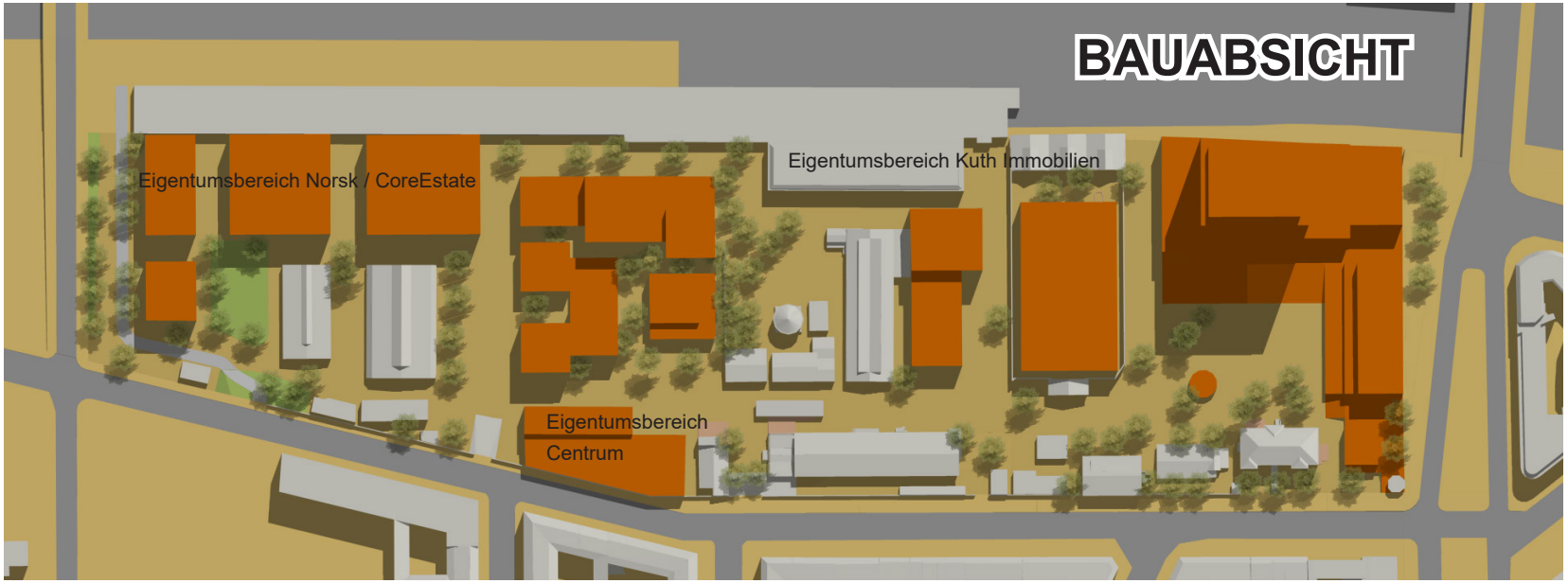
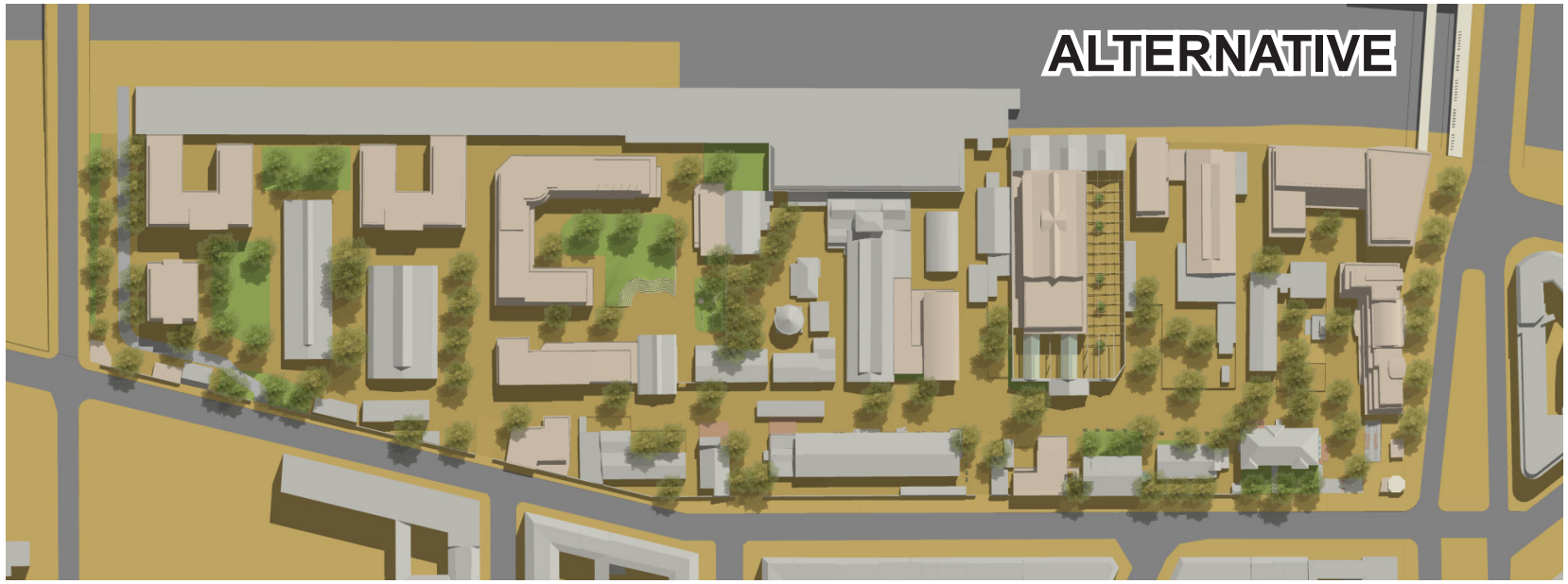
„Es wurde geplant, als wäre das RAW ein Brache!“

Das RAW ist ein kultureller Freiraum mit internationalem Renommee, den man sich im stark verdichteten Stadtteil nicht einfach wegdenken kann. Aktuell wird er überplant und als Abladefläche für möglichst viel Bruttogeschossfläche zum späteren Abverkauf missbraucht. Nur eine „DNA“ soll verbleiben, Restbereiche überschattet von Büroblocks und Hochhäusern. Das ist verantwortungslos und geschichtsvergessen.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 1

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de





Bauabsicht und der Kompromiss als Alternative

Ausgehend von der Einschätzung, dass bereits knapp die Hälfte der geplanten Baumasse wirtschaftlich auskömmlich ist, wird hier exemplarisch ein konkretes städtebauliches Modell dieser Größenordnung aufgezeigt.

Es wird eine maximale bauliche Ergänzung aufgezeigt, die das RAW gerade noch verträgt, ohne seine Identiät und Großzügigkeit zu verlieren. Die Alternativstudie ist das vorläufige Ergebnis einer jahrelangen planerischen Annäherung an das Gelände und wird diskursiv fortgesetzt.

Im „Dialogverfahren“ 2018 konnten die Menschen zwar viele Zettelchen ausfüllen, auf denen sie sich meist für Freiflächen, Stadtgrün und eine behutsame bauliche Ergänzung für das RAW aussprachen.

Das Ergebnis jedoch: Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Revaler Straße und Teile des Ensembles rund um den Kletterkegel soll das RAW abgerissen und mit Büroblocks und Hochhäusern bebaut werden - rund 200.000 m² BGF.

Obwohl es einen schriftlich begründeten Widerspruch der Initiative RAW Kulturensemble zu allen einzelnen Baufeldern gab, gilt die Planung als weitgehend konsensual abgestimmt und ist Kern eines Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses aus 2019.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 2

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

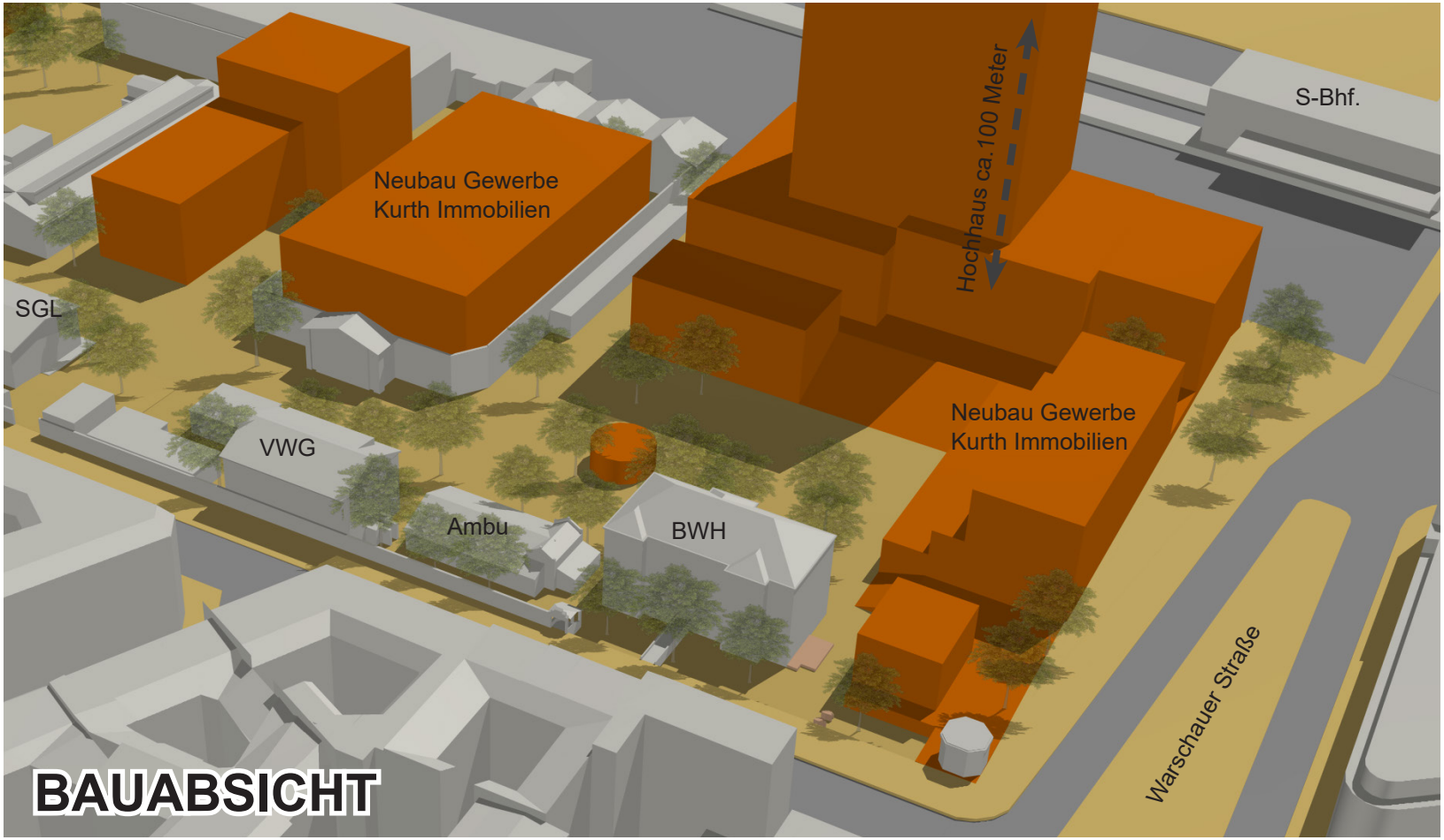
Planung Kurth Immobilien

Der Bezirk hat sich bisher dem Druck von Kurth Immobilien bezüglich der zukünftigen Mietkonditionen der Bestandsmieter gebeugt. Es ist eine offene Ansage, dass sich die Mieter zugunsten einer möglichst großen Baumasse in einer Art „Geiselhaft“ befinden: Zustimmen, sonst gibt es Ärger.

Dazu kam ein umstrittenes Gutachten, das die dichte Bebauung des RAW durch eine zu hohe Fixkostenausweisung als wirtschaftlich notwendig attestierte. Angesichts des niedrigen Preises für den Grundstückserwerb des großen Westteils (ca. 500 €/m²) erscheint jedoch weniger als die Hälfte der Baumasse auskömmlich. Dies ist in dieser Potentialstudie aufgezeigt.

Problematisch ist, dass der Bezirk ganz offen den RAW-Abriss und die Hochhausentwicklung mit den vielen Büroblocks befürwortet. Typisch Kreuzberger Sicht: Eine weiteres Hochhaus gegenüber dem Amazon-Tower ist logisch und der Kiez ist ohnehin gentrifiziert, da schadet eine weitere Kommerz-Zentrumsbildung nichts mehr. Gentrifizierung ist hier kein Thema, obwohl der angrenzende Kiez ein Milieuschutzgebiet ist. Verkehrte Welt?

Die begonnene Herabzonierung der baulichen Erwartungen im Bereich RAW Ost (Seiten 7,8) sollen sich auch auf die Planungen von Kurth Immobilien auswirken. Planungsänderungen stehen an, die auch die Krise am Bau, der Finanzierung und am Büroflächenmarkt berücksichtigen. Weniger ist mehr!



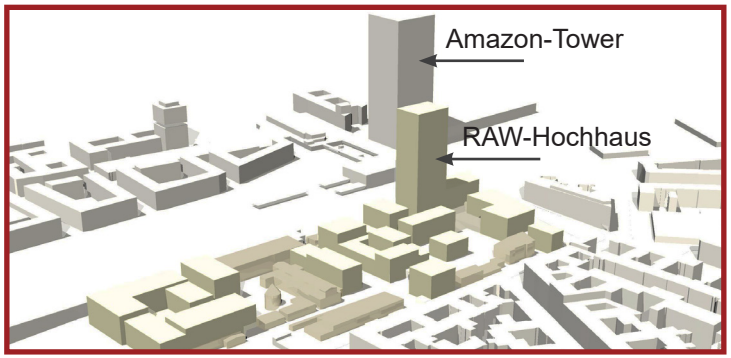


Bild oben: Ergebnis Wettbewerb 2022 als Grundlage für den Bebauungsplan (grafische Übersetzung: Planungsagentur). Alle Kulturflächen werden beseitigt, ein neuer „Mercedes-Benz-Platz“ entsteht.

Bild links (Kurth-Immobilien): Der im Bau befindliche „Amazon-Tower“ dient als städtebauliche Begründung für das RAW-Hochhaus. Klimanotlage? Kennt man im Bezirk offenbar nicht.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 3

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Baulicher Lückenschluss

Auch die Kultureinrichtungen und Projekte außerhalb des „Soziokulturellen-L“ sind wertvolle Teile des historischen Gesamtensembles und der Berliner Kulturlandschaft.

Es muss das Ziel der Entwicklung sein, das gesamte Ensemble baulich zu ergänzen ohne es zu zerstören. Weitere Bauabschnitte in einigen Jahrzehnten sind möglich, wenn die Bausubstanz einmal vergangen ist.

Ideen der baulichen Einfügungen:

1 Gewerbezentrum am S-Bahnhof als städtebaulicher Akzent, Freitreppe zum Gewerbehof unten, Kolonnadengang über Platzfläche zum Brückensteg, 12.550 m² BGF, der Suicide Circus wird verlegt.

2 Mehrteiliges Bauensemble mit vielschichtigen Nutzungen als neues Gegenüber des Urban Spree, gemeinsame Kulturfreiflächennutzung. Der neue Holzmarkt dient als Beispiel, 5.500 m² BGF.

3 Zwei große Freitreppen von der Warschauer- und Revaler Straße bilden einen Kunst- und Kulturhof als offener Eingang zum RAW. Rund um das Oktagon entsteht ein Plateau, ein Fußgängerbereich zur Entlastung der engen Gehwegecke. Das BWH bleibt denkmalgerecht unverbaut und die Giebelwand kann vertikal bespielt werden.

4 Option Genossenschaftsbau: Leichtbau übe Trafohaus/Garagen für Ateliers mit gemeinsamer Frei/Fluchttreppe zum VWG, Baumhaus, ca. 630 m² BGF.

5 Neues Eingangsgebäude: Markantes dreigeschossiges Gebäude mit Tonnendach gegenüber Tor 1, 2.230 m² BGF, heute: Getränkehalle.

6 In die große Freifläche des Haubentauchers wird ein „Haus-im-Haus“ eingefügt, z.B. das geplante Haus für Tanz und Choreographie Berlin mit guten Freiflächen im historischen Gemäuer (9.800 m² BGF).

7 Das Astra wird saniert und bekommt ein neues Dach mit Oberlichtbändern. Im Hof entsteht ein neues Kulturbüro z.B. mit Tonstudios, ca. 1.750 m² BGF.

Die Warschauer Brücke wird zum S-Bahnhof hin verbreitert, so dass Fahrradstellplätze entstehen. Zudem verbindet ein weiterer Brückensteg den Bahnhof direkt mit dem Plateau und der neuen Gebäudeabfolge.

Diese Einfügungen stellen exemplarisch das Maximum einer möglichen baulichen Entwicklung dar. Das Ensemble wird zukunftsfähig ohne seinen besonderen Charme zu verlieren.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 4

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Bereich Kurth Immobilien

Wer auch immer in die Gewebeflächen der rund 149.000 m² BGF einziehen wird - es wird nicht wegen des RAW-Flairs sein. Denn der heutige Charme des RAW wird durch die Neubaublocks fast völlig vernichtet.

Die Restprojekte, für deren Rettung und günstigen Mietpreis der Bezirk dieses üppige Baurecht erteilen will, werden sich nach jahrelanger Großbaustelle in einer völlig anderen Welt wiedersehen.

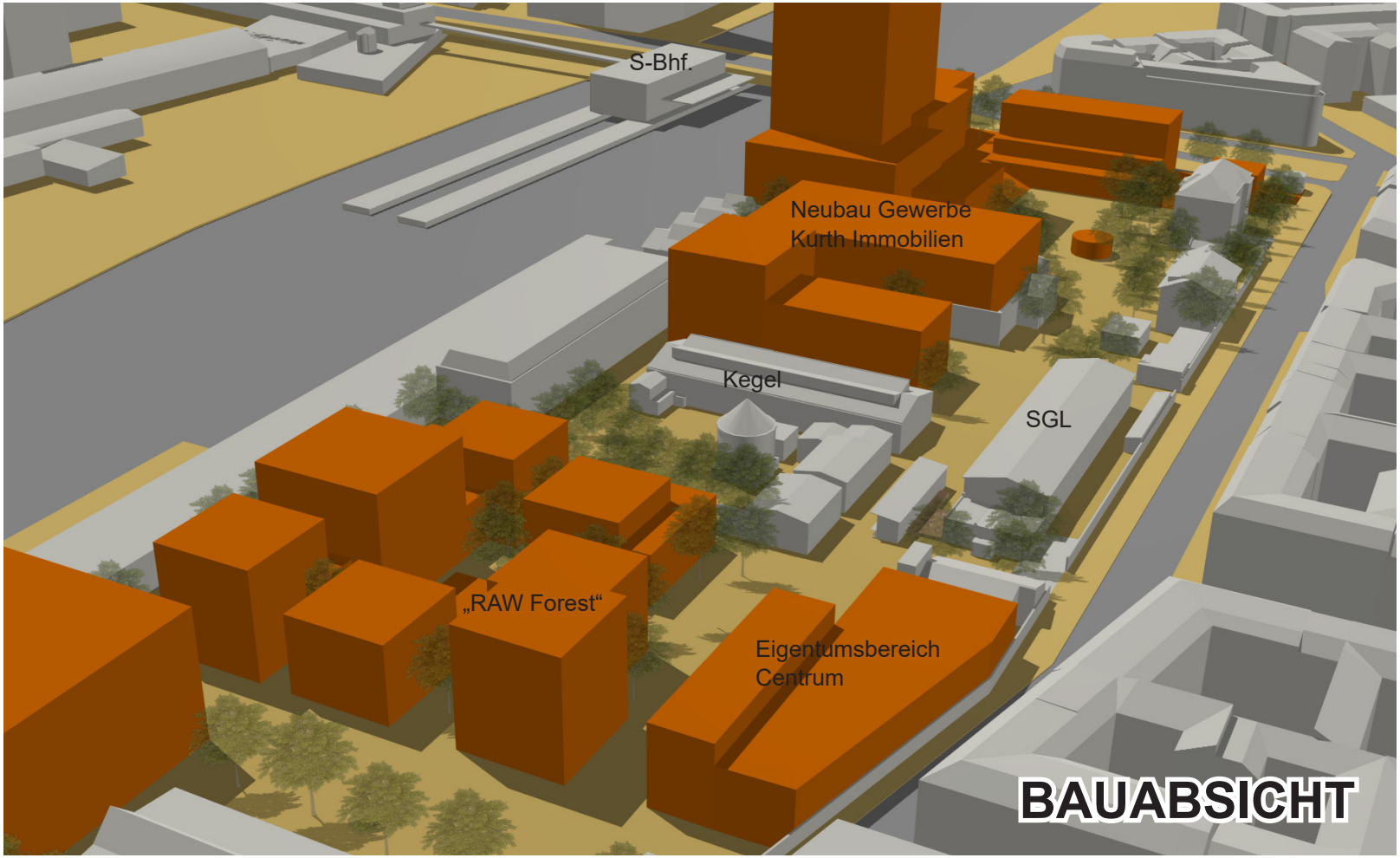
Die Versprechen einer Kiezfußgängerzone können nicht funktionieren, weil Gewerbekonzentrationen dieser Größenordnung zwangsläufig große Verkehrsaufkommen produzieren.

Weil es Zufahrten ausschließlich von der Revaler Straße aus gibt, ist die Erschließung solch großer Baumassen kritisch. Jeglicher Verkehr zu den Tiefgaragen, gewerblichen Anlieferungen und großflächigem Einzelhandel müssen über die „Promenade“ erfolgen.

Bereich CENTRUM

Bis auf das Badehaus soll der gesamte Bestand bis zum Tor 3 abgerissen und durch einen enormen Klotz ersetzt werden. Dadurch wird die Platzsituation (Flohmarkt, Promenade) völlig entstellt. Das ist zu vermeiden.

Zur Disposition steht der unbebaute Eckbereich von „Hotrod Berlin“, einem nervigen Minikartverleih, dessen Fahrzeuge im Pulk durch die Stadt knattern. Das ist überflüssig! Auf dem Baufeld kann ein zweigeschossiges Gebäude entstehen, wie es beispielhaft auf Seite 6 aufgezeigt ist.



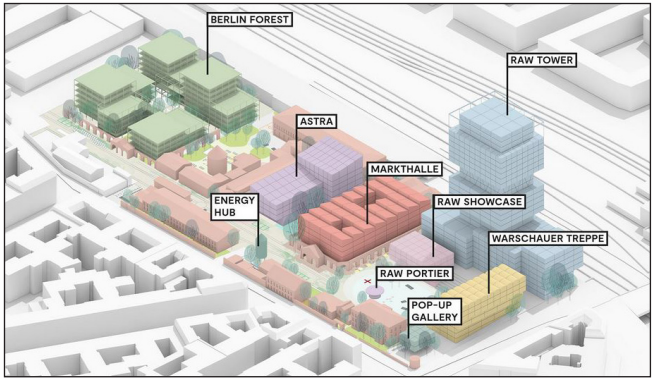


Bild oben: Ergebnis Wettbewerb 2022 als Grundlage für den Bebauungsplan (grafische Übersetzung: Planungsagentur).

Bild links (Holzer Kobler Architekturen): Durch Namensbezeichnungen wie z.B. „RAW Forest“ für den Gebäudehaufen auf dem Parkplatz wird es nicht sinnvoller, lediglich die maximale Baumasse auf dem Gelände zu erzeugen.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 5

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Baulicher Lückenschluss

Für den Grundstücksbereich der Kurth-Immobilien ist exemplarisch eine Baumasse dargestellt, die das Ensemble kompositorisch gerade noch verträgt und wirtschaftlich vertretbar ist: 43.600 m² BGF Neubau und ca. 25.000 m² erhaltener Bestand.

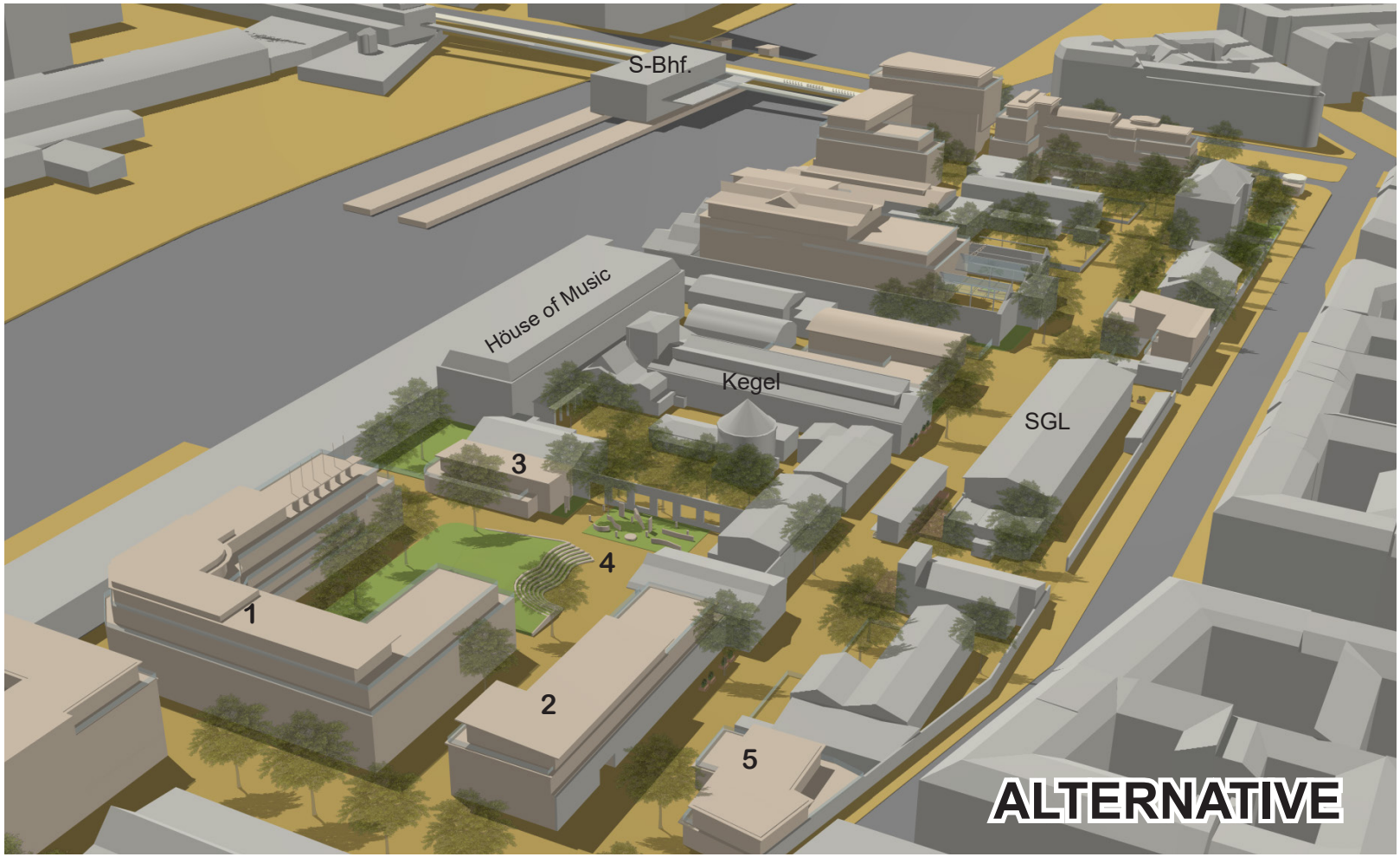
Der Fixkostenanteil läge bei dieser Geschossfläche bei rund 1.000 Euro pro m² Nutzfläche. Das ist ein wirtschaftlich auskömmlicher Wert, zumal darin bereits alle geschätzten Extraaufwendungen berücksichtigt sind.

Ebenfalls berücksichtigt ist das Vorhaben, dass die Nutzungen des Soziokulturellen-L auf rund einem Drittel des Kurth-Grundstücks lediglich kostendeckende Mieten einbringen.

Dieses Konzept relativ behutsamer Nachverdichtung sichert den Fortbestand des einzigartigen Ensembleflairs. Das wirkt sich positiv auf die Perspektive der Umsetzung und Vermietung aus. Zudem entstehen genügend Flächen für alle gewerblichen, kulturellen und öffentlichen Nutzungen.

Nur wenn das Projekt mit öffentlicher Akzeptanz entsteht, wird es gelingen. So wie bisher geplant wurde, ist es wahrscheinlich, dass es in den kontroversen Diskussionen steckenbleibt.

Ideen der baulichen Einfügungen:



1 Ein großes Gewerbegebäude als Grenzbebauung fasst die Grünfläche ein und öffnet sich Richtung Kletterkegel. Auf fünf Geschossen entstehen 9.500 m² BGF. Ein „House of Images“ und für NGO`s?

2 Ateliergebäude 3-4 Geschosse, 3.600 m² BGF: Entlang der historischen Mauer entstehen experimentelle Räume für Kunst und Kultur, die sich zur Promenade öffnen.

3 Eine zweigeschossige Kindereinrichtung mit Spielfreiflächen vor der Giebelseite des „House of Music“ deckt einen Teil des Bedarfs an Kinderbetreuung ab. (530 m² BGF)

4 Das historisch erhaltene Dach überdeckt eine große Außenbühne für Open-Air-Veranstaltungen. Der Freibereich gegenüber hat Sitzstufen in einem „Sonnenhügel“. Die Sportnutzungen am Kegel werden durch die historische Mauer auf das Gelände erweitert (Parcours, Skaterbahn).

5 Die historischen Gebäude im Bereich „Centrum“ werden erhalten. Lediglich anstelle des nervigen Kleinwagenverleihs „Hotrod“ kann ein Geäude mit 770 m² BGF entstehen. In das obere Geschoss mit Dachterrassen könnte der Gym „Berlin Strength“ wechseln, der neben dem Badehaus an der Promenade etwas überexponiert erscheint.

Stand: 29.09.2023 - Blatt 6

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de

Planung RAW von Osten

Konzeptstudie Bezirk

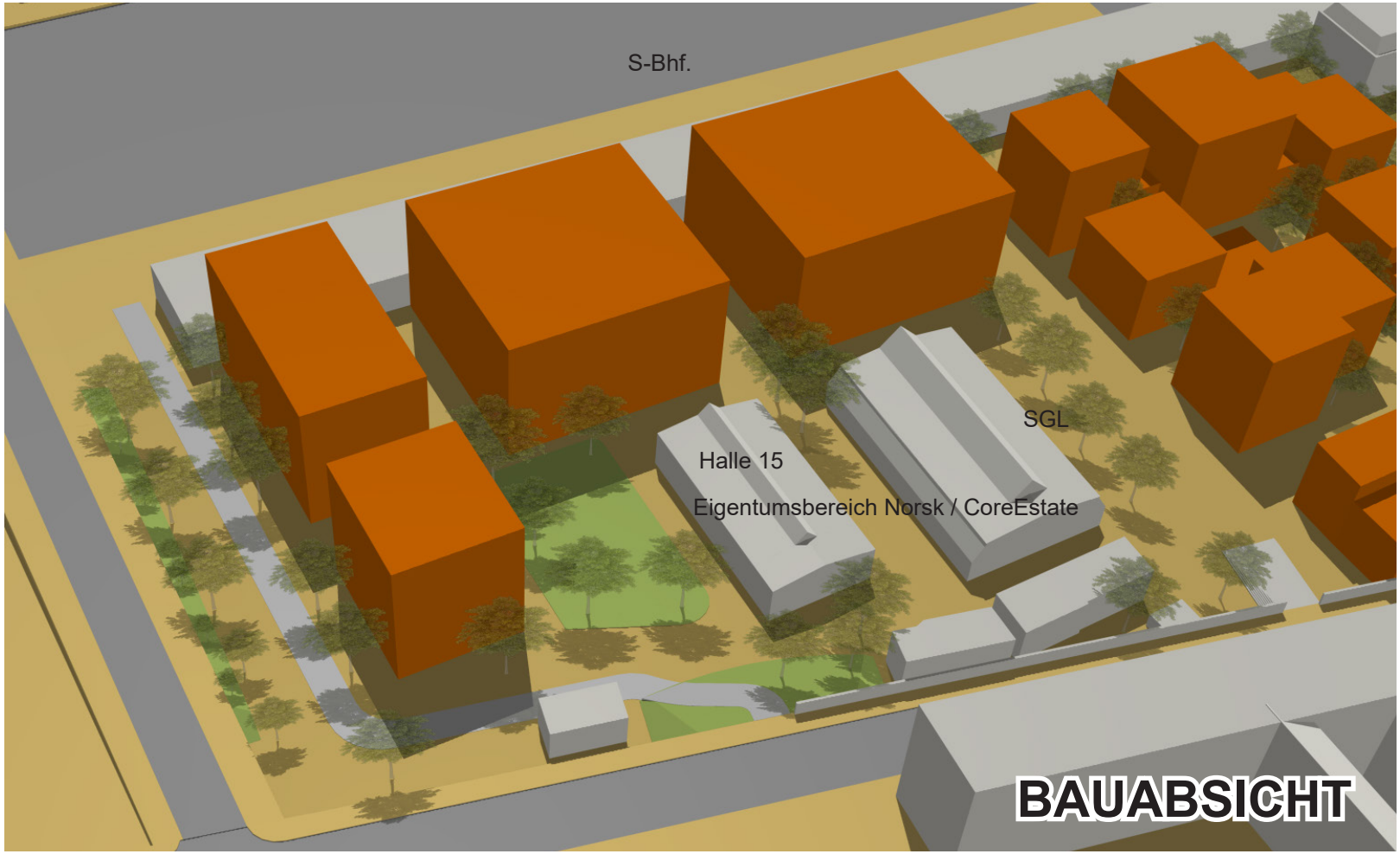
2023 wurde eine Konzeptstudie vorgestellt, die vom Büro TOPOS im Auftrag des Bezirks erstellt wurde. Offenbar ist diese als mögliches Leitbild der Entwicklung mit den beiden Eigentümern abgestimmt.

Im Gegensatz zu den Vorgängerplanungen und den Ergebnissen der „Dialogwerkstatt“ ist nun kein Hochhaus mehr vorgesehen, was der Stadtökologie und dem sozialen Zusammenhalt gut tut. Positiv ist auch die Durchführung der Promenade bis zur Modersohnbrücke.

Die abgebildete Herabzonierung der baulichen Erwartungen gegenüber denen des Strukturplans sollen sich auch auf die Planungen auf dem Bereich der Kurth Immobilien auswirken. Planungsänderungen stehen an, die auch die Krise am Bau, der Finanzierung und am Büroflächenmarkt berücksichtigen. Weniger ist mehr!

Dass aber neben der Möbelhalle (Halle 12) auch große Teile der historischen Halle 15 abgerissen werden sollen, ist nicht hinnehmbar. Da muss es eine Umplanung geben, die gleichzeitig die klotzige Stringenz der Gebäudeblocks abschwächt (siehe Planungsstudie nächste Seite).

Zudem fügt sich eine Gebäudehöhe von sieben Geschossen nicht in das RAW-Ensemble ein. Die Höhe soll mit fünf Geschossen beginnen und an der Modersohnbrücke mit sechs Geschossen enden.



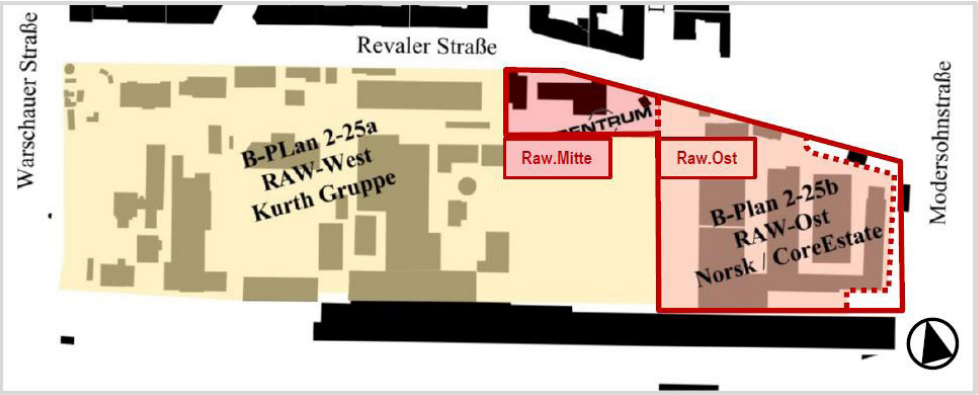
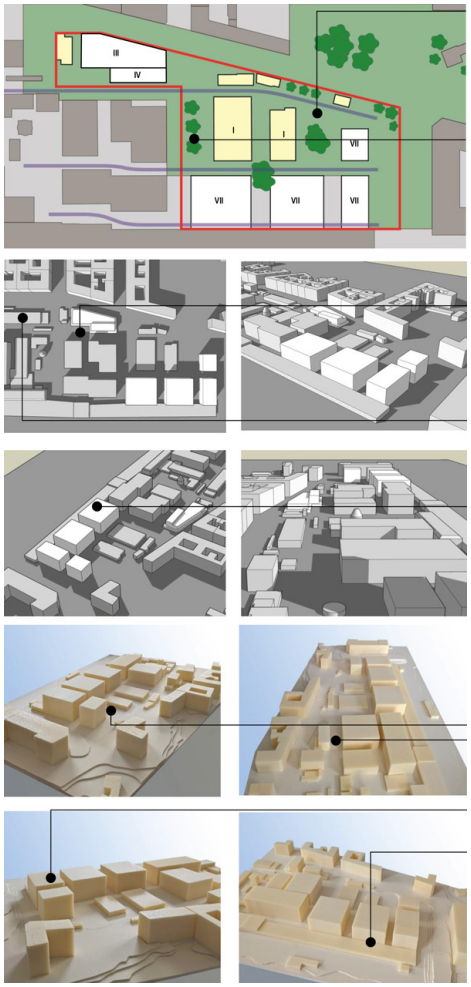


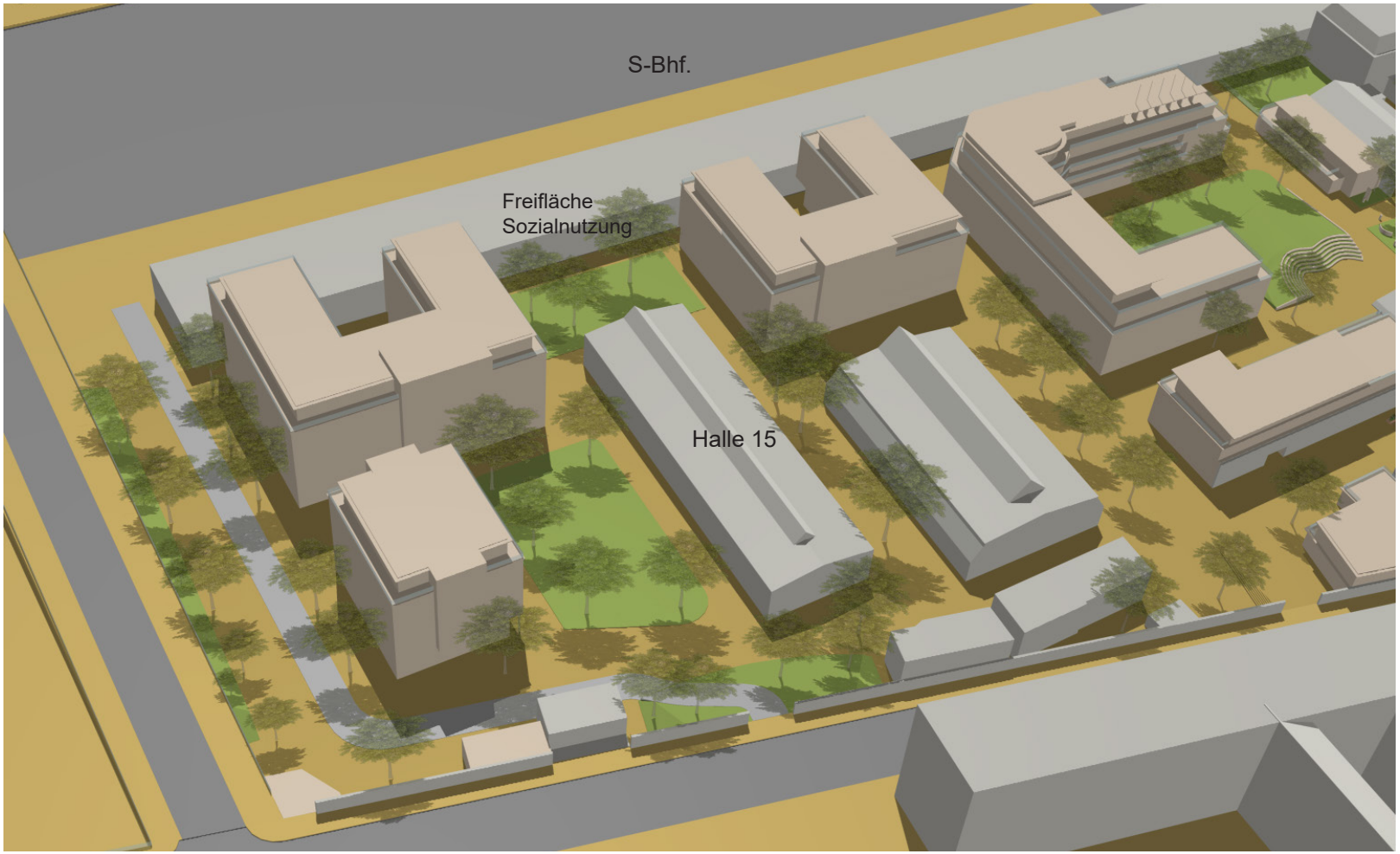
Bild oben: Konzeptstudie TOPOS 2023 RAW Ost - grafische Übersetzung: Planungsagentur

Bild links: Eigentumsverhältnisse RAW 2023, aus Konzeptstudie TOPOS

Stand: 29.09.2023 - Blatt 7

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de





Alternative Baumassenstudie

Als Kompromiss wird hier zwar der Abriss der Möbelhalle (Halle 12) hingenommen, jedoch kein Teilabriss der historischen Halle 15. Dieser kam nicht einmal im Strukturplan vor (Bild rechts). Hinter der Halle entsteht ein geschützte Freifläche, die z.B. von einer Kinder- oder Bildungseinrichtung genutzt werden kann.

Die Baublöcke werden als nach Süden offene Winkelgebäude interpretiert. Deren Anzahl wird von drei auf zwei reduziert sowie deren Geschossigkeit von sieben auf fünf bzw. sechs Geschosse.

Sehr begrüßt wird die Durchgängigkeit der Promenade bis zu Modersohnbrücke, anders als im Strukturplan (Bild rechts). Ein solitäres Abschlussgebäude erscheint deshalb angemessen.

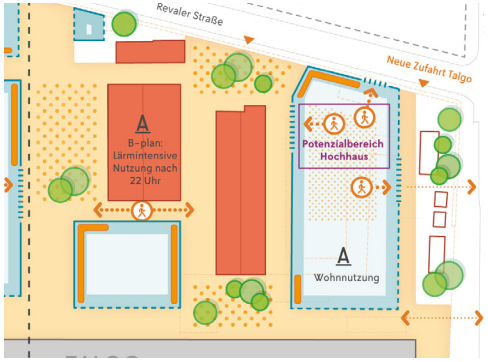


Bild oben: Konzeptstudie TOPOS 2023 RAW Ost - grafische Übersetzung: Planungsagentur

Bild links: Strukturplan RAW Ost 2018 ohne Teilabriss der Halle 15

Stand: 29.09.2023 - Blatt 8

PLANUNGSAGENTUR
Büro für alternative Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. Carsten Joost | planungsagentur.de
0177-4912757 | carsten-joost@gmx.de