270 Millionen Euro, am Blücherplatz hätte eine Erweiterung um 2021 knapp 500 Millionen Euro gekostet, der Erwerb des Quartier 207 inklusive Umbau in eine Bibliothek wäre für 590 Millionen Euro zu haben gewesen, Stand 2023…

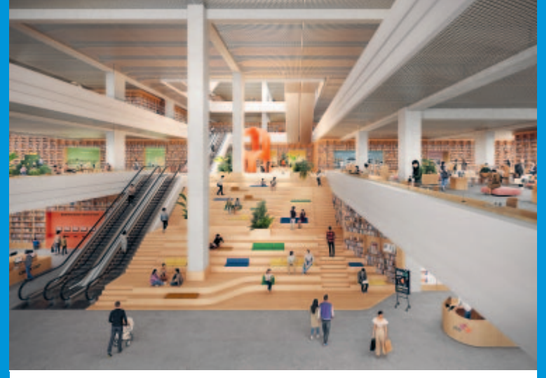
In erster Linie ist es der Faktor Zeit, der das Vorhaben von Jahr zu Jahr verteuert. Baukosten und Inflation eben. Worauf wartet man eigentlich? Dass es plötzlich billiger wird?

Neue Perspektiven

Nun gibt es seit dem Sommer 2025 eine neue Option für einen zentralen Standort der ZLB. Wie beim Quartier 207 handelt es sich um die Umnutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts, also eine Option mit einem klaren Nachhaltigkeitsvorteil. Die Commerz Real AG, Eigentümerin des Gebäudekomplexes Alexanderplatz 9, in dem sich heute vor allem das Warenhaus Galeria befindet, kam bereits im Sommer 2024 auf die Berliner Kulturverwaltung und die ZLB zu mit dem Vorschlag, die ZLB neben einem verkleinerten Warenhausbetrieb in dem Gebäude zu realisieren. Erste Machbarkeitsstudien ergaben im Spätherbst 2024, dass eine gemeinsame Nutzung Galeria/ZLB von den Flächen und Funktionen her in dem Komplex funktionieren würde. Allein, das Projekt überzeugte uns in der Bibliothek nicht vollends. Zu wenig reagierte die Architektur auf die Nutzungsveränderung. Zu dominant blieb im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung die Warenhausstruktur mit den zentralen Rolltreppenzügen, und zu wenig erzählte die Fassade zum Alexanderplatz von einer Adresse für alle Menschen der Stadt. In Gesprächen mit der Gebäudeeigentümerin vermittelten wir, dass es an einer Architektur- und Stadtplanungsvision für das Projekt noch fehle. Commerz Real beauftragte daraufhin die Architekten der Osloer Zentralbibliothek, die Büros Atelier Oslo und Lundhagem, sich mit den Anforderungen aus dem Raumprogramm der ZLB dem Gebäudekomplex erneut anzunähern und dabei auch eine Architekturidee zu entwickeln, die die Transformation von Gebäude und Platzsituation in einen Bibliotheksort zum Motiv machen sollte.

Das Planerteam legte im Sommer 2025 dann eine neue Machbarkeitsstudie vor, die die Struktur des Warenhaus-Gebäudes grundsätzlich überarbeitete. Dazu wurden ein paar strategische Entscheidungen von den Architekt:innen getroffen:

- Die platzseitige Fassade ist zur dominanten Adresse der Bibliothek ausgestaltet worden, dazu wurde sie auch deutlich transparenter. Die Strenge der geometrischen Travertinfassade wird durch eine verspielte Platzierung von Fenstern innerhalb des bestehenden Rasters aufgebrochen.
- Der Eingangsbereich wird von der Windfangsituation befreit und damit mehr in Richtung des Platzes gerückt. Dabei sorgt eine große Transparenz auf der Eingangsebene dafür, dass das Gebäude eine einladende Geste zeigt.
- Gleichzeitig sind die kompakten Rolltreppenstränge im zentralen Atrium reduziert worden. Dabei ist das Atrium mit der Eingangszone zu einer Plaza mit Treppe zur ersten Geschossebene weiterentwickelt worden. Diese Entscheidung gibt dem Gebäude eine neue Signatur, bringt den Innenraum in eine direkte Korrespondenz mit dem Alexanderplatz und erschafft einen markanten Eingangsbereich, der als urbanes Verbindungselement zwischen Innen und Außen dient.



- Auf den obersten Geschossebenen ist mit Orientierung zum Platz eine Dachgartenöffnung erdacht worden, die ebenfalls das zentrale Atrium transparent mit der Außenwelt verbindet. Hierdurch entsteht eine weitere Korrespondenz des Gebäudes mit dem städtischen Umfeld, das auch stadt- und architekturgeschichtliche Bezüge erlaubt. Für die Landes- und Regionalbibliotheksaufgaben ist das eine kongeniale Figur.
- Ein quasi architekturhistorisches Augenzwinkern ist die Übernahme der Dachkonstruktion der Lesehalle der Amerika-Gedenkbibliothek als Abschluss nach oben – der Dachgarten zitiert damit ein dominantes Element des 1950er-Jahre Gebäudes. Wer die AGB gut kennt, stellt sofort diese visuelle Verbindung her.

Die Details der Innenraumorganisation sind zwischen den beteiligten Architekturbüros, der ZLB und der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt über mehrere Monate weiterentwickelt worden. Intensiv diskutierte Fragestellungen waren beispielsweise die Entflechtung der räumlichen Einheiten von Bibliothek und Warenhaus, die innere Logistik der Bibliothek sowie die Verortung und funktionale Strukturierung der Backstagebereiche der Bibliothek, allen voran die Magazine sowie Büro- und Werkstatträume.

In der jetzt vorliegenden Machbarkeitsuntersuchung ist das Gebäude einerseits aufgeteilt in den Neubaukomplex mit dem Hochausanteil auf der Seite der Karl-Liebknecht-Straße mit einer neu zu entwickelnden Mischnutzung – und andererseits in den Bestandsgebäudekomplex, der rund 30.000 m² Nutzungsfläche für die Bibliothek und rund 12.000 m² Nutzungsfläche für das Warenhaus bereitstellt. Für die ZLB ist dieser Stand der Untersuchung sowohl ein Beleg für die Abbildbarkeit der Funktionen des Bibliotheksbetriebs, als auch für die Möglichkeit, der ZLB eine attraktive und zeitgemäße Architektur zu bieten.

ZLB als Leuchttum für den Alexanderplatz

Darüber hinaus belegen viele Öffentliche Großbibliotheksprojekte, darunter die weiter oben erwähnten Häuser in anderen europäischen Städten, dass Bibliotheken exzellente Initialzündungen für den Städtebau und die Stadtentwicklung sein können. In all diesen Vorhaben war die Entscheidung für eine neue Zentralbibliothek Teil einer stadtentwicklerischen Strategie der jeweiligen Kommune. Das zeugt von einem ausgeprägten Bewusstsein dafür, dass Öffentliche Bibliotheken das Publikum an ihrem Standort modifizieren, neu durchmischen, die ganze Stadt zusammenzubringen vermögen. Das bedeutet nicht, dass sich ein Ort wie der Alexanderplatz durch das bloße Installieren einer Zentralbibliothek sofort radikal verändert, aber es zeigt, dass das Einpflanzen einer niedrigschwelligen und konsumdruckfreien öffentlichen Einrichtung mit einem derartig zielgruppenreichen Nutzungsprofil ein zentraler Baustein für die lokale Entwicklung sein kann. Berlin hat hier also die Chance, einen Impuls am heute so disparat wirkenden Alexanderplatz zu setzen. Die Stadt wird aber auch weitere Transformationsakzente setzen müssen – die sich im Angesicht einer großen Öffentlichen Zentralbibliothek jedoch schnell erschließen dürften: ein Großteil unseres Publikums kommt mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr. Zu unserer Besucherschaft zählen viele Familien mit Kindern. Öffentliche Bibliotheken haben – spätestens seit der Pandemie – auch das aktive und gestaltende Bespielen ihrer Freiraumumfelder für sich entdeckt. Öffentliche Bibliotheken ziehen zahllose Interessengruppen, Initiativen und strategische Partnerorganisationen aus Kultur, Bildung und dem Sozialbereich für Kooperationen an.





Was bedeuten diese Dispositionen für einen der wichtigsten Plätze Berlins, an dem die zentrale Bibliothek der Stadt steht? Was lässt sich daraus schließen für Mobilität und ruhenden Verkehr? Was bedeutet es für Grünflächen, Schatten und Wasser zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auf dem Platz? Was bedeutet es für den Alexanderplatz, wenn die Bibliothek dort mit anderen Organisationen und zivilgesellschaftlichen Akteuren Programme gestaltet, die auch im direkten Freiraumumfeld passieren können? Für Stadt- und Freiraumplaner bringt die Ankernutzung durch die Bibliothek sofort einen ganzen Katalog kreativer Optionen, und Bibliotheksmenschen sind erfahrungsgemäß begeisterte Mitgestalterinnen von Stadtleben.

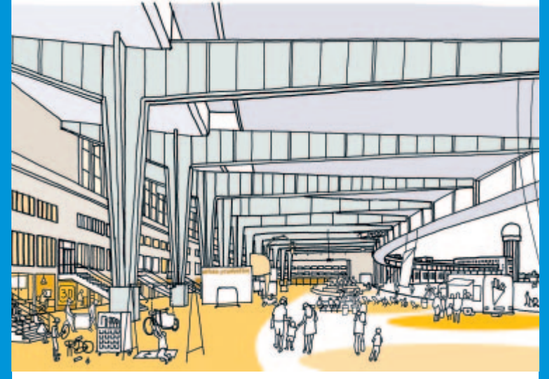
Wer soll das bezahlen

Zuletzt noch zum Geld: Aktuell wird diskutiert, dass das Land Berlin das Grundstück erwirbt und erbbaurechtlich festlegt, dass auf diesem Grundstück Bibliothek und Einzelhandel stattzufinden haben. Die Eigentümerin des Gebäudes richtet das Gebäude für diese Nutzungen schlüsselfertig her, sodass die genannten Nutzungen dort stattfinden können. Ein Mietkaufvertrag sichert dann ab, dass das Gebäude nach einer Laufzeit von 30 oder 60 Jahren dem Land Berlin zufällt – also dann Grundstück und Gebäude öffentliches Eigentum sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Ewigkeitsinstitution ZLB nicht etwa nach Ablauf eines Gewerbemietvertrags ohne Perspektive dasteht. Und andererseits kann der Erwerb der Immobilie haushaltsverträglich über einen längeren Zeitraum gestreckt werden kann.

Nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus im September hat Berlin zu entscheiden, ein 125 Jahre altes Dauerproblem der Stadt zu lösen und gleichzeitig eine unglaubliche Chance für einen der wichtigsten Stadtplätze Berlins zu ergreifen. Und das mit einem vorhandenen Gebäude und ohne «Neubauscham» . Ein besseres Zukunftsprojekt für die Weiterentwicklung der Stadt kann man einer neuen Regierung kaum vor die Füße legen.

© FOTOS: ATELIER OSLO – LUNDHAGEM





ZUKUNFTSHAFEN THF – VON DER TRANSFORMATION DES BERLINER FLUGHAFENS TEMPELHOF — EDITH WUNSCH

Der Flughafen Tempelhof besitzt das Potenzial, Modellstandort für die Metropole des 21. Jahrhunderts zu werden – ein Stadtraum, in dem Geschichte, Berliner Identität, demokratische Praxis und resiliente Stadtentwicklung zusammenfinden.

Die Zukunft unserer Städte liegt in der Transformation des Bestands. Die neue Architekturikone ist nicht mehr nur das spektakuläre Neubauobjekt oder gar das Hyper-Building, sondern die intelligente Weiterentwicklung des Vorhandenen – ökologisch, kulturell und wirtschaftlich. Tempelhof ist dabei nicht nur ein Gebäude, das neu genutzt werden soll, sondern ein Stück Stadt, das seine Rolle im urbanen Kontext neu finden muss.

Seit Januar 2023 verantworte ich als Bereichsleitung Liegenschaft die strategische Entwicklung des Standorts. Im Zentrum steht das von mir initiierte Entwicklungskonzept als Navigationssystem für die Transformation des Flughafens Tempelhof. Gemeinsam mit einem neu aufgebauten Team der Tempelhof Projekt GmbH und einem Kreis externer Fachexperten mit breit gefächerter Expertise entsteht bis 2027 der konzeptionelle Rahmen für dieses Generationenprojekt – damit sind wir anschließend ready for take-off.

Die Herausforderungen des Standorts

Der denkmalgeschützte Flughafen Tempelhof ist mehr als ein Gebäude. Mit rund 56 ha Grundstücksfläche, etwa 300.000 m² Bruttogeschossfläche und über 7.000 Räumen zählt dieses Stück Stadt zu den komplexesten Transformationsaufgaben Europas.

Seine Entwicklung ist untrennbar mit seiner Geschichte verbunden. Das Gelände war Schauplatz nationalsozialistischer Masseninszenierungen, Standort des einzigen offiziellen Berliner Konzentrationslagers und wurde im Zweiten Weltkrieg für Rüstungsproduktion und Zwangsarbeit genutzt.

Heute ist der Standort THF ein vielfältig genutzter Ort mit rund 40 Mieter:innen aus Verwaltung, Kultur, Sport und Bildung. Gleichzeitig stehen große Flächen leer oder dienen als Baureserve; zudem fehlen größtenteils die baurechtlichen Voraussetzungen für ihre Entwicklung.

Darüber hinaus fordert der bauliche Zustand dringendes Handeln. Die Erneuerung der technischen Infrastruktur und die Sanierung des Stahltragwerks sind Voraussetzung für den langfristigen Betrieb. Ohne diese Rückgratprojekte drohen mittelfristig erhebliche Nutzungseinschränkungen bis hin zur Schließung wesentlicher Bereiche. Die bisherigen Haushaltsmittel des Landes Berlin reichen dafür nicht aus.

Neben Gebäudegröße und Finanzierungsbedarf haben auch die monumentale, abgeschlossene Großform sowie der bis 2023 vorwiegend rückblickende Fokus auf Denkmal und NS-Vergangenheit eine zukunftsorientierte Transformation erschwert. Gerade darin liegt heute die Chance: Tempelhof kann beispielhaft zeigen, wie denkmalgeschützter Bestand verantwortungsvoll weitergebaut und neu genutzt werden kann.

Drei Thesen für die Entwicklung von THF

Ausgehend von einem klaren Standortprofil bündelt sich die Entwicklung von THF in drei Themenfelder unter einer gemeinsamen Maxime:

THF – Stadtraum für Demokratie und Resilienz

1. THF als Symbol für die Kraft der Demokratie entwickeln

THF steht exemplarisch für den Umgang mit Dissonant Heritage – dem unbequemen Erbe unserer Geschichte. Die Transformation markiert den Übergang von einer Architektur der Macht hin zu einem offenen, demokratischen Stadtraum. — Aus dem ehemaligen «Tor zur Welt» kann ein international sichtbarer Zukunftsort demokratischer Praxis entstehen: durch Erinnerung und Verständigung, aber auch durch das verantwortungsvolle Weiterbauen eines unvollendeten Großbaus und seine Öffnung für die Stadtgesellschaft. Neue Ökosysteme wie ein Civil Tech Cluster könnten dabei Wissenschaft, Wirtschaft, Start-ups und öffentliche Hand zusammenbringen.



2. THF als Infrastruktur für die Resilienz einer Metropole denken

Kaum ein Ort in Berlin steht so exemplarisch für die Fähigkeit einer Stadt, sich in Krisen neu zu organisieren. Dimension, Robustheit und Flexibilität machten THF über Jahrzehnte zu einer verlässlichen Infrastruktur – von der Luftbrücke über Notunterkünfte bis zu Impfzentren und kulturellen Ausweichspielstätten.

Diese Erfahrung wird angesichts wachsender Unsicherheiten zur strategischen Ressource. Mit einem Urban Resilience Hub kann THF zum Kompetenz- und Vernetzungsort für Krisenfähigkeit, kritische Infrastruktur und den nachhaltigen Umgang mit dem Bestand werden – im Zusammenspiel von öffentlicher Hand, Wissenschaft, Technologie und Zivilgesellschaft.

3. THF als lebendigen Stadtraum für Berlin entwickeln

Trotz seiner Bedeutung bildet das Gebäude heute noch eine räumliche Barriere zwischen Stadt, Kiezen und Tempelhofer Feld. Gleichzeitig zeigen Veranstaltungen, Ausstellungen und Kulturformate bereits das enorme Potenzial des Ortes.

Die nächste Entwicklungsstufe ist der Schritt vom Eventort zum Alltagsort: Ziel ist ein dauerhaft geöffneter, inklusiver Stadtraum im Alltag Berlins – mit neuen Wegebeziehungen, belebten Plätzen und Formaten, die gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen. Das denkmalgeschützte Vorfeld wird dabei aufgrund seiner räumlichen Einzigartigkeit zu einem Raum neuer Formate mit neuer Bedeutung.

Wie gestalten wir den Weg dorthin?

Die Transformation von THF ist eine interdisziplinäre Aufgabe. Neben den Querschnittsthemen Nachhaltigkeit und Denkmalschutz gilt es, zahlreiche Planungsfelder miteinander zu verzahnen – von Verkehr, Mobilität und Logistik über Freiraum, Durchwegung und Erschließung sowie Place-Making und Aktivierung, bis hin zur Abwägung von Nutzungsarten, Betrieb und Wirtschaftlichkeit.

Die vielschichtigen Aufgaben und der Entwicklungszeitrahmen erfordern, dass hier kein fertiger Masterplan mit alleiniger Autorenschaft aufgesetzt wird, sondern ein experimenteller, adaptiver Prozess als lernendes System innerhalb eines abgesteckten Rahmens erarbeitet wird. Frühe Aktivierung, Erprobung und Monitoring schaffen dabei Erkenntnisse, die in die langfristige Entwicklung zurückfließen.

Um diese Komplexität zu strukturieren, wurden drei Handlungsfelder mit entsprechenden Zielbildern definiert:

<u>Stadträumliche Transformation</u>

Zukünftig ist der Flughafen Tempelhof ein gut erreichbares Stadtquartier mit attraktiven Aufenthalts- und Bewegungsräumen. Als lebendiger und inklusiver Ort verbindet er nachhaltige Mobilität, vielseitige Freiräume und eine klare städtebauliche Struktur, die dem menschlichen Maßstab gerecht wird.

Zielbild:

Stadt, Quartier, Gebäude und Feld werden räumlich miteinander verknüpft und durch gut orientierbare Ankunftsorte räumlich aufgewertet. Vorplatz (ehem. Ehrenhof), Haupthalle und Weltveranda (ehem. überdachtes Vorfeld) bilden dabei das räumliche Rückgrat der Transformation. Ein autoarmes Quartier, ergänzt durch ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz sowie ein leistungsfähiges und flexibles Logistiksystem sichern die nachhaltige Erschließung des Standorts. Resiliente und klimaangepasste Freiräume verbessern das Mikroklima und berücksichtigen die Folgen des Klimawandels. Zugleich werden Flächenpotenziale, darunter die acht Parkplätze und ehemaligen Logistik-Umschlagplätze, aktiviert und das Ensemble entwurflich weitergedacht. Ein nutzerorientiertes Leitsystem schafft schließlich Orientierung und unterstützt die intuitive Erschließung des Gesamtstandorts.



<u>Sozialräumliche Transformation</u>

Zukünftig ist der Flughafen Tempelhof ein lebendiger und vielfältiger Ort der Begegnung, der kreativen Austausch und Experimente ermöglicht. Flexible, niederschwellige Nutzungsmöglichkeiten stärken die Nachbarschaft und machen den Standort als weltoffenen Treffpunkt für Berlin erlebbar.

Zielbild:

Ankernutzungen mit internationaler Strahlkraft werden entwickelt und Erdgeschosszonen baulich geöffnet und aktiviert. Dritte Orte für Begegnung und Austausch sowie multikodierte Flächen schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bei maximaler Belebung. Durch den gezielten Einsatz von «Early Activation Bereichen» und die Weiterentwicklung bestehender Nutzungskeimzellen wird die schrittweise Transformation des Standorts als Impulsprozess gestaltet. Die Außenräume werden zu inklusiven und vielfältigen Begegnungsorten für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt. Die Cluster Kultur und Musik, Jugend und Sport sowie Wissenschaft und Bildung stärken die thematische Vielfalt und Vernetzung. Neue identitätsstiftende Orte entstehen und stützen den Flughafen Tempelhof als Resonanzraum für Demokratie und als offenen Ort des gesellschaftlichen Austauschs.

<u>Bauliche Transformation</u>

Zukünftig ist der Flughafen Tempelhof ein Ort der Innovation, der Geschichte und Zukunft miteinander verbindet. Ressourcenschonend transformiert, wird er zu einem Modellprojekt für nachhaltiges Bauen und den respektvollen Umgang mit historischer Bausubstanz.

Zielbild:

Neue Zugänge, Wegeverbindungen und Adressen stärken die Vernetzung und Erschließung des Bestands, während die horizontale Trennung des Zentralen Bereichs als gestaltprägendes Element beibehalten wird. Die unterschiedlichen historischen Zeitschichten bleiben sichtbar und lesbar, während die Gebäudestrukturen entsprechend ihrer räumlichen Potenziale weiterentwickelt werden. Die unterschiedlichen «Raumtalente» des Bestands werden erkannt und mit geeigneten Nutzungsoptionen in Einklang gebracht. Für den Gesamtstandort werden nachhaltige Sanierungsstandards definiert und der Flughafen Tempelhof als bauliches Experimentierfeld für Innovation genutzt. Low-Tech-Ansätze, ressourcenschonende Lösungen, sowie der maximale Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Systeme bilden die Grundlage für eine zukunftsfähige Transformation. Ein kontinuierliches Monitoring und die Erhebung von Daten schaffen ein vertieftes Verständnis des Bestands und ermöglichen es, Bestandsumnutzungen durch neue Lösungsansätze und angepasste Standards zu realisieren.



Wichtig hierbei ist, dass die Potenziale des Standorts erst dann vollumfänglich gehoben werden können, wenn die drei dargestellten Transformationspfade miteinander Hand in Hand gehen. Denn Stadt entsteht nicht allein durch gebaute Strukturen – sie entsteht erst durch das Leben zwischen den Fassaden.

Die Entwicklung des ehemaligen Flughafens Tempelhof ist weit mehr als ein Bauprojekt. Sie ist ein Experimentierfeld für die Frage, wie wir Städte im 21. Jahrhundert weiterbauen: Wie gehen wir mit dem Bestand um? Wie machen wir historische Orte für eine diverse Stadtgesellschaft zugänglich? Und wie schaffen wir Räume, die im Alltag lebendig und zugleich für Krisen anpassungsfähig sind?

Drei Thesen über THF hinaus

1. Die neue Architekturikone ist der intelligente Bestand. Die Zukunft des Bauens liegt nicht allein im spektakulären Neubau, sondern in der Fähigkeit, vorhandene Strukturen ökologisch, kulturell und wirtschaftlich neu zu interpretieren. Bestand wird damit nicht zum Kompromiss, sondern zur zentralen Ressource der Stadtentwicklung.

2. Transformation ist ein lernender Prozess. Die Komplexität großer Bestandsorte lässt sich nicht abschließend planen. Zukunftsfähige Stadtentwicklung braucht deshalb Mut zum Experiment, frühe Aktivierung, Monitoring und die Bereitschaft, aus Erfahrungen zu lernen und nachzusteuern. Der Entwicklungsplan wird zum lernenden System.

3. Gute Stadtentwicklung verbindet Vergangenheit und Zukunft. Transformation bedeutet nicht, Geschichte zu überschreiben, sondern ihr eine Zukunft zu geben. Gerade historisch herausfordernde Orte können zu besonders starken öffentlichen Räumen werden – wenn Erinnerung nicht musealisiert, sondern mit gesellschaftlicher Teilhabe und Zukunftsgestaltung verbunden wird.

Tempelhof hat das Potenzial, vom Monument einer vergangenen Ideologie zu einem Symbol einer offenen, resilienten und demokratischen Stadtgesellschaft zu werden, einem Zukunftshafen für kommende Generationen. Dafür arbeiten wir – Schritt für Schritt, aber mit einem klaren Kurs.

© ZEICHNUNGEN/FOTOS: GRIT KOALICK, LOOMN, THF







DAS SEZ KANN BERLINS HERAUSRAGENDES IBA-PROJEKT WERDEN

Das Sport- und Erholungszentrum (SEZ) an der Landsberger Allee ist eine Ikone der Ostmoderne und ein einzigartiges Stück Berliner Bau- und Stadtgeschichte. Als Ort, der Hightech-Architektur, Sport, Kultur und Begegnung vereint, ist es tief im kollektiven Gedächtnis verankert und wird heute schmerzlich vermisst. Seine besondere Geschichte als technisch visionärer «Westbau im Osten» und seine Bedeutung als größte Sport- und Freizeiteinrichtung der DDR machen es zu einem herausragenden baukulturellen Erbe. Zugleich steht das SEZ für öffentliche Daseinsvorsorge, die allen Menschen offenstand. Gerade in einer wachsenden Stadt könnte hier wieder ein Ort für Lebensqualität, Gemeinschaft und Teilhabe entstehen.

Das SEZ steht längst nicht so lange leer, wie oft behauptet wird. Bis 2022 gab es regelmäßigen Sportbetrieb im Gebäude, letzte Nutzungen endeten erst im Mai 2025. Seit das Land Berlin das Grundstück 2024 durch Zwangsräumung wieder in seine Verfügung gebracht hat, scheint seine Zukunft dennoch vorgezeichnet: Der Senat hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) beauftragt, auf dem Areal ein neues Wohnquartier zu entwickeln und das SEZ dafür abzureißen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2018 bestand im Parlament jedoch Einigkeit darüber, dass im Falle einer Rückübertragung des Grundstücks geprüft werden solle, ob ein Erhalt des Bestands möglich sei.

Berlin hat eine Wohnungskrise. Auch der Neubau kommunaler Wohnungen wird dringend gebraucht. Aber ist es eine gute Idee, dafür einen Gebäudekomplex mit rund 35.000 Quadratmetern bereits gebauter Fläche abzureißen, der für Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen errichtet wurde und genau solche dringend benötigten Flächen auch künftig bereitstellen könnte?

Diese Frage wurde im bisherigen Entwicklungsverfahren nicht ergebnisoffen untersucht. Die WBM hatte 2025 fünf Büros aufgefordert, städtebauliche Konzepte für den Wohnungsneubau auf dem SEZ-Areal zu entwickeln. Der vollständige Abriss des Bestands war Teil der Aufgabenstellung. Vier Büros hielten sich daran. Ein Büro legte dagegen einen Beitrag vor, der wesentliche Teile des SEZ erhielt und den geforderten Wohnungsbau ergänzend auf dem Areal unterbrachte. Ausgerechnet diese zusätzliche Entwicklungsoption entsprach damit nicht den Vorgaben des Verfahrens. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sprach sich dafür aus, den Ansatz weiterzuverfolgen.

Die fehlende Alternative wird außerhalb des Verfahrens erarbeitet

Als der geplante Abriss im Frühjahr 2026 näher rückte, waren auch in der schwarz-roten Koalition Zweifel am eingeschlagenen Entwicklungspfad erkennbar. In dieser Situation organisierte das LokalBau-Team des Bezirks einen Planungsworkshop, brachte unabhängige Planungskompetenz und die engagierten Bürgerinitiativen zusammen und stellte eine konkrete Aufgabe: eine städtebauliche Figur zu entwickeln, die zeigt, dass Wohnungsbau und Bestandserhalt zusammen funktionieren und dabei Qualitäten entstehen können, die der bisher verfolgte Entwurf nicht erreicht.

Im Workshop schlossen sich die Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Kulturraumentwicklung sowie die Initiativen und die bezirkliche Stadtplanung zum Bündnis SEZ-Quartier neu denken zusammen. Es wurde eine Konzeptstudie mit einer städtebaulichen Figur vorgelegt, in der hinter dem zu transformierenden SEZ mehrere Wohntürme aufragen. Der Ansatz erhob nie den Anspruch, die fertige städtebauliche Lösung für das SEZ-Areal zu liefern. Das wäre angesichts der Komplexität des Standorts auch kaum seriös. Sie sollte aber zeigen, dass eine andere Lösung möglich ist. Dass diese auch wirtschaftlich vorteilhafter sein könnte, ließ sich nun nicht mehr ohne weitere Prüfung zurückweisen. Schließlich sah sich der Senat gezwungen, eine weitere Prüfung von Erhaltungsvarianten zuzusagen. All das geschah im März in einer Sitzung im Ausschuss für Stadtentwicklung des Abgeordnetenhauses vor laufenden Kameras. Das Presseecho war riesig und seither ist die Diskussion ums SEZ wieder offen.

Zeitgleich griff das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks ein. Nachdem die Bürgerinitiativen auf artenschutzrechtliche Konflikte hingewiesen hatten, untersagte die Behörde den weiteren Abriss. Brutplätze von Haussperlingen und Hausrotschwänzen sowie Quartiere von Zwergfledermäusen standen den vorgesehenen Arbeiten entgegen. Erst dieser behördliche Eingriff schuf das Zeitfenster, in dem die Entwicklungsfrage politisch wieder geöffnet werden konnte.

Die bezirkliche Stadtplanung griff den Bündnis-Ansatz auf und beauftragte 03 Arch. mit einer fachlichen Plausibilisierung. Untersucht werden Bauvolumen, Grundstücksbildung, Erschließung, Freiraum, Versiegelung, Baumbestand, Schall, Verschattung und die Realisierbarkeit des Wohnungsbaus. Die Plausibilisierung ersetzt kein reguläres städtebauliches Verfahren. Sie liefert die zuvor fehlende fachlich bearbeitete Alternative zu Abriss und Neubau.

Es geht um 35.000 Quadratmeter bereits gebaute Stadt

Das SEZ besteht aus rund 35.000 Quadratmetern bereits errichteter Geschossfläche mit Hallen, Erschließungen, Gewerbeflächen, technischen Anlagen und weit spannenden Tragwerken. Teile sind erheblich sanierungsbedürftig, Schadstoffe müssen beseitigt und die technischen Anlagen neu hergestellt werden. Zugleich verfügt das Gebäude über eine außergewöhnliche Tragstruktur, die Anfang der 1980er Jahre technisch und konstruktiv auf international höchstem Niveau lag. Das als Kooperationsprojekt von Ost und West entstandene Gebäude ist auch deshalb denkmalwert.

Das Transformationspotenzial steht einem sicherlich hohen Investitionsbedarf gegenüber. Dieser muss ebenso belastbar untersucht werden wie die realistischen Kosten eines vollständigen Abrisses und der Errichtung der verlorenen Nutzflächen an anderer Stelle. Hinzu kommen die gebundenen Ressourcen und die graue Energie des Bestands. Diese Aspekte wurden bisher nur unzureichend untersucht. Damit bleibt offen, ob die öffentliche Hand hier tatsächlich sparsam mit ihren Ressourcen umgeht oder dem naheliegenden Verwertungspfad eines Wohnungsbauunternehmens folgt.

Das SEZ wurde für Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen gebaut, für die Berlin heute erheblichen Flächenbedarf hat. Die Transformationsaufgabe lautet daher: Welche Bereiche lassen sich für welche Nutzungen aktivieren, welche benötigen größere Investitionen und welche können wirtschaftliche Beiträge zur Gesamtentwicklung leisten?

Stadträumlich bietet die Transformation des SEZ ein großes Aufwertungspotenzial. An der Landsberger Allee wie an der Danziger Straße ließen sich Zugänge durch das SEZ in den Volkspark führen. Damit würde der heutige Riegel zum östlichen Parkeingang und der öffentliche Charakter des SEZ mit dem öffentlichen Raum des Volksparks verbunden. Gegenüber einer Blockrandbebauung entsteht so eine grundsätzlich andere Beziehung zwischen Wohnungsbau, öffentlichen Nutzungen und Park. Durch eine behutsame Zwischennutzung des Schwimmbadbereichs im Inneren bliebe die Möglichkeit einer späteren Reaktivierung der dringend benötigten Schwimmflächen erhalten.

Die Grundstücksfrage verändert die gesamte Entwicklungslogik

Die Plausibilisierung führt den Bündnis-Ansatz bei der Organisation des Grundstücks wesentlich weiter: Wohnungsbau und SEZ-Transformation können als getrennte Immobilienprojekte behandelt werden. Der für den Wohnungsbau benötigte Teil kann eigenständig parzelliert und von der WBM entwickelt werden. Der SEZ-Bestand erhält ein eigenes Grundstück, das z.B. an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) zurückgegeben werden könnte. Die WBM könnte sich damit auf kommunalen Wohnungsbau konzentrieren. Gleiche oder ähnliche Gebäudetypen eröffnen zudem die Möglichkeit einer seriellen Entwicklung.

Für das SEZ entsteht eine eigene Zeitschiene. Sicherung, Schadstoffbeseitigung, technische Ertüchtigung und Ausbau können abschnittsweise erfolgen. Erste Teile können genutzt werden, während andere noch entwickelt werden. Für unterschiedliche Gebäudeteile sind unterschiedliche Nutzungs- und Betreibermodelle möglich.

Damit verändert sich auch die zeitliche Bewertung des Bestandserhalts. Der derzeitige Entwicklungspfad verlangt zunächst Schadstoffsanierung und vollständigen Abriss eines rund 35.000 Quadratmeter großen Gebäudekomplexes. Eine Grundstücksteilung kann diese Abhängigkeit



auflösen und Wohnungsbau und Transformation parallel ermöglichen. Für eine Stadt mit akutem Wohnraumbedarf ist dieses Beschleunigungspotenzial erheblich.

Für die Transformationsprojekte fehlt die Offenheit

Mit der Trennung der Entwicklungsaufgaben stellt sich unmittelbar die Trägerfrage. Die WBM ist ein landeseigenes Wohnungsunternehmen. Das Land erwartet von ihr vor allem Wohnungen. Stückzahlen, Kosten, Mieten und Fertigstellungstermine bestimmen ihre politische Steuerung. Ein komplexes Transformationsprojekt mit zunächst offenem Nutzungsmix passt schlecht in diese Logik.

Berlin besitzt landeseigene Wohnungsunternehmen und weitere öffentliche Immobiliengesellschaften mit definierten Aufgaben. Es fehlt aber ein Akteur, dessen Kernkompetenz in der Entwicklung komplexer Bestände in Kooperation mit gemeinwohlorientierten Nutzer:innen liegt. Ein solches Profil besitzt am ehesten die GSE gGmbH, die als Treuhänderin des Landes bereits rund 70 gemischt genutzte Bestandsimmobilien organisatorisch trägt und dafür angepasste Lösungen entwickelt.

Die Transformation eines Gebäudekomplexes verlangt eine andere Projektentwicklung als der Wohnungsneubau. Nutzung, Finanzierung, Bauabschnitte und Trägerschaft müssen gemeinsam entwickelt werden. Sportvereine, soziale Träger, Kultur, Gewerbe oder Gastronomie bringen unterschiedliche Raumprogramme und wirtschaftliche Möglichkeiten mit. Fördermittel, öffentliche Investitionen, Einnahmen und gegebenenfalls gemeinwohlorientierte Investitionen müssen verbunden werden.

Ein Entwickler muss deshalb mit Nutzer:innen verhandeln, Zwischennutzungen ermöglichen, Förderkulissen aufbauen und abschnittsweise investieren können. Das endgültige Programm kann im Verlauf der Entwicklung entstehen. Vielleicht muss auch der dafür geeignete Träger erst noch entstehen.

Wer baut die bestehende Stadt um?

Am SEZ wird damit eine Frage sichtbar, die Berlin künftig häufiger beschäftigen wird: Wer übernimmt solche Transformationsaufgaben innerhalb der öffentlichen Immobilienwirtschaft?

Wenn die Antwort darauf auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen verweist, entsteht ein vorhersehbarer Zielkonflikt. Die Unternehmen werden daran gemessen, möglichst schnell möglichst viele Wohnungen zu produzieren. Ein vorhandener komplexer Gebäudebestand erscheint unter diesen Voraussetzungen vor allem als Belastung, Kostenrisiko und Terminunsicherheit. Abriss reduziert diese Komplexität und ist dann die naheliegende Lösung. Die bauliche Qualität oder Transformierbarkeit des jeweiligen Bestands bleibt dann außer Acht. — Eine neue Umbaukultur braucht deshalb mehr als neue planerische Leitbilder. Die öffentliche Hand benötigt Akteure, Finanzierungsinstrumente und Entscheidungsstrukturen,





die Transformation tatsächlich durchführen können. Das betrifft keineswegs nur Gebäude der Ostmoderne. Berlin wird in den kommenden Jahren mit Bürogebäuden, Gewerbekomplexen, Kaufhäusern, Verwaltungsbauten und anderen Großstrukturen umgehen müssen, deren bisherige Nutzung nicht mehr funktioniert. Gleichzeitig haben wir eine Bauzinskrise, steigende Baukosten, Rohstoffe werden wertvoller und öffentliche Haushalte enger. Der Bestand wird damit zwangsläufig zu einem zentralen Arbeitsfeld der Stadtentwicklung.

Warum das SEZ ein IBA-Projekt werden sollte

Das Bündnis SEZ-Quartier neu denken schlägt deshalb vor, die weitere Entwicklung des SEZ in den Kontext der geplanten Internationalen Bauausstellung IBA BERLIN 2034-37 zu stellen. Das SEZ eignet sich dafür, weil sich an diesem Standort mehrere zentrale Aufgaben der Bestandsentwicklung miteinander verbinden: die Transformation eines großmaßstäblichen Gebäudekomplexes, zusätzlicher kommunaler Wohnungsbau, die Entwicklung neuer Trägerstrukturen und die Frage, wie die öffentliche Hand komplexe Umbauprojekte künftig organisieren kann.

Auf der städtebaulichen Ebene geht es um die Kombination zweier sehr unterschiedlicher Strukturen: hohe Wohnungsdichte auf begrenzten Neubauflächen und ein großmaßstäblicher öffentlicher Bestand am Rand des Volksparks Friedrichshain. Die bisherige Konzeptarbeit zeigt, dass diese Kombination möglich ist. Ihre optimale Ausformulierung muss ein qualifiziertes weiteres Verfahren leisten.

Auf der baulichen Ebene geht es um die Transformation eines großen Gebäudekomplexes der DDR-Moderne. Hier müssen Tragwerk, Schadstoffbelastung, Bauphysik, Energie, technische Infrastruktur und zukünftige Nutzungen zusammen betrachtet werden. Der Umgang mit dem Bestand kann vom einfachen Weiterverwenden einzelner Bauteile bis zu tiefgreifenden Eingriffen reichen.

Auf der Nutzungsebene stellt sich die Frage, welche Sport-, Freizeit-, Kultur- und weiteren gemeinwohlorientierten Angebote Berlin an diesem Standort benötigt und welche Akteure in der Lage sind, solche Angebote in funktionierende Betriebsmodelle zu transferieren.

Und schließlich gibt es die institutionelle Ebene: Am SEZ könnte Berlin erproben, wie ein öffentlich getragenes Transformationsprojekt organisiert werden kann. Auch die Entwicklung des geeigneten Trägermodells müsste Bestandteil des Projekts sein.

So aufgestellt hätte das Projekt Modellcharakter. Die Frage wäre dann nicht mehr allein, wie dieses schwierige Gebäude gerettet werden kann. Berlin würde dann nicht nur zeigen, wie ein großes Gebäude umgebaut werden kann. Die Stadt könnte lernen, wer solche Transformationen künftig entwickelt, wie sie finanziert und in welchen Verfahren über ihre Zukunft entschieden werden.

© FOTOS: SEZ, LORENZ/HENGGE





EIN IBA-CAMPUS IM BRANDENBURGISCHEN WALD? DAS BOGENSEE-AREAL ALS MODELLPROJEKT FÜR EINE IBA BERLIN-BRANDENBURG

Welche Rolle brandenburgische Projekte bei der geplanten Internationalen Bauausstellung 2034 bis 2037 spielen können, scheint noch weitgehend offen: Schon bei der Vorstellung der Senatsvorlage zum Thema wurde die Frage laut, ob denn eine IBA, die nicht auf den gesamten Metropolenraum blickt, überhaupt noch zeitgemäß ist. Die Transformation der gebauten Stadt, die Bauwende, die Neuerfindung von aus der Funktion gefallenen, «übriggebliebenen» Räumen: das alles spielt sich ja nicht nur entlang des S-Bahn-Rings ab, sondern auch und gerade im Umland. «Der Stoff, aus dem Berlin gemacht ist» (so hieß ein Reiseführer von 1994), den braucht die IBA zur Komplettierung ihres Narrativs.

Ein Berliner Ort in Brandenburg

Das Bogensee-Areal in Wandlitz könnte eine Schlüsselrolle bei der Beantwortung dieser Frage spielen. Wie kaum ein anderes Projekt steht es für ein Sowohl-als-Auch: Berliner Eigentum in Brandenburg, Verantwortung bei der Hauptstadt, Planungsrecht bei der Gemeinde Wandlitz. Wenn ein Ort prädestiniert dafür ist, Städtebau, Architektur und Gesellschaftspolitik zusammenzudenken und modellhaft zu zeigen, wie Stadtentwicklung der Zukunft aussehen kann, dann ist es dieser «lost place» im brandenburgischen Wald. Er bietet mehr als genug Spielraum für die «urbane Transformation der gebauten Stadt» und wartet seit mehr als 25 Jahren darauf, dass die Potenziale der Räume und Strukturen auf den insgesamt 17 Hektar Fläche erkannt und genutzt werden.

Ein Ort, viele historische Schichten

Mit seiner einzigartigen Überlagerung von NS- und DDR-Geschichte ist das Bogensee-Areal ein international bedeutender, zugleich schwieriger Erinnerungsort – ein Beispiel für das, was als «Dissonant Heritage» bezeichnet wird: bauliches Erbe, dessen Geschichte nicht ungebrochen erzählt werden kann und das nicht ohne weiteres jede Nutzung erlaubt. Solche Orte stellen die Stadtentwicklung vor eine doppelte Aufgabe. Sie müssen die historischen Schichten lesbar halten, ohne neue Nutzungen auszuschließen, und sie sollen zugleich – gerade weil sie an autoritäre Herrschaft erinnern – zu Lernorten für Demokratie werden. Genau hier setzt auch die Idee an, das Bogensee-Areal als Modellprojekt einer kommenden IBA zu verstehen: ein Ort in gemeinsamer Verantwortung von Berlin, Brandenburg und weiteren Akteuren, der durch behutsame Ertüchtigung, Umnutzung und eine überzeugende Erinnerungskultur wieder in Wert gesetzt werden könnte.

1913 kaufte die Stadt Berlin Ländereien rund um den Bogensee vom damaligen Inhaber, dem Grafen Wilhelm von Redern. Damit wurde Berlin Eigentümerin und blieb es bis heute. 1936 ließ sich Joseph Goebbels, damaliger Reichspropagandaminister und Gauleiter der NSDAP in Berlin, einen Teil des Berliner Areals am Bogensee zur Nutzung auf Lebenszeit zur Verfügung stellen und ein kleineres Haus direkt am See errichten (mit Nebengebäuden, Garage und Bootshaus). Dies nutzte er als privates Wochenendhaus und Dienstsitz. Schnell erschien ihm das Gebäude aber zu klein, und 1939 wurde ein größeres Anwesen (ca. 30 Zimmer) auf der gegenüberliegenden Seeseite für ihn errichtet. Er nannte es seinen «Waldhof» . Nicht nur der Name erinnert an den Berghof Hitlers auf dem Obersalzberg, auch die Innenausstattung wies Ähnlichkeiten auf. Dazu zählten zum Beispiel die Kassettendecke und die automatisch in den Boden versenkbaren großen Fenster im Empfangszimmer. Neben dem Haupthaus wurden noch zwei weitere Gebäude errichtet, die als Gästehaus sowie Wasch- und Wirtschaftsgebäude genutzt wurden. Der Gebäudekomplex ist bis heute nahezu unverändert.



Goebbels nutzte das Haupthaus zunächst als Zweitwohn- und Arbeitssitz sowie für politische Empfänge und Veranstaltungen, etwa Filmvorführungen. Erst mit den zunehmenden Bombenangriffen auf Berlin zog auch seine Familie an den Bogensee, bevor sie 1945 gemeinsam in den Führerbunker nach Berlin wechselten und dort ihrem Leben ein Ende setzten.

Die Gebäude am Bogensee überstanden den Krieg fast unversehrt und wurden 1945 zunächst von der Sowjetischen Armee als Lazarett umfunktioniert. 1946 übernahm die FDJ das Gelände als «Zentrale Jugendleiterschule» und begann bereits im Mai mit den ersten sechswöchigen Lehrgängen. Ziel war die ideologische Ausbildung angehender politischer Kader. Die Gebäude dienten dem Unterricht, aber auch der Unterbringung der Jugendlichen und des Schulpersonals. Bilder aus dieser Zeit zeigen das Gebäude weitgehend unverändert, selbst Teile der früheren Innenausstattung sind zu erkennen. Heute weisen nur noch einige Räume Lampen, Wand- und Deckenverkleidungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes auf.

1950 wurde die Einrichtung in «Jugendhochschule Wilhelm-Pieck» umbenannt, und es wurden weiterführende Pläne entwickelt, die vor allem mehr Studierende vorsahen. Der Fokus lag zunächst auf deutschen Jugendlichen, aber auch internationale Teilnehmer:innen waren eingeplant. Das bedeutete, dass mehr Unterrichtsräume, Unterkünfte und Aufenthaltsräume notwendig wurden. — Bis Mitte der 1950er Jahre entstand, direkt neben den alten Gebäuden, die neue Hochschule. Mit der architektonischen Gestaltung beauftragte die FDJ Gottfried Wagner und ein Kollektiv, das von Mitgliedern der Bauakademie, Hermann Henselmann und Kurt Liebknecht, betreut wurde. Die architektonische Gestaltung erfolgte im Stil des in der DDR der 1950er Jahre prägenden sozialistischen Klassizismus. Besonders die Symmetrie der Gebäude erinnert an ein «Schloss im Wald» (Thomas Flierl). Die Gartenarchitektur von Walter Funcke unterstreicht trotz ihres schlechten Erhaltungszustands diesen Eindruck. Geplant waren sechs, in einem Rechteck gruppierte Gebäude. Auf der Stirnseite stand erhöht das Lektionsgebäude, ihm gegenüber das etwas flachere Kulturhaus, und an den beiden Längsseiten schlossen die Unterkünfte und Verwaltungsgebäude den Komplex ab. Städtebaulich und architektonisch steht die Anlage in scharfem Kontrast zu der nur 7,5 km entfernt liegenden ADGB-Bundesschule Bernau von Hannes Meyer und der Bauabteilung des Bauhauses von 1930, die seit 2017 zum UNESCO-Welterbe Bauhaus zählt. Das Nachdenken über Menschenbild und Bildungsgedanken der Weimarer Republik und der DDR drängt sich auf.

In den 1980er Jahren wurde das Gelände modernisiert und um einige Gebäude ergänzt. So wurde u.a. das bereits ursprünglich geplante vierte Wohngebäude ergänzt – jetzt aber als vierstöckige «Platte» , nicht mehr als dreistöckiger Massivbau. Zudem wurde das Lektionsgebäude mit einer Simultandolmetscheranlage ausgerüstet. Des Weiteren wurden das Gelände und die Gebäude mit Kunst von Studierenden der Hoch- und Fachschulen der DDR ausgestattet.

Fünfundzwanzig Jahre Stillstand

Mit dem Ende der DDR verlor Bogensee seine Bestimmung. Im Mai 1990 gründeten ehemalige Mitarbeiter:innen das «Internationale Jugend-Centrum» (IJC), eine Einrichtung für Jugendarbeit. Die Idee war, über die privatwirtschaftliche Vermietung von Räumlichkeiten den Erhalt des Gebäudes zu finanzieren. Diese Idee trug jedoch nicht. 1991 richtete der Internationale Bund für Sozialarbeit (IB) auf dem Gelände (FDJ-Jugendhochschule und im «Waldhof») bis 1999 ein Tagungs- und Kongresshotel ein. Auch diese Nutzung erwies sich auf Dauer als nicht tragfähig. Seitdem stehen die Gebäude weitgehend leer. Einzige Ausnahme: Die Waldschule der Berliner Forsten. Das ehemalige Gästehaus des Goebbels-Komplexes wurde 2010 saniert und wird seither für umweltpädagogische Angebote und Seminare genutzt – durchaus eine gelungene Pioniernutzung.



Das «Schloss im Wald» war für viele ein Ort der Freiheit und des internationalen Austauschs, aber es war auch ein Ort der Privilegierten, und die Stasi war natürlich immer präsent. Nur noch ein Pförtnerhäuschen an der Zufahrt erinnert daran, dass das Areal nicht nur wegen der fehlenden Verkehrsanbindung abgeschottet, sondern auch abgeriegelt war.

Was ist – was bleibt – was wird

Nachdem Berlin mit verschiedenen Nachnutzungs- und Verkaufsüberlegungen an finanziellen und baurechtlichen Hindernissen gescheitert war, setzte ein lautstarkes Nachdenken über einen möglichen Abriss ein. Der Landrat des Landkreises Barnim und der Wandlitzer Bürgermeister initiierten ein Abrissmoratorium, an dem sich auch die oberste Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg beteiligte und das von zahlreichen Akteur:innen aus Kultur, Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft, aber auch von vielen Bürger:innen des Barnim unterzeichnet wurde. Das Angebot von Landkreis und Gemeinde, die vorhandenen Dokumentationen für das gesamte Gelände zu aktualisieren und für eine gezielte Akquise von Nachnutzern aufzubereiten, wurde durch das Bundesbauministerium aufgegriffen und finanziell im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus (NPS) gefördert: Seit 2025 wird nunmehr eine Perspektivstudie erarbeitet. Das Bogensee-Areal findet sich dabei in guter Gesellschaft von bundesweit relevanten Demokratie- und Erinnerungsorten, von bedeutenden baulichen Zeugnissen der Nachkriegsmoderne und von Denkmälern, für die eine Neunutzung in gesellschaftlicher Verantwortung gesucht wird.

Im Oktober 2025 konnten sich im Rahmen des Bürgerempfangs von Oliver Borchert (Bürgermeister der Gemeinde Wandlitz) erstmals 500 Menschen ein persönliches Bild vom Bogensee-Areal und den Gebäuden machen. Seither sind im Rahmen regelmäßiger Führungen noch einmal weit mehr hinzugekommen. Die überwiegende Mehrheit ist entsetzt beim Gedanken an einen drohenden Abriss, viele Gäste bringen Ideen für eine künftige Nutzung ein. Das haben auch vier Studierendengruppen getan, die im Rahmen von Projektseminaren im Frühjahr 2026 auf dem Areal unterwegs waren. Vorgeschmack auf eine International Summer School, wie sie der Freundeskreis Bogensee für sinnvoll hält?

Aufgabe der Perspektivstudie ist es, das Bogensee-Areal zu bewahren, es erinnerungskulturell wahrnehmbar zu machen und zugleich eine tragfähige, gemeinwohlorientierte Nutzung zu entwickeln. Anders als bei einer gewöhnlichen Machbarkeitsstudie steht dabei von Beginn an ein Dreiklang im Zentrum: der verantwortungsvolle Umgang mit dem «Haltungs-Ort» , also dem schwierigen historischen Erbe, muss mit einem tragfähigen «Use Case» und einem wirtschaftlich funktionierenden «Invest Case» zusammengeführt werden. Als normativer Anker für diese Abwägung im Rahmen unterschiedlicher Beteiligungsformate dienen aktuell sieben Bewertungsfelder zur Beschreibung des Bestands und als Prüfrahmen für mögliche Zukunftsszenarien: Erbe, Demokratie, Gemeinschaft, Nachhaltigkeit, Innovation, Nutzung und Investition. Eine Nutzungsidee muss sich daran messen lassen, wie sie mit dem historischen Erbe umgeht, welchen gesellschaftlichen Mehrwert sie schafft und ob sie zugleich räumlich, organisatorisch und wirtschaftlich tragfähig ist. Unter dem Leitmotiv «Was ist – Was bleibt – Was wird» wird so systematisch untersucht, welche Zukunft für das Bogensee-Areal denkbar ist.





Der Umgang mit dem schwierigen Erbe von Nationalsozialismus und DDR wird dabei ausdrücklich als städtebaulicher Impuls für demokratieförderliche neue Nutzungen verstanden. Die historischen Schichten sollen lesbar bleiben, ohne zu dominieren – das Denkmal soll erinnern und zugleich Raum für neue Geschichten eröffnen. Angesichts rechtspopulistischer Tendenzen und der Anziehungskraft, die der verlassene Ort bislang auch auf einschlägige Gruppen ausübt, kommt diesem Anspruch besonderes Gewicht zu: Aus einem «lost place» soll ein Ort werden, an dem konstruktiver Austausch, gelebte Toleranz und Demokratiebildung sichtbar gemacht werden und an dem zugleich Umbaustrategien und Kreislaufwirtschaft erprobt werden.

Ein IBA-Campus in Brandenburg?

Solche Perspektiven sind der Stoff, aus dem IBA-Projekte gemacht werden – wie z.B. auch der Eiermannbau in Apolda, Sitz der IBA Thüringen und ebenfalls aus dem Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus gefördert.

In Wandlitz wurden bislang ein Denkmalgutachten und ein Gartendenkmalgutachten neu erstellt. Beide förderten überraschende Ergebnisse zutage. Derzeit erfolgt eine statische Bestandseinschätzung, bevor in einem kooperativen städtebauliche Werkstattverfahren mehrere Planungsteams unabhängig voneinander Szenarien für das Areal entwickeln. Parallel dazu werden Menschen aus Wandlitz, Berlin und der Region weiterhin einbezogen. So kann schrittweise das entstehen, was der Freundeskreis Bogensee im Kontext der geplanten IBA Berlin 2034–37 einen möglichen «IBA-Campus in Brandenburg» nennt: ein Ort, an dem die Auseinandersetzung mit einem schwierigen Erbe und die Suche nach einer zukunftsfähigen Nutzung beispielhaft miteinander verbunden werden.

Die Perspektivstudie kann Szenarien entwickeln und Entscheidungsgrundlagen schaffen. Die IBA kann daraus einen langfristigen Transformationsprozess machen: mit einem verbindlichen Zeithorizont, internationaler Aufmerksamkeit, experimentellen Nutzungen und Planungsansätzen sowie einer institutionellen Struktur, in der Berlin, Brandenburg, Wandlitz und weitere Partner gemeinsam Verantwortung übernehmen. Damit kann ein belastbares Fundament geschaffen werden – für Investitionsentscheidungen ebenso wie für eine Trägerschaft, die dem Ort langfristig gerecht wird. Bogensee wäre damit nicht nur ein mögliches IBA-Projekt in Brandenburg. Der Ort könnte exemplarisch zeigen, warum die Transformation Berlins an seinen administrativen Grenzen nicht endet.

© FOTOS: BOGENSEE,HHS-ARCHIV, NEUMÜLLERS/ZÜNDORF





KOOPERATIVE QUARTIERSENTWICKLUNG AM HAUS DER STATISTIK — PUBLIC CIVIC PARTNERSHIP – NEUE FORMEN DER KOPRODUZIERTEN UND KREISLAUFGERECHTEN STADT

KONRAD BRAUN

Die Stadt ist eine Baustelle, die niemals schlüsselfertig an die Stadtgesellschaft übergeben werden kann. In ihrer Entwicklung ringen vielfältige Kräfte und Akteure miteinander, mit sehr unterschiedlichem Verständnis von Stadt und lebenswerten Räumen. In diesem Spannungsfeld aktualisiert sich Stadt ständig neu. Um dieser Komplexität gerecht zu werden, erfordert das Anpassen und Weiterbauen von Stadt ein Handeln jenseits des Denkens in Zuständigkeiten, eine starke Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen und zugleich die Fähigkeit, eine mutige Vision für die Zukunft zu formulieren.

Das Haus der Statistik, von Architektur-Kollektiven entworfen, geplant und gebaut, als ehemalige Heimstätte der Zentralverwaltung für Statistik, des Ministeriums für Staatssicherheit und als Sitz des statistischen Bundesamtes und des Bundesbeauftragten für Stasi-Unterlagen genutzt, wandelt sich nach einem Jahrzehnt von Spekulation und Leerstand nun in ein Labor für kooperative Stadtentwicklung, kollektive Architektur-Produktion und kreislaufgerechtes Bauen.

Mit der großen Alexanderplatz-Demonstration am 4. NOVEMBER 1989, die als erste nicht staatlich gelenkte Kundgebung vor dem Haus der Statistik auf eindrückliche Weise die bevorstehende Veränderung angedeutet hat, erklärten u.a. Christa Wolf, Heiner Müller, Ulrich Mühe, Gregor Gysi, Marianne Birthler, Kurt Demmler und Stefan Heym in emotionalen Wortbeiträgen den Aufbruch in eine offene, freie, selbstbestimmte und selbstorganisierte demokratische Gesellschaft. — Es folgte auch eine Wende im Umgang mit dem baukulturellen Erbe der sogenannten Ostmoderne. In unmittelbarer Nähe wurden das Ministerium für Auswärtige Angelegenheiten[1] der DDR, die Großgaststätte Ahornblatt[2] sowie der Palast der Republik[3] unter teils großem Protest der Fachwelt und Zivilgesellschaft abgerissen. Im Zuge der Finanzkrise 2008 wurde der letzte Funken Leben aus dem Gebäudekomplex gehaucht. Der Leerstand im Haus der Statistik, dessen Schicksal durch die Abrissvorstellungen im Planwerk Innenstadt und die Demontage der-Fenster im Jahr 2012 scheinbar besiegelt war, stellt einen Tiefpunkt und eine historische Zäsur für den Beginn der Karl-Marx-Allee dar.

Infolge öffentlichkeitswirksamer Aktionen der Initiative HAUS DER STATISTIK, einer Gruppe engagierter Künstler:innen, Architekt:innen, Kulturschaffender und Politiker:innen, konnten 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert werden. Nach 10 Jahren Leerstand eignet sich eine neue städtische Bewegung die Räume im Haus der Statistik an, die an die Grundlagen sozialistischer Utopien der DDR anknüpft. Themen wie gemeinschaftliches Eigentum, Selbstverwaltung, Gemeinwohl und Mitgestaltung, aber auch Wiederverwendung von Baustoffen und Kreislaufgerechtigkeit finden im Mitwirkungs-, Planungs- und Bauprozess für das Haus der Statistik eine unerwartete Wertschätzung.

Die Forderung aus der Zivilgesellschaft, das Haus der Statistik als Gemeingut zu sichern, wurde schließlich von der Politik aufgenommen. Das stete Engagement und Aufzeigen von Möglichkeiten durch unentgeltlich durchgeführte Machbarkeitsstudien seitens der Initiative traf auch auf Raumbedarf seitens der Berliner Verwaltung. Statt beide Nutzungskonzepte – Raum für Kunst, Kultur, Soziales und bezahlbares Wohnen versus Verwaltungsnutzungen – gegeneinander auszuspielen, entschied sich die damalige Rot-Rot-Grüne Regierung 2017 dafür, das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben[4] und in eine gemeinsame Projektentwicklung mit dem zivilgesellschaftlichen Partner zu überführen. Die Kerngruppe der Initiative hatte sich inzwischen als Genossenschaft organisiert und war dadurch als Akteur rechts- und handlungsfähig.

1 Abriss 1996-1997 — **2** Abriss 1997 — **3** Abriss 2006–2008. **4** Hauptstadtfinanzierungsvertrag 2017



Neue Formen der Kooperation

Durch den Erwerb der Liegenschaft durch das Land Berlin wurde der Weg frei für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers. Damit wurde der Grundstein für die Zusammenarbeit von fünf Kooperationspartnern gelegt, die seither in gemeinsamer Verantwortung für das gesamte Areal tätig sind: Die sogenannte «Koop5» besteht aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, den landeseigenen Gesellschaften Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sowie der ZUsammenKUNFT Berlin eG (ZKB) als rechtmäßige Vertreterin der Initiative Haus der Statistik. Hier entsteht ein Fundament, auf dem zivilgesellschaftliches Wissen und Engagement mit der Expertise der kommunalen Immobilienwirtschaft und den Handlungsspielräumen der Verwaltung zusammengeführt werden.

Die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers bildet ein Bebauungsplanverfahren, das auf den Ergebnissen eines integrierten Werkstattverfahrens fußt. Von September 2018 bis Februar 2019 erarbeiteten drei Planungsgemeinschaften städtebauliche Entwürfe, aus denen der gemeinsame Entwurf der Planergemeinschaft Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitektur als Gewinner hervorging.

Neue Formen gemeinschaftlicher Verantwortung für öffentliche Ressourcen

«Eine öffentliche Beteiligung in Stadtentwicklungsprozessen sollte alle städtischen Akteure einbeziehen. Es gilt, neue Formen der Beteiligung zu unterstützen und zu verbessern. Dazu zählen die Koproduktion sowie gemeinschaftlichen Gestaltungsprozesse.»[5]

Um eine ernsthafte partnerschaftliche Kooperation zwischen Politik, Verwaltung, Zivilgesellschaft und gemeinwohlorientierter Immobilienwirtschaft zu erreichen, bedurfte es vielfältiger Rahmenbedingungen: Vertrauen gegenüber zivilgesellschaftlich getragenen Stadtentwicklungs- projekten, langfristig wirtschaftliche Autonomie, die Möglichkeit und den Willen zur Selbstverwaltung, eine ermöglichende Anwendung des Haushalts-, Vergabe- und Wettbewerbsrechts sowie eine konsequente Einbindung aller Partner:Innen in die politischen Entscheidungsprozesse über öffentliche Ressourcen wie Grundstücke und Gebäude aus landeseigenen Sondervermögen, Investitionszuschüsse aus dem Landeshaushalt sowie Informationen aus Planung und Entwicklung.

Für die langfristige Sicherung der Flächen und die dauerhafte Bezahlbarkeit hat die ZKB eG eine Public-Civic-Partnership aufgebaut: Ein Modell der Selbstverwaltung in partnerschaftlicher Kooperation und mit hoher Entscheidungskompetenz bei den Nutzer:Innen. Zivilgesellschaftliche Akteure werden als Beteiligte direkt in die Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften eingebunden und übernehmen Verantwortung in den Gremien und Organen von eigenen Unternehmen. Hierfür wurden zwei Betriebsgenossenschaften gegründet: die AndersMachen eG und die AndersWohnen eG. Für die bauliche Umsetzung der Projekte wurde zusätzlich die AndersBauen gGmbH als erster gemeinnütziger Bauträger Berlins ins Leben gerufen.

Langfristig zu planen heißt nachhaltig zu bauen

Spätestens seit dem Pariser Klimaabkommen 2015 ist klar, dass nachhaltiger gewirtschaftet werden muss. Der Gebäudesektor erzeugt in Deutschland einen Großteil der gesamten Treibhausgas-Emissionen. Mit den Emissionen, die durch die Herstellung von Strom, Fernwärme und Baustoffen entstehen, steigt er sogar weiter an. In Zeiten, in denen der Leerstand von Büro- und Gewerbeflächen mit ca. 1,75 Millionen Quadratmetern6 in ungeahnte Höhen schnellt, gleichzeitig die Bestände sozial gebundenen Wohnraums weiter schrumpfen[7] (83.000 Sozialwohnungen in den letzten 4 Jahren aus der Bindung gefallen) und die Flächen für die Nachverdichtung für bezahlbares Wohnen begrenzt sind, wird der Umbau des Bestands immer wichtiger!

im Rahmen der Verbilligungsrichtlinie der BImA für ca. 56 Millionen € **5** Prinzipien und Handlungsebenen guter



Der Schlüssel für die Bauwende liegt in der Leerstandsmobilisierung als kreislaufgerechte Praxis. D.h. schnelle Planung und Bau, weniger CO2 Emissionen, verhältnismäßig niedrige Investitionen und dadurch bezahlbare Kostenmieten sowie Skalierbarkeit im Rahmen der riesigen Flächenpotenziale im Büro- und Gewerbeflächenleerstand! Mithilfe von kreislaufgerechtem Bauen erprobt das Haus der Statistik mit dem Mieterausbau in Haus A ganz konkret die Verringerung des ökologischen Fußabdrucks im Gebäudesektor und schafft es zugleich, mit weniger finanziellen Mitteln, einfacher Gebäudetechnik schneller zu planen und zu bauen.

Kreislaufgerechter und nutzergetragener Umbau im Bestand

Die Bestandsgebäude (Haus A-D) wurden von der BIM GmbH und der ARGE HochTief / Züblin im Auftrag des Landes Berlin in BNB Silber Standard saniert. Das Haus A und ausgewählte Flächen im EG Haus B und C sind über einen 30-jährigen Generalmietvertrag an die AndersBauen gGmbH im veredelten Rohbau mit basalen technischen Einrichtungen als Mietgegenstand übergeben worden.

HHS–NEWS

Alles Gute für HARALD BODENSCHATZ zum 80. Geburtstag

Fast 20 Jahre ist Prof. Dr. HARALD BODENSCHATZ Mitglied im Beirat der Hermann-Henselmann-Stiftung. In allen bisherigen Projekten der Stiftung hat Harald mit seiner unvergleichlichen Expertise, Leidenschaft und Freundlichkeit zum Gelingen beigetragen: Vom Diskurs über das PLANWERK INNENSTADT und die Zukunft der Berliner Mitte über den Welterbeantrag für die Nachkriegsmoderne in Ost- und West-Berlin und die Würdigung von JAMES HOBRECHT zum 150. Jahrestag des Hobrecht-Plans bis zur Kolloquien- und Veröffentlichungsreihe «100 Jahre Groß-Berlin». Besonders zu würdigen ist seine Begabung, schwierigste Projekte und Prozesse anschaulich sowie den Zusammenhang von Stadtentwicklung und Städtebau mit den gesellschaftlichen Verhältnissen und Akteurskonstellationen begreifbar zu machen. Bleib gesund und weiter streitbar – und weiter aktiv in unserer Stiftung!

NEU IM BEIRAT der Hermann-Henselmann-Stiftung

Nachdem sich Peter Meyer zurückgezogen hat, begrüßen wir in diesem Jahr drei neue Mitglieder im wissenschaftlichen Beirat: Prof. Dr. SYLVIA CLAUS lehrt an der BTU Cottbus und leitete zuvor das Hermann-Henselmann-Archiv der Akademie der Künste; Prof. Dr. MAX WELCH GUERRA war über 20 Jahre als Professor an der Bauhaus-Universität Weimar tätig; MALTE WILMS ist Architekt und Herausgeber in Berlin. Allen ein herzliches Willkommen.

AKTIVITÄTEN der Hermann-Henselmann-Stiftung

Nach der sehr erfolgreichen Tagung «Große Ensembles der Nachkriegsmoderne» im Mai 2025 und einer ersten Dokumentation im Journal H#12 (2026) ist es uns gelungen, Fördermittel des Landesdenkmalamtes für eine Publikation zum Thema zu akquirieren. Auch hierfür kooperieren wir mit der TU Berlin und ICOMOS Deutschland e.V., inhaltlich und finanziell. Die Veröffentlichung ist in Arbeit und wird Anfang 2027 auf einer gemeinsamen Veranstaltung der beteiligten Institutionen vorgestellt. — Mit drei stadtpolitischen Abendveranstaltungen zu den Themen Klimaanpassung, Wohnungsbau und Mobilität in der Stadtwerkstatt (Karl-Liebknecht-Str. in Berlin-Mitte, sehr zu empfehlen für bürgerschaftliche Veranstaltungen) hat die Hermann-Henselmann-Stiftung Plattformen für den Dialog und die Auseinandersetzung über wichtige Zukunftsthemen der Stadtentwicklung geschaffen. Als neues Format wurde weiterhin erfolgreich ein «Abriss-Spaziergang» ins Leben gerufen, um auf bedrohte Bauwerke der Nachkriegsmoderne aufmerksam zu machen.

Stadtentwicklungspolitik, Neue Leipzig-Charta, 2021 — **6** https://shorturl.at/R2drS — **7** https://shorturl.at/NR1RF



PROJEKTE der Hermann-Henselmann-Stiftung

Für den Erhalt des vom Abriss bedrohten Sport- und Erholungszentrums (SEZ) in Friedrichshain setzen wir uns gemeinsam mit anderen Engagierten beim Runden Tisch SEZ und im Bündnis SEZ-Quartier neu denken ein. Anstelle von Abriss und Neubau eines kommunalen Wohnquartiers unterstützen wir die Vision eines Erhalts mit ergänzendem kommunalem Wohnungsbau.
Die Hermann-Henselmann-Stiftung ist Gründungsmitglied des im Februar 2026 ins Leben gerufenen «Freundeskreis Bogensee» . Für die ehemalige Jugendhochschule, zu der auch das damalige Landhaus von NS-Propagandaminister Joseph Goebbels gehört und deren Campus Anfang der 1950er Jahre von einem jungen Autor:innenkollektiv im Stil des von Hermann-Henselmann kreierten sozialistischen Klassizismus errichtet worden ist, sollen neue Perspektiven entwickelt werden.

© FOTOS: HAUS DER STATISTIK, HHS-ARCHIV

H13 AUTOR:INNEN

IN DER REIHENFOLGE DES INHALTSVERZEICHNISSES

STEFAN RETTICH ist Architekt und Professor für Städtebau an der Universität Kassel. Von 2011 bis 2016 war er Professor für Theorie und Entwerfen an der Hochschule Bremen, zuvor lehrte er vier Jahre am Bauhaus Kolleg in Dessau. Er ist Gründungspartner und Mitinhaber von KARO* architekten.

TURIT FRÖBE ist Architekturhistorikerin, Urbanistin und Baukulturvermittlerin. Sie hat langjährige Erfahrung als Wissenschaftlerin, Gastprofessorin, Lehrbeauftragte und Sachbuchautorin. 2014 hat sie die STADTDENKEREI gegründet – derzeit baut sie eine Online-Akademie für Baukulturelle Bildung auf.

MAX WELCH GUERRA ist Urbanist. Er war an der TU Berlin tätig und später lange Professor an der Bauhaus-Universität Weimar. Er hat sich mit der IBA 84/87 als Aktivist einer Mieterorganisation auseinandergesetzt. Bei der IBA SEE in Brandenburg war er Mitglied des wiss. Beirats.

JOACHIM ENGSTFELD ist Architekt/ Architektenkammer BRB und Projektentwickler. Im Team der IBA SEE war er unter anderem verantwortlich für den Ausstellungsbereich und die Finalausstellung der IBA SEE. Bis 2025 hatte der die Operative Geschäftsleitung eines Projektentwicklers in Berlin.

KATRIN LOMPSCHER war als Stadtplanerin zunächst in der Bau- und Raumforschung tätig. Ab 1996 übte sie verschiedene stadtpolitische Funktionen in Berlin aus, zuletzt von 2016 bis 2020 als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Seit 2023 ist sie Vorsitzende der Hermann-Henselmann-Stiftung.

ANDREAS RIEGER ist freischaffender Architekt und Präsident der Brandenburgischen Architektenkammer.

THOMAS KRÜGER ist Architekt, Autor und Baukulturvermittler in Berlin. — Er war Hochschullehrer an der TU Berlin und ist Gründer von TICKET B – Architektur erleben. 2024 wurde er in den Konvent der Baukultur berufen.

JONAS FANSA hat nach dem Studium der Literaturwissenschaft, Geschichte und Kunstgeschichte in Germanistik promoviert. Er ist seit 2008 an der Zentral- und Landesbibliothek Berlin tätig und seit 2025 ihr Direktor. Er lehrt zu Bibliotheksmanagement und Bibliothekbau.

EDITH WUNSCH ist Architektin, Mitglied des BDA und Expertin für die Transformation von Bestandsgebäuden und urbanen Räumen. Als Leiterin des Bereichs Liegenschaft bei der Tempelhof Projekt GmbH arbeitet sie seit 2023 an der Zukunft des ehemaligen Flughafens Tempelhof.

SUSANNE LORENZ ist Diplom-Psychologin und Gründungsmitglied der Bürgerinitiative «SEZ für alle!» .

MAGNUS HENGGE ist Diplom-Designer und setzt mit dem eigenen Büro studio adhoc GmbH die Organisationsentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit für die bezirkliche Strategie der kooperativen Stadtentwicklung um.

MARIE NEUMÜLLERS ist Vorständin der Urbanizers eG , Prozessarchitektin und Baukultur-Expertin. Seit 2025 verantwortet Urbanizers gemeinsam mit Bricks & Beyond GmbH und Minigram die Perspektivstudie Bogensee-Areal. Mehr über das Projekt: bogensee-perspektiv.de

IRMGARD ZÜNDORF ist Leiterin des Bereichs Public History am Leibniz-Zentrum für Zeithistorische Forschung Potsdam. 2021 hat sie gemeinsam mit Anja Tack und Jürgen Danyel die Online-Ausstellung «Bogensee. Eine historische Ortsbegehung» erstellt: bogensee-geschichte.de

KONRAD BRAUN ist Architekt, Projektentwickler und Stadtforscher, Mitbegründer der Initiative Haus der Statistik, Vorstand der ZUsammenKUNFT Berlin eG sowie Geschäftsführer der AndersBauen gGmbH. Er engagiert sich seit 2012 für einen gemeinwohlorientierten Umgang mit städtischem Grund und Boden.