

# ARCHITEKTUR BERLIN

BAUKULTUR IN UND AUS DER HAUPTSTADT

# BUILDING BERLIN

THE LATEST ARCHITECTURE IN AND OUT OF THE CAPITAL



Durchgang  
bei Schnee u. Regen  
verboten!

# Entdeckt eure Stadt!

## Berlins verkannte Schätze

Text: Theresa Keilhacker  
Präsidentin der Architektenkammer Berlin

Dem achtlosen Blick kann so ein Bau schon mal durchrutschen: fünf etwas in die Jahre gekommene Häuser, aneinandergereiht in einer Mietshauszeile, wie sie für Berlin typischer kaum sein könnte. Bemerkenswert scheint das erst mal kaum. Dieses Haus ist kein Denkmal; auch wenn ihm einige, meist ältere Architekturführer einen Dreizeiler zugestehen. Und doch lohnt das Internationale Begegnungszentrum der Wissenschaft an der Wiesbadener, Ecke Ahrweilerstraße einen zweiten, genaueren Blick.

Dieses Haus hat das Label „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ verdient. Gebaut wurde das IBZ zwischen 1979 und 1983 nach Plänen von Otto Steidle mit Siegwart Geiger und Alexander Lux. In dem Komplex liegen 78 Wohnungen für Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus dem Ausland, die an Berlins Hochschulen lehren und forschen und deshalb eine Bleibe für sich und ihre Familien suchen.

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz – seit diese Klassifizierung durch die Energieeinsparverordnung rechtlich relevant wurde (und darüber entscheiden kann, ob Fördergelder fließen), bewegt sich der Diskurs, was denn nun dazugehört und was nicht. Berlins oberste Denkmalschutzbehörde hat unlängst in einer Studie Kriterien für Berlin erarbeiten lassen. Das Ergebnis ist stadtstrukturell begründet und erfreulicherweise recht breit ausgefallen. Erfreulich deshalb, weil die größte Bedrohung für das baukulturelle Erbe der Stadt noch immer vom Neubau ausgeht. Was einmal abgerissen ist, hat nicht nur graue Energie im großen Stil verschwendet. Es ist als bauliches Gedächtnis und Identifikationsort auch für kommende Generationen verloren. Je breiter der Begriff verstanden wird, desto besser also für die Stadt und ihre Ressourcen. Gerade Werke der jüngeren Moderne verdienen dabei viel mehr Aufmerksamkeit.

Das IBZ ist der beste Beweis. Wer den schmalen Durchgang zum Hof betritt, kommt schnell ins Staunen. Das Zentrum hat alles, was bei Wohnbauten heute gefragt und angesagt ist, obwohl Steidle das Gebäude schon vor mehr als vier Jahrzehnten entworfen hat. Differenziert und offen sind die Grundrisse, gut geeignet für unterschiedlichste Lebensentwürfe und Haushaltsgrößen. Es gibt sechs Einzelapartments, zwölf Drei-, 28 Vier- und drei Fünzimmerwohnungen. Nicht ein Grundriss gleicht dem anderen aufs Haar. Und nahe der Singleunterkünfte liegen drei Gemeinschaftsküchen – gegen die Isolation im fremden Land.

Genau solche Räume für Begegnung sind es, die das Haus so zeitgemäß machen. Wer eintritt, findet bereits in der Passage zum Hof linker Hand einen Clubraum, der ursprünglich für Ausstellungen gedacht war, und rechts das Verwaltungsbüro. Dazu kommen – verteilt im Haus – eine Bibliothek, ein Waschcafé, Räume für Fitness, Billard oder Tischtennis und ganz oben ein großer Veranstaltungsraum. Der Weg zur eigenen Wohnung führt durch Laubengänge, die eine lange Treppe diagonal über alle Hausabschnitte hinweg verbindet. Dieser außenliegende Treppenweg ist ein Raum, in und an dem sich alle, die hier wohnen, unwillkürlich begegnen: eine Art vertikaler Marktplatz, der als



Passage im IBZ  
*Passage in the IBZ*  
© Klemens Renner

Treppenaufgang im Hof  
*Courtyard staircase*  
© Klemens Renner



Dach im Bau  
Roof under construction

© Erich Wiesner / Archiv IBZ



IBZ heute  
The IBZ today

© Klemens Renner

überdachte und berankte, aber trotzdem offene und transparente Struktur vor dem Massivbau liegt.

Die Ausschreibung zum beschränkten Wettbewerb hatte bereits 1978 dazu aufgefordert, verstärkt über Energieeinsparung und Wärmeschutz nachzudenken. Steidle reagierte, holte mit Vladimir Lalo Nikolić einen interdisziplinär denkenden Architekt-

urprofessor aus Kassel ins Boot und entwickelte mit ihm ein Energiekonzept, das Neues ausprobierte. Das Steildach des Bauwerks nimmt zwar die Form der Nachbarhäuser im Rheingauviertel rund um den Rüdesheimer Platz auf, ersetzt dabei aber Ziegel durch Glas. So entwarf er das nach Süden hin transparente Dachgeschoss als riesigen Sonnenkollektor, aus dem Wärmepumpen Energie für Heizung und Warmwasser ziehen.

Ursprüngliche Pläne des Landschaftsarchitekturbüros Latz + Partner sahen vor, diesen Dachraum zu begrünen und der Nachbarschaft zugänglich zu machen, als eine Art immergrüner Dachgarten und Kompensation für die Kleingärten, die dem Bau gegen Proteste hatten weichen müssen. Aus dem öffentlichen Park im Dach ist am Ende nichts geworden, doch zwei teilweise begrünte Dachterrassen für die Menschen im Haus haben es in die Realisierung geschafft.

Dass die Schöpfer des IBZ so außer der Reihe planten und weiterdachten, liegt sicher mit daran, dass es zu jener Zeit bautypologisch kaum Vorbilder gab. Die Idee der Internationalen Begegnungszentren wurde in den 1950er-Jahren auf Initiative der Alexander von Humboldt-Stiftung für deutsche und ausländische Wissenschaftler entwickelt. Wohnbauten für Hochschulgäste lagen traditionell auf dem Campus oder doch nahe genug,



Veranstaltungsraum im Dach  
*Attic event room*

© Klemens Renner

um eigene Begegnungsräume überflüssig zu machen. In Berlin dagegen musste planerische Findigkeit die hochschulferne Lage wettmachen. Doch so klug es auch geworden ist, das Bauwerk fällt von außen nicht sonderlich ins Auge – und ist da sicher auch kein Einzelfall.

Alle, die sich für Baukultur interessieren, kann ich deshalb nur dazu ermuntern: Durchkämmen Sie die Stadt! Entdecken Sie Ihr Umfeld mit wacher, vorurteilsfreier Aufmerksamkeit. Berlin hat zahllose unerkannte, oder besser: im Lauf der Zeit aus dem Blick verlorene baukulturelle Schätze zu bieten, die es wert sind, gehoben zu werden.

Genau hinzusehen, was unser Stadtbild ausmacht, ist schon deshalb nötig, weil nicht wenige Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in einem jämmerlichen Zustand sind. Ungepflegt, heruntergekommen, ja abgerockt sehen viele aus. Besonders öffentlichen Bauten aus dieser Zeit ist der Sanierungsstau oft deutlich anzusehen. Das ist ein Hemmschuh, weil es die Öffentlichkeit gegen das Erbe dieser Zeit einnimmt, aber eine Chance für die Bauwende und für eine Umbaukultur. Einmal wieder hergerichtet und mit Augenmaß energetisch ertüchtigt, um- und weitergebaut, sind solche verborgenen Schätze nicht wiederzuerkennen – und stiften Identität und Erinnerung.

Das IBZ bleibt auch in dieser Hinsicht ein Sonderfall: Als Wohngebäude hat man es bis heute einigermaßen in Schuss gehalten. Außerdem ist sich der Trägerverein, der das Haus betreibt, seiner baugeschichtlichen Bedeutung bewusst und will sogar Dinge wieder zurücknehmen, die bei Fassadenarbeiten Anfang des 21. Jahrhunderts schiefgelaufen sind. Damals wurden die Rankgerüste an der Straßenseite ersatzlos demontiert. Jetzt sollen sie leicht modifiziert wieder entstehen – in Zusammenarbeit mit dem Künstler Erich Wiesner, der bereits im Planungsteam Otto Steidles für die markanten Gitter verantwortlich gezeichnet hatte.

## Discover your city

### Berlin's underrated treasures

*Text: Theresa Keilhacker,  
President of the Berlin Chamber of Architects*

*A casual glance may overlook such a structure: five rather run-down houses in a row of rented apartment buildings could hardly be more typical of Berlin and are not exactly remarkable. The building in question is not preservation-listed, even though some, generally older architectural guides at least dedicate a few lines to it. Nevertheless, the International Meeting Centre (IBZ) on the corner of Wiesbadener Strasse and Ahrweilerstrasse is worth a second, closer look.*

*The building warrants the label "building fabric especially worth preserving". The IBZ was built between 1979 and 1983 according to plans by Otto Steidle together with Siegwart Geiger and Alexander Lux. The complex comprises 78 apartments for scientists from abroad who teach and research at Berlin's universities and therefore seek accommodation for themselves and their families.*

*Building fabric especially worth preserving – since this classification became legally relevant through energy-saving regulations (and can tip the scales in favour of or against funding), there has been debate on what should be included in the category and what not. Berlin's highest monument preservation authority recently carried out a study to develop criteria for Berlin. The result is based on urban structures and is fortunately fairly broad. Fortunately because new building projects still remain the greatest threat to our constructed cultural heritage. Demolishing something is not only a major waste of grey energy, but also weakens structural memory and removes a point of identification for future generations. The broader the term is understood, the better it is for the city and its resources. In particular, works stemming from more recent Modernity deserve much more attention.*

*The IBZ is the best proof. Anyone who walks through the narrow entrance corridor is quickly amazed. The centre has everything that is in demand and fashionable among residential buildings today, although Steidle designed the building over four decades ago. The floor plans are differentiated and well suited to a wide variety of lifestyles and budgets. There are six individual apartments, twelve three-room, 28 four-room and three five-room apartments. No floor plan is exactly the same. Furthermore, the three communal kitchens near the single accommodation prevent people becoming isolated in a foreign country.*

*Such interactive rooms are precisely what makes the building so contemporary. People who enter the corridor are immediately*

*greeted by a club room on the left hand side, which was originally intended for exhibitions. The administrative office is to the right. Further facilities are distributed around the building, including a library, a laundry café, fitness rooms, a billiard and table-tennis room and a large event room right at the top. The route to one's own apartment leads along elevated walkways connected by a long stairway running through all the building sections. This exterior staircase passage is a space where residents inevitably meet: like a vertical marketplace, a covered, green, yet open and transparent structure in front of the solid building.*

*The brief for the limited competition in 1978 already called for an increased focus on energy-savings and heat insulation. Steidle reacted by joining forces with Vladimir Lalo Nikolić, a Professor of Architecture from Kassel specialising in interdisciplinarity. They developed an energy concept that attempted something new. Although the building's steep roof assumes the form of the neighbouring buildings in the Rheingau neighbourhood around Rüdeshheimer Platz, its brickwork is replaced with glass. Thus, they designed the south-facing transparent attic level as an enormous solar collector, which uses heat pumps to draw energy for heating and warm water.*

*Original plans by the landscape architecture office Latz + Partner envisaged this roof area as a green space that would also be accessible to the neighbourhood – a kind of evergreen rooftop garden and compensation for the allotment gardens that had to make way, under protest, for the building's construction. In the end, the public rooftop garden was not implemented, but two partially green rooftop terraces for the building's residents were.*

*The fact that the designers of the IBZ planned and further developed their ideas in such an unusual way is no doubt also due to the almost complete lack of exemplary building typologies at the time. The idea of international meeting centres was developed in the 1950s for German and foreign scientists on the initiative of the Alexander von Humboldt Foundation. Previously, housing for university guests had been traditionally located on campus, or at least near enough to make additional meeting spaces superfluous. However, in Berlin, planning originality was needed to overcome the long distances from the university. Nevertheless, as clever as it turned out to be, the building is not a particular eye-catcher from outside – and certainly not unique in that respect.*

*Thus, I can only urge anyone who is interested in building culture to comb through the streets! Discover your environment with open eyes and unprejudiced awareness. Berlin has countless unrecognised, or rather gradually overlooked building-cultural treasures that are worth salvaging.*

*Taking a closer look at the nature of our cityscape is important because so many buildings from the second half of the 20<sup>th</sup> cen-*

tury are in an increasingly dilapidated state. In fact many look poorly maintained, run down and even squalid. The renovation backlog for public buildings from this period is often starkly apparent. This is a hindrance because it negatively influences public opinion on our heritage from those times. However, it also represents an opportunity for a turnaround in the building sector and for a culture of conversion. Once they have been refurbished and their energy performance discerningly enhanced through conversion and continued building measures, such hidden treasures are hardly recognisable – and strengthen the local identity and structural memory.

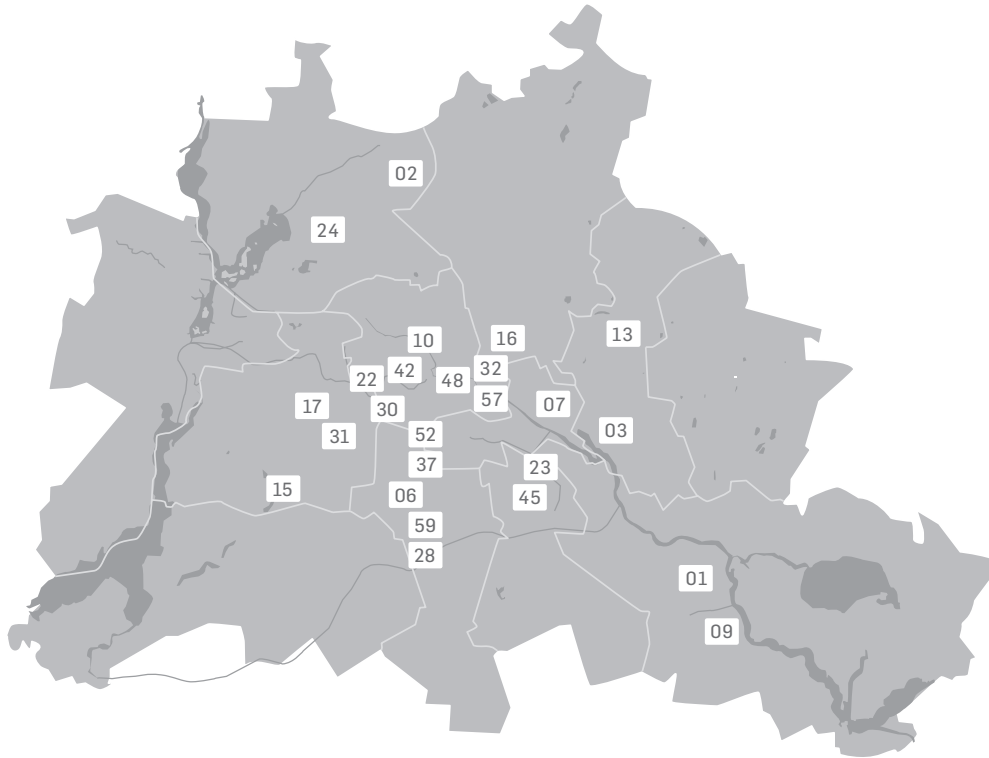
The IBZ also remains a special case in this respect: as a residential building, it has been kept in relatively good condition to this day. Furthermore, the responsible association that manages the building is aware of its significance with respect to architectural history and even intends to undo certain erroneous measures to

the façade carried out in the early 21<sup>st</sup> century. Back then, the scaffolding for the creeper plants was dismantled without being replaced. Now, a slightly modified structure will again be mounted – in cooperation with the artist Erich Wiesner, who had been responsible for the striking original scaffold as a member of the planning team led by Otto Steidle.

Clubraum im IBZ Berlin  
Club room in the IBZ Berlin

© Klemens Renner





**Bauen im Denkmal**  
*Listed building projects*

15 | 21 | 22 | 33 | 34 | 42 | 44 | 49 | 52 | 53 | 55

**Nachhaltiges Bauen**  
*Sustainable building projects*

01 | 02 | 04 | 11 | 13 | 19 | 23 | 24 | 25 | 28 | 29 | 37 | 41  
 42 | 46 | 58 | 60

**Innenarchitektur & Ausstellungsdesign**  
*Interior & exhibition design*

16 | 17 | 23 | 31 | 32 | 45 | 48

**Nachverdichtung**  
*Densification*

01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15  
 18 | 22 | 34 | 38 | 41 | 42 | 44 | 43 | 47 | 59

**Realisierte Wettbewerbsprojekte**  
*Completed competition projects*

10 | 12 | 35 | 38 | 40 | 43 | 47 | 48 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58





**Wohnen**  
**Residential**



**Büro, Handel & Gewerbe**  
**Office, Commerce & Trade**

Klasse statt Masse – Was Berlins Wohnungsbaugenossenschaften bauen | *Quality not quantity – What Berlin's housing cooperatives are building*

Gregor Harbusch ..... 12

<b>01</b>	Genossenschaftswohnen Friedlander Straße <i>Housing cooperative apartments, Friedlander Strasse</i> ....	18
<b>02</b>	Theodor Quartier   <i>Theodor Quartier</i> .....	20
<b>03</b>	Wohnungsbau Hauptstraße   <i>Hauptstrasse housing</i> ....	22
<b>04</b>	Spiegelfabrik   <i>Spiegelfabrik</i> .....	24
<b>05</b>	Wohnhaus Herzogstraße <i>Herzogstrasse residential building</i> .....	26
<b>06</b>	Schönebers   <i>Schönebers</i> .....	28
<b>07</b>	Wohnhaus Libauer Straße <i>Housing in Libauer Strasse</i> .....	30
<b>08</b>	Wohnensemble Hafen Eins <i>Hafen Eins housing ensemble</i> .....	32
<b>09</b>	Steg am Wasser   <i>Steg am Wasser</i> .....	34
<b>10</b>	riv – Europacity Riverside <i>riv – Europacity Riverside</i> .....	36
<b>11</b>	Wohnanlage Bahnhofstraße <i>Bahnhofstrasse housing estate</i> .....	38
<b>12</b>	Wohnquartier Living Isar <i>Living Isar housing estate</i> .....	40
<b>13</b>	Klimapositives Wohnen in Berlin <i>Climate-positive housing in Berlin</i> .....	42
<b>14</b>	Haus Am Alten Hafen   <i>Haus Am Alten Hafen</i> .....	44
<b>15</b>	G45 Wohnatelier für Studierende <i>G45 student housing</i> .....	46
<b>16</b>	Penthouse   <i>Penthouse</i> .....	48
<b>17</b>	Studioapartment in Charlottenburg <i>Studio apartment in Charlottenburg</i> .....	50
<b>18</b>	La Ribera   <i>La Ribera</i> .....	52
<b>19</b>	Waldhaus an der Havel <i>Forest house by the River Havel</i> .....	54
<b>20</b>	Wohnen in der Remise   <i>Living in a shed</i> .....	56
<b>21</b>	Stallumbau in Poratz   <i>Stable conversion in Poratz</i> ...	58

Mal eben in die Bauschlosserei ... – Wie viel Handwerk verträgt die Stadt? | *Popping down to the locksmith... – How much craftsmanship can a city take?*

Torsten Landsberg ..... 60

<b>22</b>	The Benjamin   <i>The Benjamin</i> .....	66
<b>23</b>	Impact Hub Berlin at CRCLR-House <i>Impact Hub Berlin at CRCLR-House</i> .....	68
<b>24</b>	Firmenzentrale KORSCH AG <i>KORSCH AG Headquarters</i> .....	70
<b>25</b>	Headquarter Kostner Group <i>Kostner Group Headquarters</i> .....	72
<b>26</b>	Ausstellungshalle ophelis   <i>ophelis showroom</i> .....	74
<b>27</b>	Containermanufaktur   <i>Container manufacturer</i> .....	76
<b>28</b>	EDGE Südkreuz Berlin   <i>EDGE Südkreuz Berlin</i> .....	78
<b>29</b>	Verwaltungsgebäude IB.SH <i>IB.SH administrative building</i> .....	80
<b>30</b>	Geschäftshäuser Gloria <i>Gloria commercial buildings</i> .....	82
<b>31</b>	Alhambra Berlin Concept-Store <i>Alhambra Berlin Concept Store</i> .....	84
<b>32</b>	REMI   <i>REMI</i> .....	86
<b>33</b>	Offizierskasino Schwerin   <i>Officers' mess, Schwerin</i> ....	88
<b>34</b>	Amtsgericht Königs Wusterhausen <i>Königs Wusterhausen local court</i> .....	90



**Infrastruktur & Mobilität**  
**Infrastructure & Mobility**

Ausgeparkt – Neue Perspektiven für automobile Bauwerke  
*No (more) parking – New prospects for car-park buildings*  
Frank Peter Jäger ..... 92

- 35 Tank- und Rastanlage Leubinger Fürstehügel  
*Leubinger Fürstehügel motorway services* ..... 98
- 36 Pont du Lion | *Pont du Lion* ..... 100



**Gesundheit, Freizeit & Soziales**  
**Health, Leisure & Social Services**

Raum für mehr Nachbarschaft – Wie Orte des Zusammenhalts entstehen | *Community-enhancing spaces – How to create places for greater social cohesion*  
Simone Hübener ..... 102

- 37 Sporthalle Waldorf Campus Berlin  
*Sports hall, Waldorf Campus Berlin* ..... 108



**Bildung & Wissenschaft**  
**Education & Science**

Lernen im Gebrauchthaus – Neue Schulen im Bestand  
*Learning in a second-hand building – New schools in existing structures*  
Antonia Herrscher ..... 110

- 38 Bertolt-Brecht-Schule | *Bertolt Brecht School* ..... 116
- 39 Erweiterungsbau Schulzentrum Döbern  
*Döbern school centre extension* ..... 118
- 40 Kita Egon-Eiermann-Allee  
*Day-care centre, Egon-Eiermann-Allee* ..... 120
- 41 Zukunftsraum | *Space for the future* ..... 122
- 42 Erweiterung Verwaltungsakademie Berlin  
*Berlin Administration Academy extension* ..... 124
- 43 Erlangen Centre for Astroparticle Physics  
*Erlangen Centre for Astroparticle Physics | ECAP* .... 126



**Kultur**  
**Culture**

Zeitendämmerung – Von der Schwierigkeit, das zirkuläre Bauen in Bilder zu fassen | *Twilight of an age – On the difficulty of portraying circular building in images*  
Louis Back ..... 128

- 44 Gasteig HP8 Isarphilharmonie  
*Gasteig HP8 Isarphilharmonie* ..... 134
- 45 Yorck-Kino Passage | *Yorck Passage cinema* ..... 136
- 46 Gutshof Güldenhof | *Güldenhof farm* ..... 138
- 47 Atelierhaus der HFBK | *HFBK studio building* ..... 140
- 48 Bibliotheksmuseum | *Library museum* ..... 142

49	Europäisches Zentrum für Jüdische Gelehrsamkeit <i>European Center for Jewish Scholarship</i> .....	144
50	Wegkapelle bei Dillingen an der Donau <i>Cycle path chapel near Dillingen an der Donau</i> .....	146
51	Kapelle St. Joseph   <i>St. Joseph's Chapel</i> .....	148
52	Tischgesellschaft   <i>Table gathering</i> .....	150



**Freiraum**  
**Open Space**

Perlen auf dem Ökokonto – Wie Berlin Naturschutz und Bauboom unter einen Hut bekommen will <i>Pearls for the eco-account – How Berlin aims to reconcile the building boom with ecological conservation</i>		
Juliane Schader .....		152

53	Eventzentrum Lokschnuppen <i>Lokschnuppen event centre</i> .....	158
54	Buga Erfurt 2021 – Nördliche Geraaue <i>Buga Erfurt 2021 – Nördliche Geraaue</i> .....	160
55	Panoramaweg Petersberghang <i>Petersberg sloping panorama walkway</i> .....	162
56	Die Plantage   <i>The plantation</i> .....	164
57	Umfeld Humboldt Forum <i>Humboldt Forum surroundings</i> .....	166



**Stadt & Quartier**  
**Urban Planning**

Fossilfrei – Neue und alte Quartiere auf dem Weg zur Klimaneutralität   <i>Fossil-free – New and old neighbourhoods on the way to climate neutrality</i>		
Susanne Ehlerding .....		168

58	Holstenfleet – Kleiner Kiel-Kanal <i>Holstenfleet – Small Kiel Canal</i> .....	174
59	Schöneberg Südkreuz Baufeld 2/3 <i>Schöneberg Südkreuz Building Site 2/3</i> .....	176
60	Lebenswertes Chorweiler   <i>Liveable Chorweiler</i> .....	178



**Register**  
**Indexes**

Karten   <i>Maps</i> .....	8
Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und -architekten, Landschaftsarchitektinnen und -architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner <i>Architects, Interior Architects, Landscape Architects and Urban Planners</i> .....	180
Autorinnen und Autoren   <i>Authors</i> .....	182



# Klasse statt Masse

Was Berlins Wohnungsbaugenossenschaften bauen

Text: Gregor Harbusch

Bauen, bauen, bauen! Reicht dieses Mantra, um den Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen? Die Politik scheint das zu glauben und hantiert mit hohen Zielvorgaben im Neubau. Im Fokus stehen dabei sowohl die großen privaten als auch die politisch kontrollierten landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Doch wo Sollerfüllung, straffe Zeitpläne, Budgets und Renditen das Maß aller Dinge sind, kommen Architektur und soziale Fragen oft zu kurz. Umso mehr lohnt ein Blick auf die Wohnungsbaugenossenschaften. Knapp 90 davon gibt es in Berlin. Sie bewirtschaften um die 190.000 Wohnungen. Das sind zwölf Prozent aller Mietwohnungen. 11.000 Wohnungen haben die Genossenschaften in den letzten 30 Jahren gebaut, weiß David Eberhart vom BBU, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. In den letzten drei Jahren waren es 1.650. Gäbe es mehr Bauland, wäre viel mehr entstanden. Die eher überschaubaren Zahlen gehen dafür oft mit einem umso größeren Engagement einher.

Selbstverwaltung, solidarisches Wirtschaften, lebenslanges Wohnrecht, Mitsprache und gelebte Gemeinschaft sind Prinzipien, die alle Baugenossenschaften betonen, doch die kulturellen und ökonomischen Unterschiede sind erheblich. Grob gesehen hat man es laut Eberhart in Berlin mit drei Gruppen zu tun. Die erste sind die traditionsreichen alten Genossenschaften. Als älteste von ihnen gilt die 1886 gegründete Berliner Baugenossenschaft bbg, die heute über 10.000 Mitglieder hat und 7.000 Wohnungen besitzt. Die zweite Gruppe sind in der DDR gegründete Genossenschaften. Die weitaus kleinste Gruppe sind die sogenannten jungen Genossenschaften. Jung ist freilich relativ. Die älteste im Bündnis junger Genossenschaften BjG, in dem sich 38 von ihnen zusammengeschlossen haben, ist die Selbstbaugenossenschaft Berlin, die 1984 im Kontext der IBA gegründet wurde und damals das Wohnregal (Architekten: Kjell Nylund, Christof Puttfarcken, Peter Stürzebecher) in der Kreuzberger Admiralstraße realisierte.

Auch wenn sie vergleichsweise wenige Objekte besitzen – zusammen eine nur vierstellige Zahl –, stehen junge Genossenschaften oft im Zentrum öffentlichen Interesses, weil sie zuweilen mit engagierten Neubauprojekten architektonische Maßstäbe setzen. So geschehen mit dem jüngsten Projekt der Selbstbaugenossenschaft Berlin: Das Integrative Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt IBeB liegt gegenüber dem Jüdischen Museum. Das Wohn- und Atelierhaus der Arge ifau und Heide & von Beckerath geht auf eines der ersten Konzeptverfahren des Landes zurück und entstand als kooperatives Bauprojekt von Genossenschaft, selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern und einer sozialen Einrichtung. Der 100 Meter lange und 23 Meter tiefe, mit dunklen Schindeln verkleidete Gebäuderiegel umfasst 66 verschiedene Wohn- und Studioeinheiten, 17 Ateliers, drei Gewerbeeinheiten und die Räume des sozialen Trägers. Industriell anmutende Details und Oberflächen prägen das Haus.

Ganz auf Holzbau setzten schäferwenningerprojekt bei ihrem Wohnhaus für die Genossenschaft Am Ostseeplatz in der Lynarstraße im Weddinger Sprengelkiez. Mutig wagte



IBeB von ifau und Heide & von Beckerath  
*IBeB by ifau and Heide & von Beckerath*  
© Klemens Renner

Von tafkaoo umgebaute Wohnanlage  
am Nettelbeckplatz in Berlin-Wedding  
*Housing at Nettelbeckplatz in Berlin-  
Wedding converted by tafkaoo*  
© Klemens Renner



Wohnturm von Eike Becker\_Architekten  
in Berlin-Gropiusstadt  
*Housing tower by Eike Becker\_Architekten  
in Berlin-Gropiusstadt*

© Klemens Renner

sich die im Jahr 2000 gegründete Genossenschaft an ein herausfordernd schmales Grundstück an der Bahntrasse, um in drei über offene Brücken verbundenen Bauteilen 98 Wohneinheiten zu realisieren. Alle sind als Cluster organisiert, wobei die einzelne Wohneinheit ein bis sechs Zimmer groß ist. Besonderer Wert wurde auf die Flexibilität der Grundrisse gelegt, sodass sich sowohl die Cluster und ihre Gemeinschaftsflächen als auch manche der eigentlichen Wohneinheiten verändern lassen. Im Erdgeschoss gibt es soziokulturelle Nutzungen für den Kiez. Darüber sind alle tragenden und aussteifenden Bauteile inklusive der Aufzugsschächte aus Holz.

Viel von sich reden machte auch die Genossenschaft Möckernkiez. Mit 471 Wohnungen gilt das kleine autofreie Quartier zwischen Park am Gleisdreieck und Yorckstraße als größtes genossenschaftliches Bauprojekt der letzten Jahre. Entworfen und

realisiert haben die Anlage mit 14 Wohngebäuden die Büros Baufrösche, Baumschlager Eberle (beide auch verantwortlich für den Städtebau), roedig.schop, Rolf Disch, Schulte-Frohlinde und hochC Landschaftsarchitekten. Alle Häuser haben Passivhausstandard und wurden nach bauökologischen Kriterien errichtet. Vorübergehend brachten wirtschaftliche Schwierigkeiten das Projekt vor einigen Jahren in die Presse. Zuweilen durchaus polemisch wurden damals die anteiligen Baukosten von am Ende 920 Euro pro Quadratmeter diskutiert, die alle Mietparteien als Genossenschaftsanteile einbringen müssen. Denn trotz Fördermöglichkeiten und genossenschaftlicher Solidaritätsmechanismen wohnt einer solchen Summe immer ein Aspekt sozialer Segregation inne. Sie verdeutlicht zugleich die finanziellen Herausforderungen, mit denen sich neu gegründete Genossenschaften konfrontiert sehen.

Die alten Genossenschaften verfügen über ganz andere finanzielle Mittel, zeigen sich beim Neubau aber zurückhaltender und konzeptionell oft weniger ambitioniert. Klassische Nachverdichtung gegen den Willen der Mitglieder betreiben sie sowieso nicht, betont Dirk Lönnecker von der Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892. Die 1892 hat knapp 6.900 Wohnungen, teils in architekturhistorisch herausragenden Beständen. Die Siedlung Schillerpark und die Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut etwa sind UNESCO-Welterbe. Ein solches Erbe verlangt geradezu danach, auch heute anspruchsvoll zu bauen. Neben Projekten mit Bruno Fioretti Marquez am Schillerpark und Anne Lampen in Falkenberg ist die spätmodernistische Wohnanlage am Weddinger Nettelbeckplatz erwähnenswert. Sie wurde 1975–82 von der Planungsgruppe 1892 realisiert und bis 2019 von tafkaoo erweitert. Die Genossenschaft entschied sich hier zum Rückbau der oberirdischen Ebenen eines Parkhauses, um auf das Untergeschoss einen Siebengeschosser mit 58 Wohnungen zu setzen.

Auch für den Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin BWV war der Abriss eines maroden Parkhauses Anlass, ein Wohnhaus zu errichten. An die 8.000 Wohnungen besitzt der BWV, darunter rund 500 in der Gropiusstadt. Dort ersetzen Eike Becker\_Architekten ein Parkhaus durch ein Ensemble aus einem 20-geschossigen Hochhaus, einem fünfgeschossigen Stadthaus und einem Pavillon mit Gemeinschaftsräumen. 116 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sind entstanden. Das Haus ist eine Ausnahme: Keine andere Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren an ein Wohnhochhaus getraut. Ina Silbe von der BWV betont denn auch, dass es als Einzelobjekt angesichts gedeckelter Mieten letztlich unwirtschaftlich sei. Doch die Genossenschaft sei finanziell so gut aufgestellt, dass sie sich ein solches Haus über Quersubventionierungen leisten könne.

Dass sowohl am Nettelbeckplatz als auch in der Gropiusstadt Parkhausstandorte bebaut wurden, ist kein Zufall. Baugrundstücke auf dem freien Markt könne sich keine Genossenschaft



Holzhaus Lynarstraße von schäferwenningerprojekt  
*Wooden house in Lynarstrasse by schäferwenningerprojekt*

© Klemens Renner

in Berlin heute noch leisten, sagt Andreas Barz vom Bündnis junger Genossenschaften. Deshalb sei die Landespolitik gefordert, brauchbare Grundstücke an die Genossenschaften abzugeben. Die betont gerne, dass die Wohnungsbaugenossenschaften wichtige Akteurinnen sind, um bezahlbare Mieten anzubieten. Tatsächlich beschreiben Genossenschaftler wie Barz und Lönnecker das Verhältnis zwischen Politik und Genossenschaften als zumindest ambivalent.

Bei aller Gemeinwohlorientiertheit sind Genossenschaften private Unternehmungen und – anders als die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – politisch unabhängig in ihren Entscheidungen, wo und wie sie bauen. Trotzdem sollen 25 Prozent der landeseigenen Flächen für den Wohnungsbau künftig an Genossenschaften gehen. Die Krux dabei ist, dass Berlin seine Grundstücke heute in Erbbaupacht vergibt. Was viele als Schritt

gegen Immobilienspekulation begrüßen, sehen die Genossenschaften kritisch. Sie betonen, dass sie in der Regel ihre Grundstücke nicht verkaufen und diese somit dem Immobilienmarkt entziehen. Insbesondere die alten Genossenschaften sind angesichts der kurzen Laufzeit der Verträge von aktuell nur 60 Jahren und der Furcht vor hohen Erbbauzinsen strikt gegen Bauen in Erbacht. Man erinnere sich noch gut daran, dass das Land über lange Zeit mit hohen Erbpachtzinsen seinen Haushalt saniert habe, betont Lönnecker. Die jungen Genossenschaften kalkulieren weniger konservativ und akzeptieren Erbacht – trotz mancher Vorbehalte. Deshalb werden zehn von ihnen im Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafengelände Tegel auf vermutlich vier Baufeldern das Quartier Coop-City Tegel realisieren. Hoffentlich nutzen sie die Chance zu zeigen, was sie nicht nur für das Wohnen, sondern auch für die Quartiersentwicklung leisten können.

## Quality not quantity

### What Berlin's housing cooperatives are building

Text: Gregor Harbusch

*Build, build, build! Is that mantra enough to relax Berlin's housing market? Politicians seem to think so and declare ambitious targets for new development. The focus lies on the major private housing cooperatives and also the politically controlled housing associations, which are owned by the state.*

*However, when the golden rules are meeting targets, short time frames, budgets and profit, the architecture and social aspects are often overlooked. Thus, it is worth taking a special look at the housing cooperatives, of which there are almost 90 in Berlin. They manage around 190,000 apartments, representing twelve percent of all rented flats. Housing cooperatives have built 11,000 apartments in the last 30 years, as David Eberhart from the BBU, the Association of Berlin-Brandenburg Housing Cooperatives, confirms. In the last three years, the number of new flats amounts to 1,650. Much more would have been built had there been more land to develop, so these modest figures should nevertheless be regarded as the result of considerable efforts.*

*Self-administration, management solidarity, life-long residency rights, having a say in decision-making and a sense of community in day-to-day life are principles that all housing cooperatives stress. Yet their cultural and economic differences are significant. Roughly speaking, they can be divided into three groups in Berlin, as Eberhart explains. The first are old cooperatives with a long history, the oldest of which is the Berliner Baugenossenschaft (bbg), which was founded in 1886 and currently has over 10,000 members and 7,000 apartments. The second group comprises cooperatives founded in the GDR. By far the smallest group is formed by the so-called young cooperatives, young being somewhat relative. The oldest of these, now within a partnership of 38 young cooperatives known as the BjG, is the Selbstbaugenossenschaft Berlin, which was founded in 1984 in the context of the International Building Exhibition (IBA) and developed the Wohnregal in Kreuzberg's Admiralstrasse (architects: Kjell Nylund, Christof Puttfarcken, Peter Stürzebecher).*

*Although they own a relatively small number of buildings – a few thousand in total – young cooperatives are often the focus of public attention because they regularly set architectural standards with ambitious new construction projects. For example the latest development by the Selbstbaugenossenschaft Berlin: the integrative building project at the former wholesale flower market IBeB is situated opposite the Jewish Museum. The building for housing and studios designed by Arge ifau and Heide & von Beckerath is based on one of Berlin's first concept processes and*



Wohnanlage am Nettelbeckplatz  
Housing at Nettelbeckplatz

© Klemens Renner

*was constructed as a joint building venture between the cooperative, homeowners and a social-welfare facility. The 100-metre-long and 23-metre-deep building slab clad in dark shingles accommodates 66 different housing units, 17 studios, three commercial units and the rooms of the social-welfare organisation. Details and surfaces with an industrial look characterise the building.*

*Elsewhere, schäferwenningerprojekt have opted for a completely wooden structure for their housing designed for the Genossenschaft Am Ostseeplatz in Lynarstrasse, situated in Wedding's Sprengel neighbourhood. The housing cooperative founded in 2000 audaciously tackled the narrow plot along a railway line to create 98 apartments in three sections connected by open bridges. They are all arranged in clusters, whereby individual housing units have a size of one to six rooms. Special emphasis*



was placed on floor-plan flexibility, allowing not only the clusters themselves and their communal areas, but also some of the actual apartments to be changed in future. On the ground floor, socio-cultural uses serve the neighbourhood. Above them, all load-bearing and bracing building parts are made of wood, including the elevator shafts.

The Genossenschaft Möckernkiez also attracted widespread attention. Its 471 apartments are regarded as a small, car-free neighbourhood between the park at Gleisdreieck and Yorckstrasse, making it the largest cooperative housing project in recent years. The estate with 14 residential buildings was designed and built by the offices Baufrösche, Baumschlagler Eberle (both of whom were responsible for the urban planning), roedig.schop, Rolf Disch, Schulte-Frohlinde and hochC Landschaftsarchitekten. All the buildings conform to passive energy standards and were built in accordance with ecological construction criteria. A few years ago, the press reported on the project for a while due to its economic difficulties. At the time, the shared construction costs of ultimately 920 euros per square metre, which all tenants were required to contribute as cooperative shares, were controversially discussed. Despite the public funding possibilities and cooperative solidarity mechanisms, such a sum always entails an aspect of social segregation. It also highlights the financial challenges with which newly founded cooperatives are confronted.

Although the older cooperatives have entirely different financial means, their new construction projects are more reserved and less conceptually ambitious. As Dirk Lönnecker from the Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 stresses, classic densification measures against the will of its members are out of the question. The cooperative has almost 6,900 apartments, some of which represent architecturally exceptional stock. For instance the Schillerpark estate and the Gartenstadt Falkenberg by Bruno Taut are both listed as UNESCO World Heritage. Such heritage cries out for high-quality construction today. In addition to projects with Bruno Fioretti Marquez at the Schillerpark and Anne Lampen in Falkenberg, the late-Modern development on Nettelbeckplatz, Wedding is worth mentioning. It was built between 1975 and 1982 by the Planungsgruppe 1892 and expanded by tafkaoo until 2019. The cooperative decided to demolish the over-ground levels of a multi-storey car park in order to place a seven-storey building with 58 apartments on top of the basement.

Similarly, the Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin (BWV) also used the demolition of a dilapidated multi-storey car park as an opportunity to develop housing. The BWV owns approximately 8,000 apartments, including around 500 in Gropiusstadt. Eike Becker\_Architekten replaced a car-park building there with an ensemble consisting of a 20-storey high-rise, a five-storey townhouse and a pavilion with communal spaces. The result was 116 apartments and two commercial units. The building is exceptional:

no other cooperative has dared to build a high-rise in recent years. Ina Silbe from BWV stresses that, regarded as an individual building, it is actually uneconomic due to rent caps. Nevertheless, the cooperative was financially sound enough to afford such a building using cross-subsidies.

It is no coincidence that car-park locations have become housing-development sites both at Nettelbeckplatz and in Gropiusstadt. No cooperative can afford construction sites on the free market in Berlin today, as Andreas Barz from the Bündnis junger Genossenschaften (Association of Young Cooperatives) confirms. Thus, policy on a state level is called upon to pass on suitable plots to the cooperatives. Politicians often stress that housing cooperatives are important protagonists in offering affordable rents. Nevertheless, cooperative insiders such as Barz and Lönnecker describe the relationship between politics and cooperatives as at least ambivalent.

Despite all their orientation towards social welfare, cooperatives remain private companies and – unlike the state-owned housing associations – are politically independent in their decisions on where to build. Nevertheless, 25 percent of state-owned land for housing development is earmarked for cooperatives. The key aspect is that today, Berlin passes on its land by means of leaseholds. Although many people welcome the move as a measure against real-estate speculators, cooperatives regard it critically. They stress that generally, they do not sell their properties and thereby keep them off the real-estate market. Above all, the old cooperatives are strictly opposed to building projects involving leaseholds, due to the current contracts' short lease periods of only 60 years, as well as the fear of high ground-rent prices. They well remember how for years the State of Berlin used high ground-rent prices to prop up its budget. Younger cooperatives calculate less conservatively and accept leaseholds – albeit with certain provisos. Ten of them are set to develop the Coop-City Tegel neighbourhood, presumably on four building sites on the grounds of the former Tegel Airport. They will hopefully take the opportunity to demonstrate what they can contribute, not just to housing, but also in terms of the neighbourhood's development.

## 01 | Genossenschaftswohnen Friedlander Straße | *Housing cooperative apartments, Friedlander Strasse*

Friedlander Straße 148 und 149a  
12489 Berlin  
Deutschland | *Germany*

BGF | *GFA* 3.910 m<sup>2</sup> **DMSW Architekten**  
BRI | *GV* 12.000 m<sup>3</sup> [www.dmsw.de](http://www.dmsw.de)

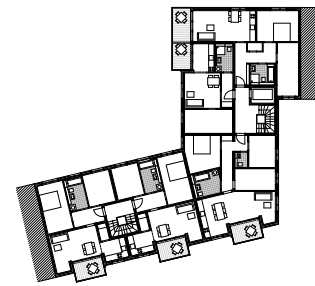
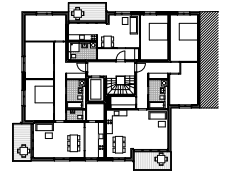
Bauherrin | *Client*: Wohnungsbaugenossenschaft  
„Berolina“ eG



Kopfbau | *Head-end building*



Treppenhaus | *Staircase*



Grundriss Regelgeschoss | *Standard floor plan*

### Neubau zweier Mehrfamilienhäuser

Die Wohnhäuser haben zu beiden Seiten der Straße Lücken in der Bebauung geschlossen und die vage städtebauliche Situation geklärt und vervollständigt. Dank ihrer gemeinsamen Gestaltung bilden sie eine Art Tor. Das nördliche Haus verlängert eine bestehende Häuserzeile als neuer Kopfbau zu einem Spielplatz am Friedhof. Sein Pendant verknüpft mit einer geknickten Figur zwei Wohnzeilen auf der Straßenseite gegenüber. Dabei ist ein kleiner Vorplatz entstanden. Neben 32 Wohnungen liegt im Erdgeschoss auch ein Gemeinschaftsraum, an den die Büros der Wohnungsbaugenossenschaft anschließen. Ein neues BHKW versorgt – einem Nachbarschaftsenergiekonzept folgend – auch den umliegenden Bestand der Genossenschaft mit Wärme und Strom.

### *New construction of two apartment buildings*

*The buildings have closed the gaps in the development on both sides of the road, clarifying and completing the vague urban-planning situation. Their joint development creates a form of gateway. The northern building extends an existing row of housing, acting as its head-end facing the playground and cemetery. Its counterpart uses its kinked figure to connect the building lines of further housing rows on the opposite side. This creates a small forecourt. In addition to 32 apartments, the development offers a ground-floor common room that adjoins with offices of the housing cooperative. As part of a neighbourhood energy concept, a new cogeneration unit also supplies the cooperative's nearby existing buildings with heat and power.*



Lageplan | *Site plan*



Vorplatz an der Straße | Forecourt by the street



Offener Wohnbereich | Open living area



Berlin neu entdecken: Baukultur heißt heute ressourcenschonende Umbaukultur. Erhaltenswerte Bauten und Quartiere anders zu denken, sie besser zu nutzen, umzubauen und klug zu erweitern, ist in Berlin Tradition und Trend in einem. Ein Trend mit viel Zukunft, wie 60 aufregende, in Berlin erdachte Projekte belegen. Mit dabei: clevere Transformationen von Katen, Scheunen oder DDR-Bungalows zu höchst zeitgemäßen Wohnhäusern, eine Manufaktur aus Containern, der zirkuläre Innenausbau für den Impact Hub Berlin im CRCLR House oder aufsehenerregende Quartiersprojekte wie der Holstenfleet in Kiel. Dazwischen spüren renommierte Autorinnen und Autoren der Frage nach, was sich aus Garagenbauten machen lässt, wie Schule im Bestand aussehen kann oder wie ganze Nachbarschaften ohne fossile Energien auskommen.

*Rediscovering Berlin: today, building culture means resource-saving conversion culture. Reconsidering buildings and neighbourhoods that are worth preserving, using them better, converting and extending them cleverly, is both a tradition and a trend in Berlin: a trend with a great future, as the 60 exciting projects conceived in Berlin demonstrate. They include smart transformations of cottages, barns and GDR-bungalows into highly contemporary housing, a factory made of shipping-containers, reusable interior fittings for the Impact Hub Berlin in the CRCLR House, and much-discussed neighbourhood projects such as the Holstenfleet in Kiel. In between, renowned authors investigate questions of what to do with multi-storey car parks, operating schools in existing buildings and enabling entire neighbourhoods to do without fossil fuels.*



[facebook.com/braunpublishing](https://facebook.com/braunpublishing)

ISBN 978-3-03768-289-0



ARCHITEKTUR BERLIN | BUILDING BERLIN 12 A



# ARCHITEKTUR BERLIN BUILDING BERLIN

BRAUN