



# Vom Tanklager zum Wohnquartier

## Werkbund Berlin stellt in Charlottenburg Pläne für 1100 Wohnungen an der Spree vor

■ VON ISABELL JÜRGENS

Berlin wächst kontinuierlich, allein in den vergangenen drei Jahren um rund 120.000 Einwohner. Der Mangel an Wohnungen hat dazu geführt, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch private Bauherren allerorten nach Arealen Ausschau halten, die sich für den Wohnungsbau eignen. Insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es kaum noch verfügbare Flächen. Doch Not macht erfinderisch, wie die Mitglieder des traditionsreichen Deutschen Werkbundes beweisen. Der 1907 gegründete Zusammenschluss von Designern, Architekten, Industriellen und Kaufleuten hat in bester Spreeuferlage ein 28.000 Quadratmeter großes Areal entdeckt, das Platz bieten soll für 1100 Wohnungen: ein altes Tanköllager.

Die Quartiersentwicklung mit Wohnungen auf dem alten Tanklager gleich neben dem Kraftwerk Charlottenburg wären ein absoluter Glücksgriff für den Bezirk, signalisierte Baustadtrat Marc Schulte (SPD) seine Unterstützung für das Projekt, das die Werkbund-Initiatoren am Donnerstagabend erstmals der Öffentlichkeit präsentierten.

Zu der Informationsveranstaltung in der Mierendorff-Grundschule waren rund 100 interessierte Anwohner gekommen. Schulte hatte auch gleich seinen Stadtplanungsamtsleiter mitgebracht, der die Ausgangssituation und die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben erläuterte. „Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein Tanklager sowie ein Wohngebäu-

de“, erläuterte Rainer Latour. Westlich grenze das Kraftwerk Charlottenburg an, das von Vattenfall betrieben werde. Eine Umwidmung von Gewerbe zu Wohnen könne nur gelingen, wenn Vattenfall auf bestimmte Emissionsrechte verzichte. Allerdings sei dies de facto bereits der Fall.

Einige der Bauwerke auf dem Kraftwerksgelände seien seit Jahren nicht mehr in Betrieb. Gegenwärtig seien auch das angrenzende Tanköllager und ein weiteres angrenzendes Grundstück als Gewerbestandort ausgewiesen. Eine vom Eigentümer des Geländes geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels habe der Bezirk erfolgreich verhindert.

### „Eigentümer und Bezirk sind in die Schützengräben gegangen“

Latour räumte ein, dass es dem Bezirk zwar gelungen sei, die Pläne des Eigentümers zu vereiteln – jedoch sei damit auch jede weitere Entwicklung jahrelang ausgebremst worden. „Der Eigentümer ist in die Schützengräben gegangen – wir auch“, beschrieb Latour den von rechtlichen Auseinandersetzungen geprägten Zustand, den der Werkbund nun mit seiner Entwicklungsinitiative endlich beenden will. Es sei gelungen, beide Seiten wieder an einen Tisch zu bringen, sagte Claudia Kromrei, Vorsitzende des Berliner Werkbundes. Und tatsächlich hatte die Hamburger Plus Bau Projektentwicklungs GmbH einen Vertreter nach Berlin geschickt, der an der Veranstaltung teilnahm.

„Wir als Grundstückseigentümer sehen in den Plänen die seltene Gelegen-

heit im konstruktiven Zusammenwirken zwischen dem Bezirk, dem Werkbund Berlin und uns als Grundstückseigentümer eine nachhaltige städtebauliche Veränderung zu bewirken“, teilte Michael Lange, Geschäftsführer der Plus Bau, auf Anfrage der Berliner Morgenpost mit. „Wir sehen die Chance, auf dem Tanklagergelände ein attraktives Stück Stadt für einen breiten Teil der Bevölkerung Berlins zu schaffen und gehen davon aus, dass das benachbarte Quartier von dieser positiven Veränderung profitieren wird“, so Lange weiter.

Altlasten, die einer Wohnbebauung entgegenstünden, habe man auf dem Areal nicht gefunden, hatte zuvor auf der Informationsveranstaltung der Plus-Bau-Projektmanager versichert. „Allenfalls im Bereich der ehemaligen Abfüllanlage gibt es Rückstände“, sagte Simon Vodopivec. Diese würden selbstverständlich entfernt. Der Berliner Architekt Paul Kahlfeldt, Stellvertretender Vorsitzender des Deutschen Werkbundes, stellte die ehrgeizigen Pläne für das alte Tanklager vor. „In vier Arbeitssitzungen hat eine Gruppe von Planern 2015 die städtebauliche Figur für das Quartier entwickelt“, sagte Kahlfeldt. Geplant sind demnach insgesamt 33 Häuser, die sich an der typischen Berliner Mischung orientieren sollen: „Im Erdgeschoss Geschäfte und Restaurants, in der ersten Etage Büronutzung, darüber die Wohnungen.“ Zusätzlich geplant sind ein Studentenwohnheim und eine Kita.

Um eine ausgewogene soziale Mischung in der Stadt zu erhalten, soll das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung greifen, das eine Quote von 25 Prozent mietpreisgebundener Wohnungen vorsieht. 50 Prozent der Grundstücksfläche sollen nicht

überbaut, sondern zu öffentlichen Grünflächen und Wegen gewidmet werden.

„Damit wir trotzdem die erforderliche urbane Dichte bekommen, schlagen wir zwei Hochhäuser mit jeweils 16 Etagen vor“, sagte Kahlfeldt. Eines davon solle direkt an der Spree entstehen, eines an dem geplanten Stadtplatz im Inneren des Quartiers. Auch die übrigen Häuser sollen etwa acht Etagen bekommen, um Baukosten und Platzverbrauch gering zu halten. Um die Wege innerhalb des Quartiers autofrei zu halten, sei zudem eine Tiefgarage mit 550 Stellplätzen vorgesehen. „Da es einen Geländevorsprung von drei Metern gibt, ist die Tiefgarage sozusagen schon errichtet“, sagte der Architekt.

In den kommenden Monaten sollen nun rund 30 Architekturbüros aus dem In- und Ausland die Gestaltung der einzelnen Häuser erarbeiten. Anlässlich des Werkbundtages im September (23. bis 25. September) soll das Konzept für ein neues Stadtquartier fertig sein. Das ehrgeizige Ziel der Werkbund-Initiative: Entstehen soll eine Mustersiedlung, die über die Grenzen Berlins und Deutschlands hinaus Anregungen für das „moderne Wohnen und Leben“ der Zukunft gibt. Bis 2019 soll das Projekt realisiert sein.

Stadtrat Schulte versicherte den Anwohnern, dass sie in die weiteren Planungen einbezogen würden. „Wir stehen noch ganz am Anfang“, sagte Schulte. Auch müssten die Gespräche mit dem Anlieger Vattenfall noch intensiviert und der Besitzer eines benachbarten, kleineren Grundstücks ins Boot geholt werden. Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung sei dann im weiteren Planungsverfahren der nächste Schritt.



# Das neue Inselparadies am Spreeufer

Der Deutsche Werkbund plant in Berlin-Charlottenburg eine Modellstadt für das Wohnen von morgen

Die Schönheit dieses Ausstellungsgeländes liegt ganz im Auge des Betrachters. Derart ruppige Gewerbegebiete finden sich selbst in den wüsten Industriezonen Berlins nur selten. Zwischen Großkraftwerk, Umspannstation, Fernwärme-Verteilern und Büroschuppen liegt ein Filetgrundstück, das bis 2019 zum Schaufenster internationaler Wohnbaukunst werden soll. Obwohl das Areal zwischen Quedlinburger Straße und Spree nur wenige Gehminuten von großen Publikumsmagneten entfernt ist – Schloss Charlottenburg im Westen und Technische Universität am Reuter-Platz –, fällt es aus der Stadtwahrnehmung völlig heraus. Zu allem Verdruss steht auf dem Gelände ein Tanklager mit einhundert Millionen Litern Ölreserven für Berliner Notzeiten, das mit seinen Sicherheitsauflagen gemäß Seveso-II-Richtlinie die Entwicklung des gesamten Quartiers blockiert.

Schlechter können Ausgangsbedingungen für Architekten nicht sein, und doch hat sich eine Planungsgemeinschaft von dreißig bekannten Büros aus Deutschland, den Niederlanden und der Schweiz formiert, um hier einen Musterstadtteil zu errichten. Das Projekt heißt „Werkbundstadt“ und will nicht nur an die Glanzleistungen jener Handwerker, Künstler, Politiker, Professoren und Industriellen anknüpfen, die seit 1907 im Deutschen Werkbund mit ihren Schriften, Ausstellungen und Werken europäische Design- und Architekturgeschichte geschrieben haben.

Das Berliner Pilotprojekt möchte auch das aktuelle Krisenthema des städtischen Wohnens frontal angehen. Anstelle der Extreme – standardisierte Massenunterkünfte für Immigranten oder überbezahlte Kitschbuden für Wohneigentümer – sollen hier wieder Mietwohnungen entstehen. Dafür will der Werkbund aber keine öffentlichen Wohnbaugesellschaften aktivieren, sondern private Bauherren und Baufrauen, die sich für ihr Geld nicht mit Normgrundrissen, Thermohautfassaden und Plastikstück zufriedengeben. Die Initiatoren um den Berliner Architekten und Werkbund-Vorsitzenden Paul Kahlfeldt haben für ihre Bauausstellung die Vertreter von Kultur, Wirtschaft und Politik ähnlich zusammengebracht, wie es die Gründungsväter des Werkbunds zur Halbzeit der Moderne taten. Zwar sind in Berlin heute kein Peter Behrens, Walther Rathenau und Friedrich Naumann am Werk, um gemäß der Werkbund-Satzung an der „Veredelung der gewerblichen Arbeit im Zusammenwirken von Kunst, Industrie und Handwerk“ zu arbeiten. Aber mit dem Hamburger Investor Michael Lange, dem das Tanklager gehört, den Bezirkspolitikern von Charlottenburg sowie drei Dutzend Architekten und Gestaltern aus dem Werkbund wurde eine Koalition geschmiedet, mit der sich dieses Luftschloss realisieren lässt.

Auf dem 28 000 Quadratmeter, mithin vier Fußballfelder großen Tanklager, das bemerkenswerterweise bald alllastenfrei aufgelöst wird, sollen dreißig Mietshäuser von dreißig verschiedenen Architekten entstehen – zusammen etwa eintausend Wohnungen für 1600 Menschen. Das ist zwar noch keine Stadt, aber ein Stadtteil, der deutlich größer ist als das heroische Vorbild in Stuttgart: die Weißenhofsiedlung von 1927, in der unter der Leitung von Ludwig Mies van der Rohe sechzehn Architekten 33 Häuser mit sechzig Wohnungen errichteten. Heute jedoch sprechen die Berliner Initiatoren lieber von Stadt als von Siedlung. Dem damals in Stuttgart gefeierten suburbanen Erfolgsmodell des 20. Jahrhunderts mit vorstädtischen Villen wol-

len sie ein weniger aufgeräumtes, dichteres und gemischteres Stadtexempel entgegenstellen. Dieses Pardestück einer inneren Stadterweiterung ließe sich bei argwöhnischer Betrachtung auch als Lizenz zum Gelddrucken für den Grundeigentümer verstehen, der über Nacht aus Konversionsflächen teures Bauland macht. Zum nackten Profitdenken passt allerdings der Aufwand nicht, den Investor und Werkbund betreiben. Sie haben die beteiligten Büros in bislang fünf intensiven Wochenend-Klausuren zusammengespant, um über Stadt- und Bauökonomie, Haustechnik, Wohnformen und öffentliche Räume zu beraten. Wäre solcher Nachhilfeunterricht nur Dekoration, würden daran wohl kaum Markenzeichen und Marktführer der Architektur mitwirken, darunter Albers, Brandlhuber, Dudler, Kleihues, Staab und weitere Qualitätsadressen.

Was die Entwerfer eint, sind weniger ästhetische Vorlieben als der Wunsch, ein Stück Stadt nicht im Auftrag von Fonds oder bankenfinanzierten Projektentwicklern zu bauen, sondern für eine überschaubare Zahl von Bauherren, die sich Zinshäuser als Daseinsvorsorge zulegen, wie es in der Blütezeit des Wirtschaftsliberalismus um 1900 der Fall war. Das klingt gleichermaßen altbacken wie illusorisch, weil die totale Vergesellschaftung des Wohnens durch öffentliche wie private Kapitalsammler die Spezies der Einzelbauherren nahezu ausgerottet hat.

Dem Elend der Immobilienblase im überhitzten Sektor der Eigentumswohnungen begegnen die Werkbundler mit ihrem Bekenntnis zu Mietwohnungen. Und trotz teurer kommunaler Abgaben etwa für Kitas und Schulen soll ein Drittel der Wohnungen für 8,50 Euro pro Quadratmeter kalt vermietet werden – dank interner Quersubventionen. Der Werkbund möchte kein öffentliches Fördergeld, um Restriktionen und Blockaden der Vergabestellen zu vermeiden. Kürzlich einigten sich die beteiligten Büros auf einen städtebaulichen Entwurf, der weder eine stadtfremde Großstruktur mit bauwirtschaftlich optimierten Superblöcken noch eine vorstädtische Siedlung mit Einzelhäusern vorsieht. Stattdessen werden die dreißig Parzellen in fünf schiefwinklige Blockgruppen rund um einen zentralen Platz gruppiert und mit öffentlichen Straßen und halböffentlichen Innenhöfen perforiert. Auch sollen vier Hochhäuser entstehen, aber nicht als Solitäre, sondern in die Blockecken eingebaut. Jedes Haus soll die Elemente Sockel, Eingang, Fassade und Dach deutlich zeigen. Entgegen dem Dogma vom Flachdach, das Werkbund-Gründer Muthesius schon 1927 als „formalistisch“ und „tyrannisch“ kritisierte, bekommen alle Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, zur Strafe ein Satteldach aufgesetzt.

Als schlüsselfertiges Modellquartier eines großen Investors wäre die etwa 300 Millionen Euro teure Werkbundstadt schnell realisierbar. Aber auch ökonomisch soll das Projekt auf vielen Füßen stehen. Der Werkbund hat den Grundeigentümer überzeugt, das Gelände in dreißig Parzellen zu unterteilen und an ebenso viele Interessenten zu verkaufen, die jetzt zu einer Projektgesellschaft zusammengetrommelt werden. Und wenn in absehbarer Zeit nebenan das Großkraftwerk schließt und sich die Baufläche der Werkbundstadt verdoppelt, kann das urbanistische Inselparadies am Spreeufer mit dem städtischen Festland verwachsen und beweisen, ob es den alltäglichen Berliner Stresstest besteht.

MICHAEL MÖNNINGER

