KoOPERATION LOKAL
GEMEINSAM FÜRS GEMEINWOHL

Dokumentation der Zentrenwerkstatt am 24.08.2021

BERLIN

IMPRESSUM

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Städtebauförderung / Stadterneuerung (IV C)
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
fon: +49 (0)30 9(0)139-4917
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/lebendige_zentren

Programmbeauftragter Lebendige Zentren und Quartiere
complan Kommunalberatung GmbH
Kaiserin-Augusta-Allee 86, 10589 Berlin
fon: +49 (0)30 9210695-60, www.complangmbh.de

Fotos:
Erik-Jan Ouwerkerk

Es gibt viel zu entdecken im Fördergebiet Bahnhofstraße Lichtenrade...

INHALT

Auftakt 3
Führungen durch
...das Fördergebiet Bahnhofstraße 9
...das Lichtenrader Revier 11
...die Alte Mälzerei 13
Workshops 15
Interaktiver Impuls Design Thinking 23
Abschluss 25

Begrüßung der Teilnehmenden durch
Gudrun Matthes, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2.v.l.);
Jens-Peter Eismann, Bezirk Tempelhof-Schöneberg (2.v.r.) und
Karin Dancke, UTB Projektentwicklung (1.v.r.).

Moderation: Ina Zerche (mitte) und Matthias von Popowski (1.v.r.),
Programmbegleitung Lebendigen Zentren und Quartiere

„Kooperation heißt, Ideen gemeinsam voranzubringen.
Wir unterstützen diese Prozesse in der Hoffnung, gelungene Herangehensweisen und Strukturen auch auf andere Projekte übertragen zu können.“

Gudrun Matthes,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

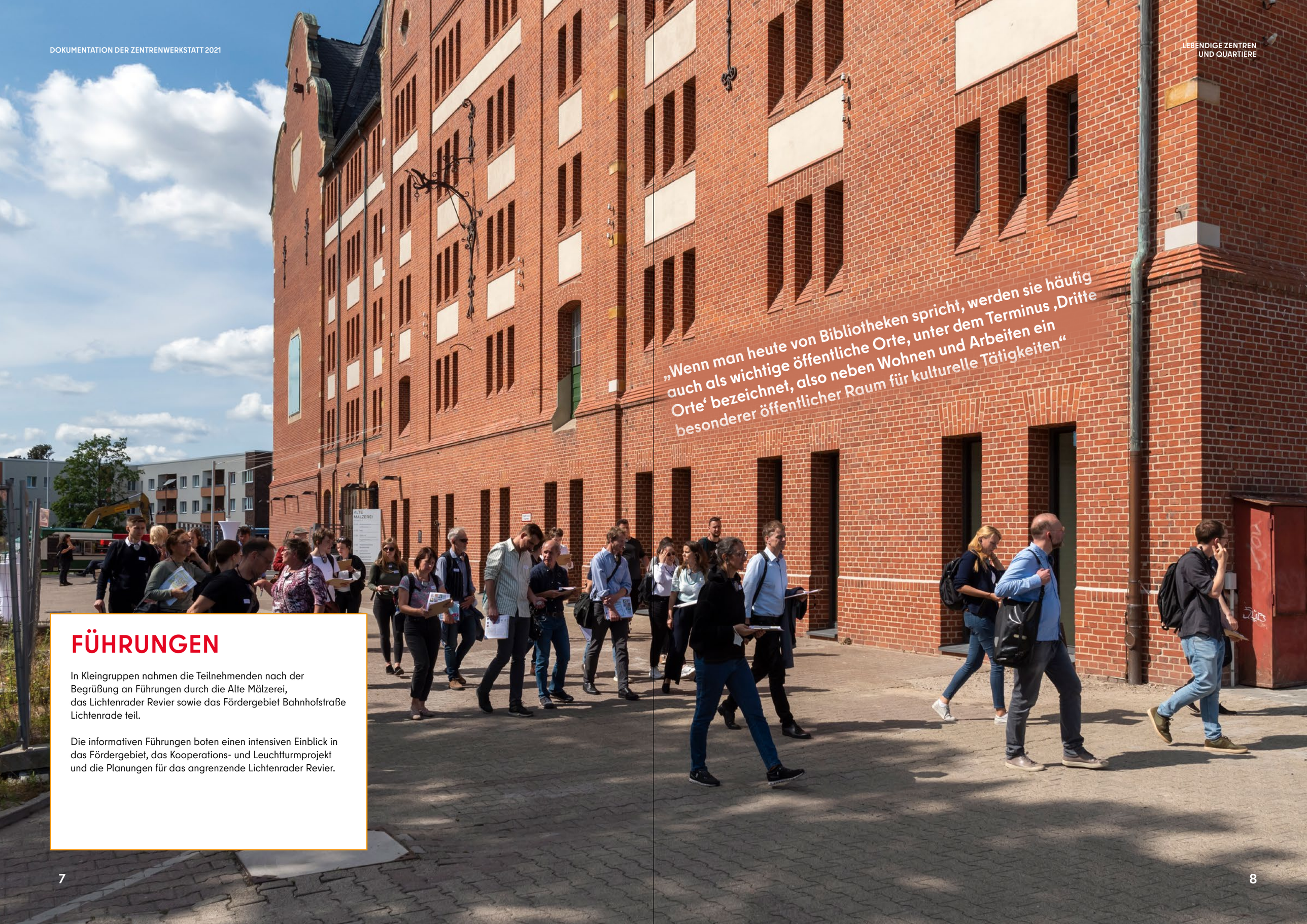
KoOPERATION LOKAL - GEMEINSAM FÜRS GEMEINWOHL

Die Dialogformate der Lebendigen Zentren und Quartiere haben im Jahr 2021 die Ziele der Neuen Leipzig Charta in den Fokus genommen. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, welche auch und vor allem mit Blick auf die Auswirkungen der Pandemie auf urbane Räume noch größere Bedeutung erhalten hat, standen hier im Mittelpunkt. Nach einem digitalen Zentrendialog im Juni fand die Zentrenwerkstatt 2021 in und auf dem Gelände der Alten Mälzerei in Berlin Lichtenrade statt – ein Veranstaltungsort, welcher wie kaum ein anderer für den Anspruch und Ansatz der neuen Leipzig-Charta steht. Das Baudenkmal Alte Mälzerei wurde in den letzten Jahren zu einem multifunktionalen Bildungs-, Kultur- und Freizeitzentrum umgebaut, in zentraler Lage, gut erreichbar. Das Besondere an dem Projekt war jedoch auch, dass die Interessen der öffentlichen Hand mit denen eines privaten Investors unter einem Dach zusammengefunden haben und diese gemeinsame Zielsetzung als Kooperationsprojekt im Rahmen des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere teilfinanziert werden konnte.

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg als Hausherren von Stadtteilbibliothek, Musik- und Volkshochschule, Kindermuseum und Suppenküche begrüßte Herr Eismann gemeinsam mit Frau Dancke als Vertreterin der UTB Projektmanagement GmbH als Eigentümerin und Investorin die Teilnehmenden der Zentrenwerkstatt. Beide berichteten davon, wie alles begann mit der Alten Mälzerei, welche Ideen und Ziele verwirklicht wurden und welche Kraftanstrengung manches brauchte – sie luden ein zum Austausch und Rundgang durch das große Baudenkmal und durch das geplante Revier Lichtenrade.

Die einleitenden Grußworte von Gudrun Matthes (SenStadtWohn) ordneten die Entwicklungen im Fördergebiet Bahnhofstraße mit dem komplexen Projekt Alte Mälzerei in die gesamtstädtische Entwicklung, vor allem jedoch in den Kontext der Neuen Leipzig Charta ein. Was bedeutet es, die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl zu nutzen und richtig einzusetzen? Wie füllt man Schlagworte wie gerechte, produktive und grüne Stadt, partizipativ und koproduktiv mit Leben?
Integriertes und kooperatives Handeln gelingt am besten lokal. Kooperationsprojekte brauchen jedoch Mut bei allen Beteiligten, Offenheit für Experimente und auch für neue Akteurskonstellationen. Die Alte Mälzerei in der Bahnhofstraße Lichtenrade ist ein gutes Beispiel dafür und das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Die Zentrenwerkstatt 2021 bot eine gute Möglichkeit, über die Herausforderungen und Handlungsansätze von Kooperationen und Kooperationsprojekten ins Gespräch zu kommen!



FÜHRUNGEN

In Kleingruppen nahmen die Teilnehmenden nach der Begrüßung an Führungen durch die Alte Mälzerei, das Lichtenrader Revier sowie das Fördergebiet Bahnhofstraße Lichtenrade teil.

Die informativen Führungen boten einen intensiven Einblick in das Fördergebiet, das Kooperations- und Leuchtturmprojekt und die Planungen für das angrenzende Lichtenrader Revier.

Einer der bedeutensten Maßnahmen im Fördergebiet stellt der Umbau des Bahnhofumfeldes durch den Ausbau der Dresdner Bahn dar. Die DB Netz AG baut die historische Fernbahnstrecke zwischen Berlin und Dresden aus, weshalb die aktuelle S-Bahn-Trasse nach Westen versetzt und um Fernbahngleise ergänzt wird. Bis Ende 2023 wird eine Unterführung der Bahnhofstrasse unter der Bahntrasse gebaut. Diese hat sehr gravierende Auswirkungen nicht nur auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sondern auch auf die im S-Bahnhofsumfeld möglichen Nutzungen – eine große Herausforderung auch für das geplante Revier Lichtenrade.

Die Entwicklung des Pumpwerkes ist für die nächsten Jahre geplant und soll zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden. Die Nutzungsperspektive sowie mögliche Kooperationspartner müssen dann ermittelt werden.

Der Lichtenrader Graben als eine wichtige Grünverbindung und -anlage in Lichtenrade, hat hinsichtlich der Aufenthaltsqualität noch deutliches Ausbaupotenzial. Bänke und eine neue Beleuchtung wurden bereits 2020 installiert. Künftig sollen weitere Umgestaltungen im nördlichen Bereich sowie im Bereich des Skateparks erfolgen.

Die Planungen zum Spielplatz Rehagener Platz wurden durch eine intensive Kinder- und Jugendbeteiligung begleitet. Dank einer tatkräftigen Unterstützung durch das Bezirksamt wurden die Anwohnerinnen und Anwohner in diesen Prozess einbezogen und konnten von dem Projekt überzeugt werden. Im Juni 2020 wurde der generationenübergreifende Spiel- und Verweilort eingeweiht.

Die etwa 700m lange Bahnhofstraße ist die namensgebende Einkaufsstraße im Fördergebiet. Die Qualifizierung dieses Straßenraumes ist mit Blick auf die Umgestaltung des Kreuzungspunktes mit der Bahntrasse ein zentrales Fördervorhaben, ein entsprechendes Verkehrs- und Gestaltungskonzept wurde bereits erstellt. Auch der Erhalt der Funktionalität und die Verbesserung der Gestaltqualität der Bahnhofstraße stehen im Fokus der Gesamtmaßnahme. Einerseits gibt es in der Bahnhofsstraße kaum Leerstand, der individuelle und inhabergeführte Einzelhandel als Qualitätsmerkmal der Einkaufsstraße nimmt andererseits jedoch weiter ab. Die Nutzungsvielfalt wird durch eine Überausstattung in einzelnen Branchen (Banken, Apotheken, Optiker) ebenso eingeschränkt wie durch stadtgestalterische Mängel der in die Jahre gekommenen Großstrukturen am östlichen Eingang zum Fördergebiet.

Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung: GSM/Prozesssteuerung Lichtenrade Bahnhofstraße

DAS FÖRDERGEBIET BAHNHOFSTRASSE

GSM/Prozesssteuerung Bahnhofstraße Lichtenrade

Das Fördergebiet Bahnhofstraße Lichtenrade wird seit 2015 aus Mitteln der Städtebauförderung des Programmes Aktive Zentren, seit 2020 Lebendige Zentren und Quartiere, gefördert. Mit Start des Programms engagierten sich die Lichtenrader Akteursnetzwerke und brachten sich in die Erstellung von Strategien und Konzepten zur weiteren Entwicklung der Bahnhofstrasse ein. Im Jahr 2016 wurde zum Beispiel eine Spielleitplanung erarbeitet, die Aufgaben und Potentialräume identifizierte und wichtige Grundlagen für die Gestaltung von Freiflächen legt.

Das Fördergebiet kann mit Hilfe eines Audio-Walks, der zum Tag der Städtebauförderung 2021 erarbeitet wurde, individuell vor Ort oder am Computer entdeckt werden:

Audiowalk durch das Fördergebiet:

DAS LICHTEN-RADER REVIER

Karin Dancke und Laura Döhrn,
UTB Projektentwicklung GmbH

Wo heute noch Bauzäune stehen, entwickelt sich schon bald das Lichtenrader Revier. Karin Dancke von der UTB stellt die Planungen vor.

LICHTENRADER REVIER

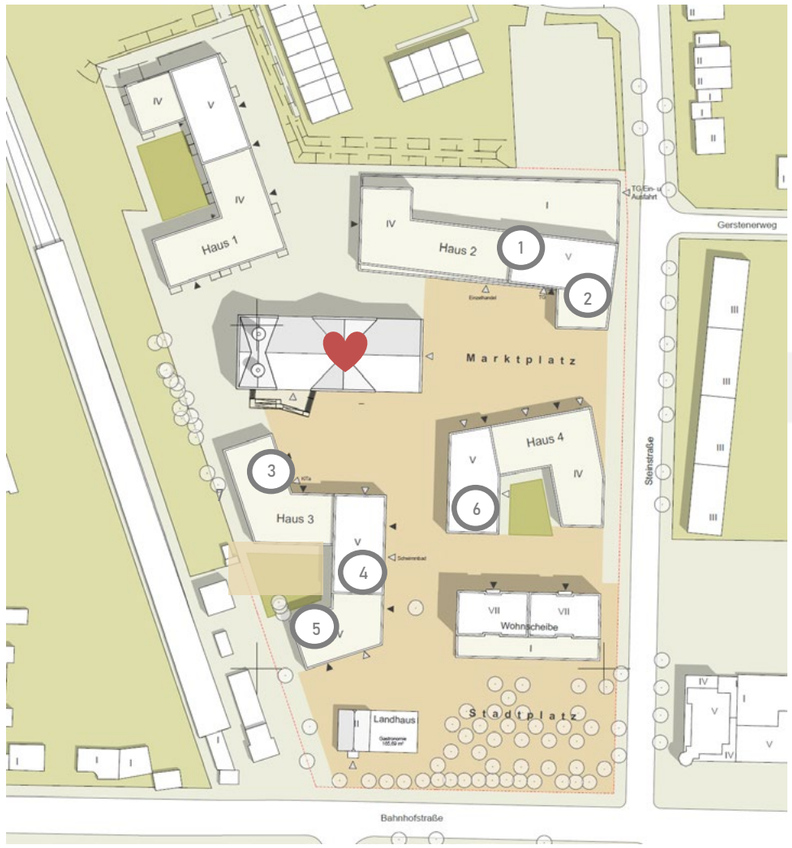
Gemischtes Quartier

Haus 1
Wohnen

Haus 2
Clusterwohnen / soziale Träger / Demenzwohngemeinschaft (1)
Tiefgarage
Supermarkt (2)

Haus 3
KiTa (3)
Bewegungsbad (4)
Bewohnersauna (5)

Haus 4
Gemeinschaftsräume / Werkstatt (6)
Gewerbe



Planungen zum Lichtenrader Revier
Quelle: Baumschlager Eberle Architekten
Berlin, Stand 18.12.20

WOHNGEBIET UND ÖFFENTLICHER RAUM FÜR ALLE UND EINE LEBENDIGE NACHBARSCHAFT

Nicht nur die Alte Mälzerei, auch das Gebiet rundherum wird durch die UTB entwickelt. Im sogenannten Lichtenrader Revier entstehen 179 Wohnungen, davon 30 Wohnungen mit Mietpreisbindung. Geplant ist auch, verschiedene Wohnformen (z.B. eine Demenz-WG, Wohngruppen etc.) zu realisieren. Dabei wird Wert auf die frühzeitige Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner und der Nachbarschaft gelegt.
Denn das Lichtenrader Revier soll künftig ein Begegnungsort für die Nachbarschaft werden: Ein kleines Schwimmbad ist geplant, in dem Schwimmkurse für Kinder stattfinden sollen. Zudem wird der öffentliche Raum mit Bänken und Wasserspielbereichen gestaltet, sodass das Quartier auch durch die Anwohnenden Lichtenrades als Treffpunkt mit guter Aufenthaltsqualität genutzt werden kann. Ein Biomarkt und gastronomische Angebote ergänzen das Angebot.
Das Landhaus wird als LebensMittelPunkt (dezentrale Anlaufstelle im Bezirk für Inititiativen alternativer Lebensmittelversorgung) zwischengenutzt, bevor hier nach Abschluss der Bauarbeiten eine gastronomische Nutzung einziehen könnte.

Platz für Neues auf dem Gelände des künftigen Lichtenrader Reviers oben: 2017, unten 2021

Direkt nebeneinander befinden sich im 1. Obergeschoss die Lehrküche der Volkshochschule sowie die Suppenküche. Die gesamte Fläche ist durch den Bezirk angemietet. Jede der beiden Küchen benötigte eine eigene Lüftungsanlage – die für eine öffentliche Nutzung der Arbeitsstättenverordnung gerecht werden musste.
Der Bezirk vermietet die Suppenküche an einen gemeinnützigen Verein, den NACHBARSCHAFTSZENTRUM Suppenküche Lichtenrade e.V., weiter. Nach dem Einzug der Suppenküche sollen hier regelmäßig Mahlzeiten an Bedürftige ausgegeben werden. Damit wird das Gebäude auch für diejenigen nutzbar, die finanziell weniger gut ausgestattet sind.

Der Allmende-Raum steht als ausgewiesener Versammlungsraum verschiedenen Nutzungen offen. Organisatorisch betreut wird der Raum durch den „Kulturverein Alte Mälzerei e.V.“, der formell Mieter des Allmende-Raums ist.

Das Jugend- und Kindermuseum im 5. Obergeschoss, nimmt unter dem Titel „Iss dich schlau – von Apfel bis Zimt“ das Thema Ernährung und Nahrungsmittelproduktion in den Fokus. Eine alte Transportschnecke – die ursprünglich zum Transport des Getreides diente – wurde in ihrer Form belassen und zieht sich nun als markantes Element durch den Raum.

Im 2. Obergeschoss befinden sich die Volkshochschule sowie Übungsräume der Musikschule. Der Schallschutz und die Raumakustik waren bei der Planung besondere Herausforderungen. Zudem sind die kleinen, denkmalgeschützten Fenster für die neue Nutzung weder für die Belüftung noch für die Versorgung mit Tageslicht ausreichend dimensioniert. Eine zusätzliche Lüftungsanlage musste – auch zur Erfüllung der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung – eingebaut werden. Transluzente Wände, die den ehemals großen Raum heute in kleine Übungs- und Kursräume untergliedern, lassen das (Tages-)Licht bis in die Flure scheinen.

Die Edith-Stein-Bibliothek ist das attraktive Herz des Kultur- und Bildungszentrums und konnte durch den Umzug ihr Angebot wesentlich erweitern. Für die Nutzung als Bibliothek ist das hochbelastbare Tragwerk der Alten Mälzerei ideal – eine Bibliothek im Gebäude zu etablieren, war dennoch eine Herausforderung für die Planenden. Eine neu integrierte, multifunktional nutzbare Treppe verbindet die beiden durch die Bibliothek genutzten Ebenen, die über einen Aufzug zudem barrierefrei erreichbar sind. Eine weitere Besonderheit der Bibliothek ist das integrierte Café.

DIE ALTE MÄLZEREI

Franz-Wilhelm Garske, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg,
Ralf Fleckenstein, ff-Architekten,
Stefan Bruns, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Das Gebäude: 1898 errichtet, diente die Alte Mälzerei in Lichtenrade nur bis zum Ende des 2. Weltkrieges ihrer eigentlichen Bestimmung. Danach wurde das Gebäude als Lager, seit 1949 beispielsweise zur Einlagerung der sog. Senatsreserve, genutzt, bevor es nach der Wiedervereinigung viele Jahre leer stand. Pläne, das Gebäude als Einkaufszentrum nachzunutzen, scheiterten nicht zuletzt am Widerstand der Anwohnenden. Für den Umbau des Gebäudes, das sich nun in privatem Eigentum befindet, gab es bereits erste Pläne, als der Bezirk Kooperationspartner wurde und nicht nur Fördermittel, sondern auch die Regularien öffentlicher Bauvorhaben u.a. in Bezug auf Vergabeverfahren, Verwendungsverbote von Baustoffen, Anforderungen an die Barrierefreiheit in das Projekt einbrachte. Die UTB entwickelte das Gebäude schließlich in Kooperation mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und unter Einbeziehung weiterer Akteurinnen und Akteure sowie unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

„Ich habe den Eindruck, dass es – genau so, wie Sie es gemacht haben – gar nicht anders ging“

„Es war unser Ziel, die vorhandenen historischen Bauteile bewusst auch so zu lassen. Dadurch wirkt das Haus an manchen Stellen trashig, aber das ist auch Teil des architektonischen Konzeptes. Der Funktionswert des Gebäudes wird dadurch nicht beeinträchtigt.“

Räume des jetzigen Kindermuseums in der Alten Mälzerei vor...

...und nach der Sanierung

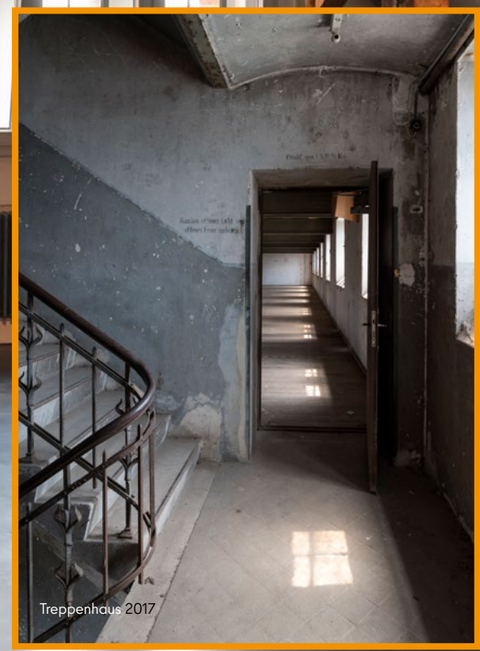
WORKSHOPS

In drei verschiedenen Workshops näherten sich die Teilnehmenden dem Thema Kooperationsprojekte aus unterschiedlichen Perspektiven.

Die Sicht der öffentlichen Hand mit den Beispielen Alte Mälzerei (Lichtenrade) und Alte Schule (Adlershof) nahm vor allem Diskussionsprozesse in der Projektrealisierung in den Fokus. Vor welchen Herausforderungen private AkteuerInnen und InvestorInnen stehen, dem widmete sich ein weiterer Workshop anhand des Georg von Rauch-Hauses sowie des Vollgut-Geländes in Neukölln. Ein dritter Worhshop zur Perspektive der Nutzenden setzte sich zusätzlich mit Chancen und Problemen von Kooperationsprojekten im laufenden Betrieb auseinander.

Volkshochschule und Musikschule - transluzente Wände der Seminar- und Übungsräume lassen Tageslicht bis in den Flure

ursprünglicher Zustand 2017 ohne Aufteilung in Einzelräume



Treppenhaus 2017

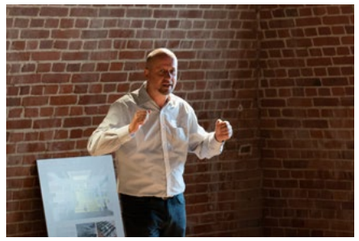
Treppenhaus 2021

INTEGRIERT INITIIERT: HERAUSFORDERUNGEN VON KOOPERATIONSPROJEKTEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND

Das Kooperationsprojekt Alte Mälzerei in Lichtenrade aus Sicht der öffentlichen Hand

Jens-Peter Eismann, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und Sabine Slapa, Prozesssteuerung/GSM

„Die Alte Mälzerei war auch vielen Lichtenradern nicht bekannt und musste erst entdeckt werden. Wir hatten die Aufgabe, sie zum Identifikationsort zu machen“



Vortrag von Sabine Slapa und Jens-Peter Eismann im Kuppelraum der Alten Mälzerei

Aus Sicht der öffentlichen Hand war und ist das Kooperationsprojekt Alte Mälzerei in Lichtenrade etwas Besonderes und in dieser Größenordnung ganz und gar nicht alltäglich. Dabei rückte bereits mit der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2015 das große alte Gebäude in Bahnhofsnähe in den Fokus.
Die Herausforderung, das Projekt mit vielen unterschiedlichen Akteuren umzusetzen, machte intensive Abstimmungen notwendig und führte trotz einer guten Basis doch mitunter zu Absprache-problemen. Wenn zwei Bauherren, zwei Architekten, verschiedene Fachbereiche des Bezirkes aber auch unterschiedliche Ansichten aufeinandertreffen, ist eine klare Rollenverteilung und sehr viel Kommunikation nötig.
Neben der Erstellung des späteren Nutzungskonzepts war deshalb vor allem der Aufbau der Beziehungen und die Klärung der gegenseitigen Erwartungen relevant: Welche Anforderungen hat die öffentliche Hand bei der Vergabe von Aufträgen? Welche Baustoffe können in den später öffentlich genutzten Flächen verwendet werden und welche Anforderungen müssen zur Erfüllung des Brandschutzes und der Barrierefreiheit erfüllt sein? Vor diesen und vielen weiteren Fragen standen die Beteiligten im Prozess.
Die Unterstützung der Politik und die gute Partnerschaft mit dem Gebietsgremium waren ebenso förderlich, wie die große Einsatzbereitschaft aller Beteiligten.

Karsten Hanke, Prozessteuerung Lebendiges Zentrum und Quartier Dörpfeldstraße

Das Projekt Alte Schule in Adlershof aus Sicht der öffentlichen Hand

Karsten Hanke, Prozesssteuerung Dörpfeldstraße Adlershof

Die Alte Schule in der Adlershofer Dörpfeldstraße ist ein zentrales Projekt im Fördergebiet. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert wird bereits seit Ende der 1990er Jahre als Kulturzentrum genutzt. Neben einer Galerie, einem Kiezclub/Seniorentreff und der bezirklichen Kulturverwaltung ist hier unter anderem die Stadtteilbibliothek untergebracht. Viele weitere Angebote und Veranstaltungsformate ergänzen das Angebot.
Zunächst war allein die Neugestaltung der Freiflächen geplant, schnell wurde jedoch deutlich, dass auch das Gebäude Alte Schule selbst Gegenstand umfangreicher Modernisierungen werden muss – nicht zuletzt, um die bestehende Nutzfläche zu erweitern.
Der Planungsprozess startete im Jahr 2016, Anfang 2021 begann die erste der insgesamt drei geplanten Bauphasen, welche 2024 abgeschlossen sein sollen. Dabei werden das ursprüngliche Gebäude der Alten Schule saniert, ein Verbindungsgang zur Bibliothek um einen multifunktionalen Veranstaltungsraum erweitert und das Bibliotheksgebäude aus den 90er Jahren um ein Stockwerk ergänzt. Ein neues Erschließungskonzept wurde erarbeitet, damit zukünftig alle Gebäudeteile und Räume auch barrierefrei erreichbar sind.

Bei der Planung des Projektes Alte Schule mussten einige Herausforderungen gemeistert und Hürden überwunden werden: Der Gegenwind durch Nutzende, die eine Verkleinerung der Ihnen zugedachten Flächen nicht widerstandslos hinnahmen, Proteste von Anwohnenden, für die nach ersten Planungen das Angebot des Mittagsessens wegfallen sollte – eine frühzeitige Information und Beteiligung (u.a. über das Beteiligungsgremium „Kiezbeirat“) mit gut moderiertem Diskussionsprozess und transparentem Umgang damit, welche Belange nicht berücksichtigt werden können, war enorm wichtig. Ebenso relevant für die Akzeptanz der Maßnahme durch die Bürgerinnen und Bürger war und ist die Herausarbeitung und Kommunikation der neuen Qualitäten des Standortes, die für so manchen Nutzenden Ausgleich für verlorene Angebote sein können. Eine Küche wird es nun doch wieder geben.
Eine besondere Herausforderung stellen für die Planung und Umsetzung jedoch die derzeitigen Nutzungen und Mieter dar. Für diese mussten temporär alternative Räume – möglichst in direkter Nähe – gefunden werden.

Die Alte Schule in Berlin Adlershof unten: Außenansicht 2019, oben: Verbindungsgang zwischen Alter Schule und Bibliothek 2019

EXPERIMENTE WAGEN: KOOPERATIONSPROJEKTE AUS SICHT PRIVATER AKTEUR_INNEN UND INVESTOR_INNEN

Das Georg von Rauch-Haus

Dr. Barbara König, Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Plakat zum Georg von Rauch-Haus, Fotos und Erstellung: Georg von Rauch-Haus, Jugend- und Kulturzentrum Kreuzberg e.V./Annette Staak/WBG „Bremer Höhe“ eG

Das vorgestellte Georg von Rauch-Haus war 1971 eines der ersten besetzten Häuser in West-Berlin. Das ehemalige Schwesternwohnheim gehört zum Gebäudeensemble des einstigen Bethanien-Krankenhauses.
Das Georg von Rauch-Haus dient seither als Wohnhaus, es war und ist eine Anlaufstelle für die Jugendarbeit. Verschiedene Vereine und Initiativen nutzen das Gebäude für kulturelle und soziale Angebote.
Die Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe e.G. verwaltet das Gebäude inzwischen in Erbbaupacht.
Der Sanierungsbedarf am und in dem denkmalgeschützten Gebäude war Anfang der 2010er Jahre erheblich.

In Zusammenarbeit zwischen Nutzenden, Bezirk und Eigentümerin konnte das Gebäude 2012-2015 unter besonderer Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange saniert werden. Die Bewohner und Bewohnerinnen und die Nutzerenden zahlen auch nach der Sanierung vergleichsweise geringe Mieten. Nicht zuletzt war es der große persönliche Einsatz der Akteure und Aktuerinnen und der Eigentümerin, der das Projekt entscheidend voranbrachte. Inzwischen ist das Georg von Rauch-Haus an einen Verein vermietet, der die laufende Instandhaltung sowie die Weitervermietung übernommen hat.

oben: Das Projekt Vollgut stellt Hans Christian Ziebertz vor.
Bild unten: Das Kindl-Gelände 2020

Das Vollgut-Gelände in Neukölln

Hans Christian Ziebertz, Terra Libra Immobilien GmbH

Im Jahr 2015 wurde ein großer Teil des ehemaligen Kindl-Brauerei-Geländes durch die Schweizer Stiftung Edith Maryon bzw. deren Tochtergesellschaft Terra Libra Immobilien GmbH erworben. Das Gelände soll zukünftig Raum für soziale, ökologische und kulturelle Nutzungen bieten und sich langfristig zu einem zentralen Ort im Quartier zwischen Karl-Marx-Straße und Schillerkiez entwickeln. Die durch Städtebaufördermittel im Jahr 2016 fertiggestellte Kindl-Treppe stellt dabie eine wichtige stadträumliche Verbindung dar. Teilgrundstücke des Vollgut-Geländes werden v.a. in Erbbaurecht vergeben, eine Wohnnutzung ist dabei aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nur auf Zeit möglich.

Die soziale und gemeinwohlorientierte Ausrichtung der künftigen Nutzungen steht im Mittelpunkt des Vollgut-Projektes, die Beteiligung der lokalen Akteure und Anwohnenden ist hierbei selbstverständlich. Dabei ist das Projekt ganz und gar nicht frei von Hindernissen: Besonders herausfordernd sind Kommunikationsprozesse, die durch schnell wechselnde Ansprechpartner und -innen und Strukturen der Zuständigkeiten innerhalb der Fachämter des Bezirksamtes geprägt sind – alles in allem eine für die investierende Stiftung komplexe Situation. Ein regelmäßig stattfindender runder Tisch mit allen Beteiligten soll nun bestehende Kommunikations- und Abstimmungsabläufe vereinfachen.

„DIE ALTE MÄLZEREI WURDE FÜR EINE NUTZUNG GEBAUT, FÜR DIE ES DUNKEL, FEUCHT UND KÜHL SEIN SOLLTE.
NUN SOLL ES MÖGLICHST HELL, WARM UND TROCKEN SEIN - DAS IST NUR EINE DER HERAUSFORDERUNGEN.“

GUT GENUTZT: DIE ROLLE DER NUTZENDEN IN KOOPERATIONSPROJEKT

Das Kooperationsprojekt Alte Mälzerei aus Sicht der Nutzenden

Stefan Bruns, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Ralf Kuhl, Gebietsgremium Flanier-Revier Lichtenrade/
Kulturverein Lichtenrade e.V.

Im Süden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, vor allem in Lichtenrade, fehlten Angebote und Räume für Kultur, Bildung und soziale Angebote. Insbesondere fehlte ein Standort für die Erwachsenenbildung der Volkshochschule.
Das Angebot der UTB, gemeinsam mit dem Bezirk aus der zentral gelegenen Mälzerei ein soziokulturelles Zentrum und damit einen neuen Anker im Stadtteil zu entwickeln, brauchte keinen weiteren Türöffner. In einem intensiven, gemeinsamen, oft auch kontroversen Prozess kooperierten öffentliche Hand und private Investorin mit dem Ziel, aus dem großen leerstehenden Baudenkmal einen ganz besonderen Ort zu schaffen. War die UTB als Investorin für den Außenraum und die Hüllensanierung der Alten Mälzerei verantwortlich, finanzierte der Bezirk als Hauptnutzender des Gebäudes große Teile des Innenausbaus, ergänzt um einen nicht unbeträchtlichen Fördermitteleinsatz aus dem Programm Lebendige Zentren und Quartiere.
Die Belange des Denkmalschutzes und die Anpassung der Nutzungswünsche waren bei der Sanierung zu berücksichtigen, was viele Abstimmungen und manch kreative Lösung erforderte.

Ein besonderes Begegnungsangebot im Erdgeschoss der Alten Mälzerei stellt der sogenannte Allmenderaum dar, ein Begegnungs- und Kulturort für lokale Akteure und für die Nachbarschaft.
Die bereits vor und während des Sanierungs- und Umbauprozesses durch einzelne Akteure organisierten kulturellen Highlights in der Alten Mälzerei sollen unter anderem im Allmenderaum ihre Fortsetzung finden. Der zentrale und gut erreichbare Raum wurde an den „Kulturverein Lichtenrade e.V.“ vermietet, dieser kann ihn für eigene Veranstaltungen nutzen oder auch untervermieten. Herr Kuhl erläuterte, dass der Raum aufgrund seiner Größe und Ausstattung nur für kleinere Veranstaltungen mit entsprechend geringeren Einnahmen genutzt werden kann. Herr Bruns als „Hausherr“ u.a. der Stadtteilbibliothek und der Musikschule bot ihm umgehend die Nutzung anderer, größerer Räume in der Mälzerei an - Kommunikation ist also alles, auch weiterhin!

Ina Zerche diskutiert mit den Referenten und dem Publikum das Projekt Alte Mälzerei aus Sicht der Nutzenden.

INTERAKTIVER IMPULS DESIGN-THINKING

Dr. Jana Fuchs

Viele inhaltliche und methodische Aspekte des Innovationsansatzes Design Thinking finden in der Stadtentwicklung seit langem Anwendung. Nichtsdestotrotz fokussierte der 45-minütige interaktive Impuls auf einige konkrete methodische Ansätze und entscheidende Elemente der Haltung und Denkweise, die hinter Design Thinking stehen. Zudem steht der Ansatz mit dem übergeordneten Thema der Zentrenwerkstatt – Kooperation und Kommunikation – in Verbindung.

Der kurze Impuls sollte die Teilnehmenden kurzweilig und im Austausch miteinander dazu inspirieren, sich mit Design Thinking auseinanderzusetzen und sich auch nach der Veranstaltung vertiefend mit dem Thema zu beschäftigen bzw. einzelne Elemente in die eigenen Arbeitsprozesse zu übernehmen.

Aus einer anderen Perspektive: Input im Interaktiven Impuls Design Thinking

WAS IST DESIGN THINKING?

Design Thinking ist ein Innovationsansatz zur nutzerorientierten Gestaltung und Problemlösung. Im Zentrum steht die Kooperation: intern in möglichst divers zusammengesetzten Teams, sowie nach außen mit den Nutzerinnen und Nutzern der zu gestaltenden Lösung. Den flexiblen, iterativen Prozess der Lösungsentwicklung bestimmt die konstante Rückkopplung: Der Lösungsgestaltung ist eine intensive Analyse des zu lösenden Problems aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer vorgeschaltet. Zudem werden die Lösungsansätze frühzeitig mit Hilfe von Prototypen getestet.

„Es macht Spaß, so oft Warum zu fragen.“

NUTZERZENTRIERTE HERANGEHENSWEISE

Nach- und Hinterfragen ist die Richtschnur der Lösungsgestaltung. Dabei stehen die Geschichten, Emotionen und Beweggründe der Nutzerinnen und Nutzer im Mittelpunkt, auch und insbesondere von sog. „Extremnutzer*innen“, die teils besondere Bedürfnisse mitbringen, bspw. Rollstuhlfahrer*innen oder Kinder.

„Das fühlte sich ungewohnt an.“

KREATIVITÄT IM TEAM

Es gestaltet sich leichter und besser im Team. Auch unfertige Ideen können die anderen inspirieren, wenn man den Mut hat, auch diese auszusprechen, damit im Team weiterentwickelt werden kann.

„Man muss genau zuhören.“

ARBEIT IN DIVERSEN TEAMS STÄRKEN

Die sprachliche Kommunikation birgt viele Missverständnisse. Bei der Vermittlung der Lösungsansätze unterstützen Visualisierung und Prototypen, bspw. begehbare Stadtpläne oder einfache Modelle aus Pappkarton vor Ort – insbesondere, um möglichst offenes Feedback zu bekommen, was das Ziel von Design Thinking ist.

Verschiedene Sichtweisen verbessern das Ergebnis - Input im Interaktiven Diskurs Design Thinking.

Der interaktive Impuls

Im kurzen Workshop standen interaktive Übungen im Mittelpunkt, bei denen sich die Teilnehmenden allein oder in Partnerarbeit mit den Elementen „Nutzerzentrierte Herngehensweise“, „Kreativität“ und „Arbeit in diversen Teams“ auf teilweise herausfordernde oder überraschende Art und Weise auseinandersetzten. Zusätzlich erhielten die Teilnehmenden Beispiele aus der Praxis und diskutierten kurz ihre Aha-Momente.

„Einfache Prototypen im Raum sollten viel öfter eingesetzt werden, das stärkt die Identifikation der Menschen mit den späteren Lösungen.“

KoOPERATION LOKAL - GEMEINSAM FÜRS GEMEINWOHL

Die Zentrenwerkstatt in und im Umfeld der Alten Mälzerei in Lichtenrade hat den Teilnehmenden einen großartigen Ort nähergebracht, der erst vor wenigen Jahren wiederentdeckt wurde. Dabei wurde deutlich, dass gute Ideen privater Projektentwickler und -innen zur Initialzündung einer wegweisenden Entwicklung werden können, die verschiedenste Nutzungen und Akteure zusammenbringen kann.
Die Alte Mälzerei als Begegnungsort und neues Zentrum für Kultur, Bildung und soziale Angebote, als Arbeitsort und als Mittelpunkt eines neuen Wohnquartiers ist ein herausragendes Beispiel für ein Kooperationsprojekt zwischen öffentlicher Hand und privatem Investor. Dass ein solches Projekt jedoch nicht ohne gemeinsame Kraftanstrengung aller Beteiligten umzusetzen ist, intensive Kommunikations- und Steuerungsprozesse notwendig und langfristige Zielorientierung wichtig sind, haben die Berichte aus den unterschiedlichen Blickwinkeln gezeigt. Damit ist das Projekt Alte Mälzerei keineswegs ein Einzelfall: Auch andere Orte wie die Alte Schule in der Dörpfeldstraße, das Projekt Vollgut auf dem Kindl-Gelände in Neukölln sowie das Georg von Rauch-Haus in Kreuzberg zeigen, dass der stetige Dialog, eine hohe Kompromiss- und Diskussionsbereitschaft und viel Herzblut aller beteiligten Akteurinnen und Akteure Erfolgsfaktoren eines erfolgreichen Kooperationsprojektes sind.

„Das Projekt ist gelungen und hat den heutigen Stand erreicht, weil ungeachtet aller Verfahrensstandards, vielleicht auch ungeachtet unterschiedlicher Auffassungen [...] und Positionen immer wieder gelungen ist das Projekt als Wir-Projekt zu betrachten.“

rechts: Am Tag der Zentrenwerkstatt werden die Abdeckungen der Schlote nach Abschluss ihrer Sanierung wieder montiert.
unten: Das offene Treppenauge ermöglicht den Blick in die jeweils andere Etage der Bibliothek - und auf die interessierten Teilnehmenden der Zentrenwerkstatt 2021 die dem Vortrag von Ralf Fleckenstein folgen.

ABSCHLUSS

Vielen Dank allen Referentinnen und Referenten, dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der Prozesssteuerung und dem Geschäftsstraßenmanagement für die Zusammenarbeit bei der Organisation der Veranstaltung und natürlich der UTB, die durch inhaltliche und organisatorische Mitwirkung die Zentrenwerkstatt 2021 in dieser Form und an diesem Ort erst möglich gemacht hat.

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

1971 – 2021

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat Städtebauförderung / Stadterneuerung (IV C)
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin
fon: +49 (0)30 9(0)139-4917
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/lebendige_zentren

Programmbeauftragter Lebendige Zentren und Quartiere
complan Kommunalberatung GmbH
Kaiserin-Augusta-Allee 86, 10589 Berlin
fon: +49 (0)30 9210695-60, www.complangmbh.de

Dokumentation der Zentrenwerkstatt 2021

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Stand 03/2022