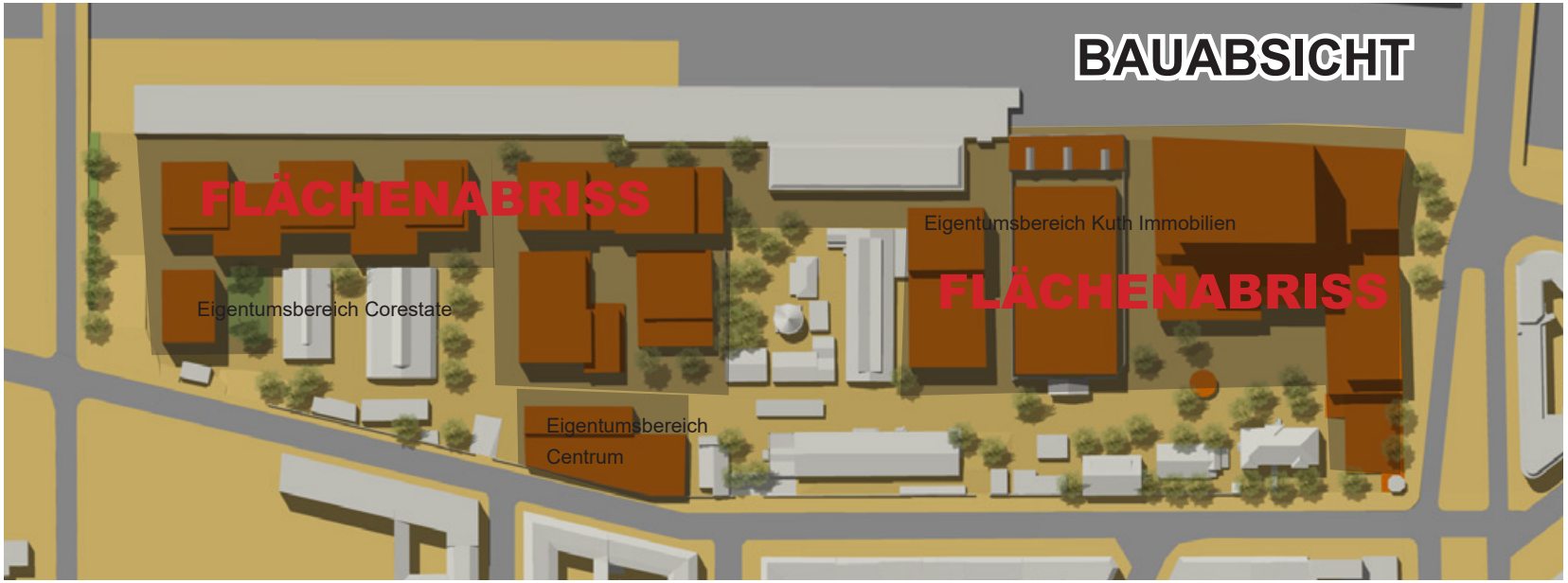
„Es wurde geplant, als wäre das RAW ein Brache!“

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 unnötig, verantwortungslos und geschichtsvergessen.

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

POTENTIALSTUDIE RAW



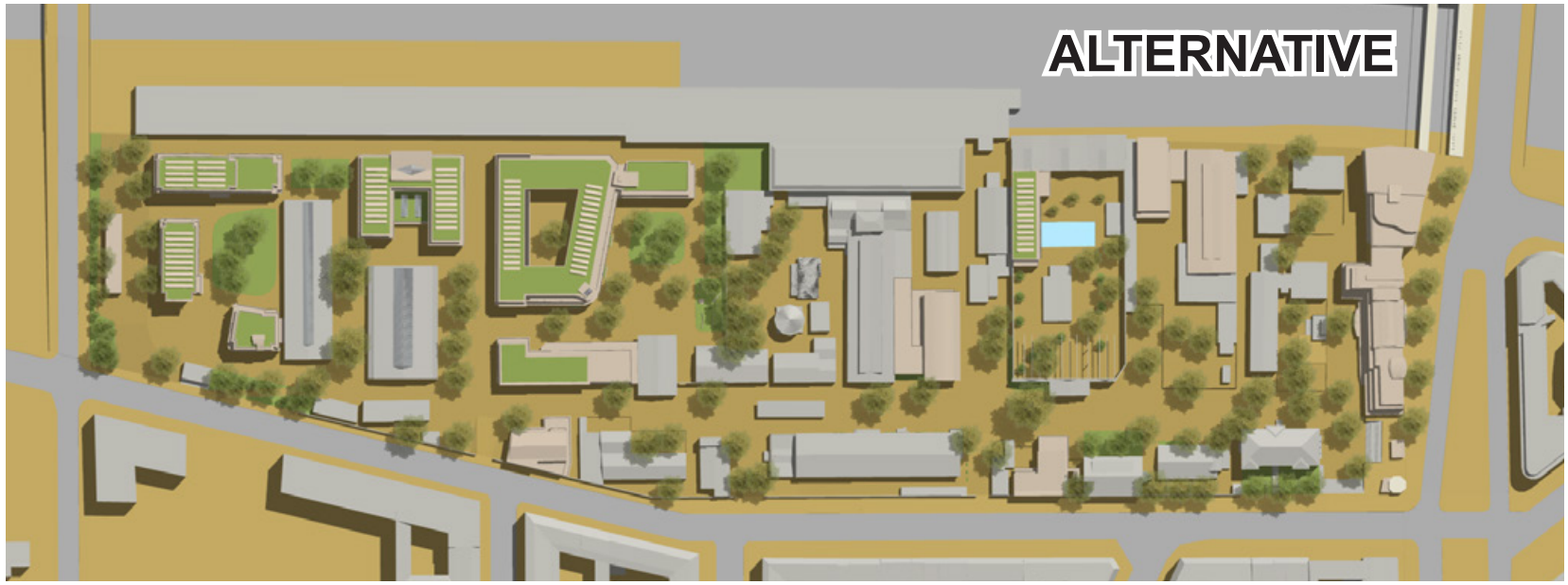


Bild oben: Visualisierung des Bebauungsplan-Entwurfs (graphische Übersetzung: Planungsagentur)
Gesamtbaumasse: ca. 200.000 m² BGF

Bild unten: Potentialstudie Planungsagentur 2025
Gesamtbaumasse: ca. 97.000 m² BGF

Ausgehend von der Einschätzung, dass weit weniger als die Hälfte der geplanten Baumasse wirtschaftlich auskömmlich ist und gleichzeitig den Maßstab des RAW nicht sprengt, wird hier exemplarisch ein konkretes städtebauliches Modell dieser Größenordnung aufgezeigt - ca. 89.000 m² BGF Gebäudefläche Gesamt-RAW.

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 die RAW-Zukunft 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 - insgesamt rund 200.000 m² BGF!

Obwohl es zahlreiche begründete Widersprüche der Initiative RAW Kulturensemble zu allen einzelnen Baufeldern gab, gilt die Planung als „Konsens“ und ist als „Kompromiss“ in einen Bebauungsplan-Entwurf eingegangen. Das kann nicht sinnvoll sein!

Stand: 24.08.2026 - 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. Auch die Bestandsmieter mussten der viel zu großen Baumasse zustimmen, um den „Deal“ zum Fortbestand des „Soziokulturellen L“ nicht zu gefährden.

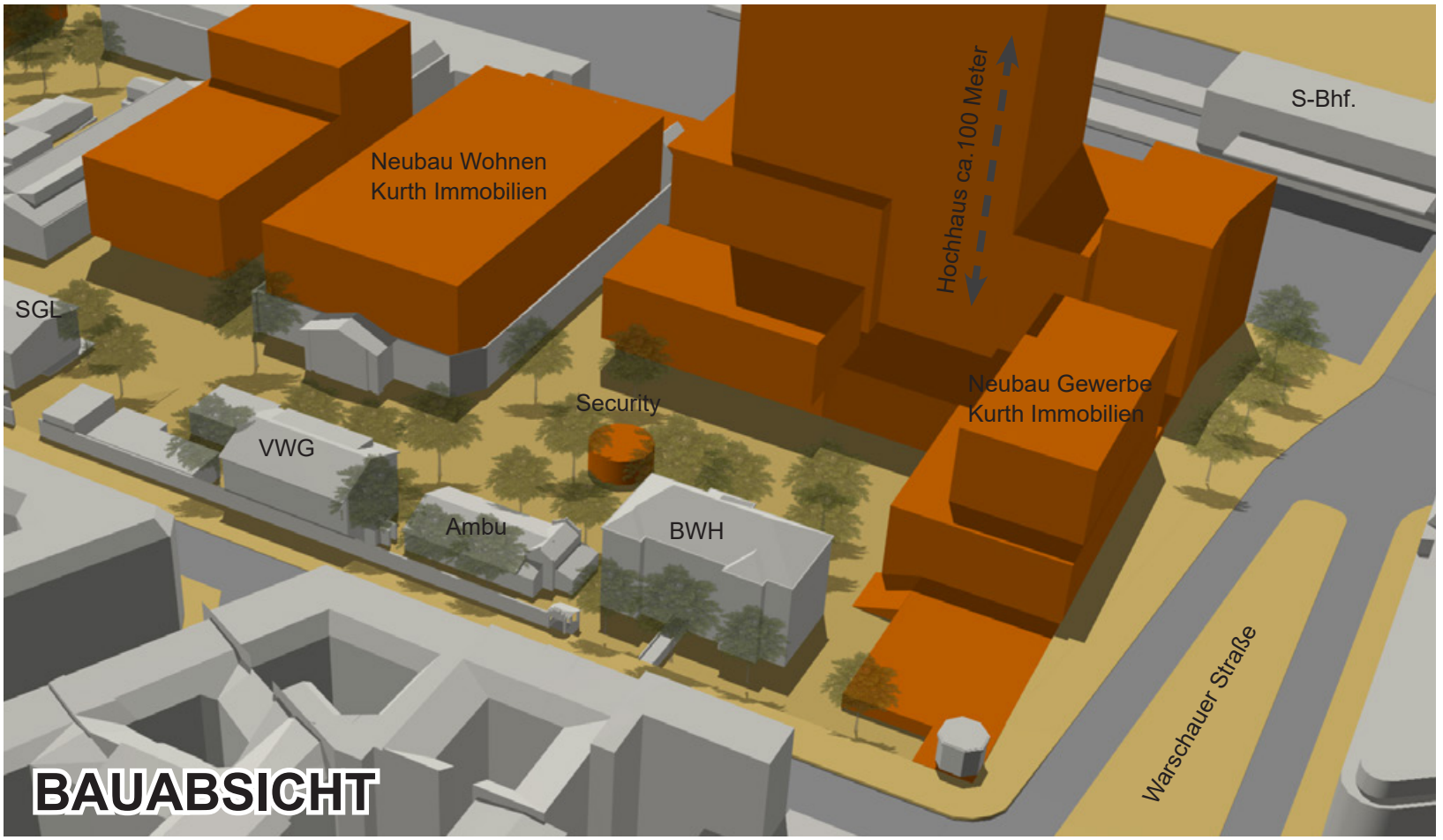
Der Gesetzgeber fordert aber eine freie Entscheidung der Parlamente über Bebauungspläne (BauGB §1).

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

Problematisch ist, dass der Bezirk bisher den RAW-Abriss und die Hochhausentwicklung mit den vielen Büroblocks als vorbildhaft stilisiert. Ein weiteres Hochhaus gegenüber dem Amazon-Tower wäre logisch und der Kiez ohnehin gentrifiziert. Da schadet eine weitere Kommerz-Zentrumsbildung nicht? Gentrifizierung ist hier kein Thema, obwohl der angrenzende Kiez ein Milieuschutzgebiet ist.

Die begonnene Herabzonierung der baulichen Erwartungen im Bereich RAW Ost 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!

Planung RAW westlicher Teil



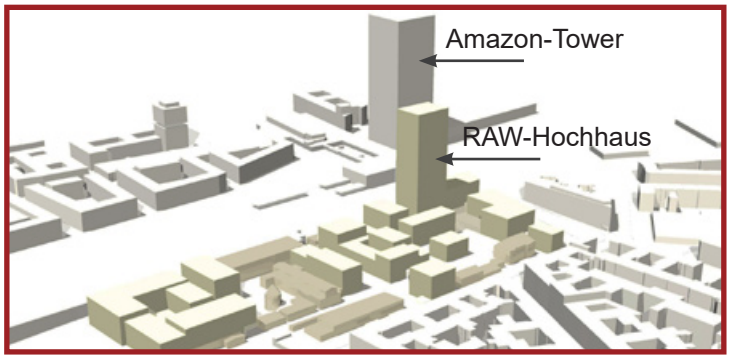


Bild oben: Visualisierung des Bebauungsplan-Entwurfs (graphische Übersetzung: Planungsagentur). Etwa 2/3 des RAW wird beseitigt, ein neuer „Mercedes-Benz-Uber-Eats-Platz“ entsteht.

Bild links (Kurth-Immobilien): Der „Amazon-Tower“ dient als städtebauliche Begründung für das RAW-Hochhaus. Klimanotlage unbekannt? Wegen des RAW-Towers sollen weitere Hochhäuser folgen...

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.

Ideen der max. Einfügungen:

1 Gewerbezentrum am S-Bahnhof als städtebaulicher Akzent, Kolonnadengang über Platzfläche zum Brückensteg, Freitreppe zum Clubbereich unten, 6.600 m² BGF.

2 Mehrteiliges Bauensemble mit vielschichtigen Nutzungen als neues Gegenüber des Urban Spree, gemeinsame Kulturfreiflächennutzung. Der neue Holzmarkt dient als Beispiel, 6.200 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 entstehten neue Wegflächen zur Entlastung der engen Gehwegecke. Das BWH bleibt denkmalgerecht unverbaut und die Giebelwand kann vertikal bespielt werden.

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

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

6 Das Freiflächenpotential des Maaja ist einmalig und erhaltenswert. Muss es weitere Nutzflächen geben, dann ist ein dezenter Baukörper am Pool denkbar. (drei Geschosse+DG, 1.600 m² BGF).

7 Das Astra wird saniert, das neue Dach hat Oberlichtbänder. Im Hof entsteht ein neues Kulturbüro z.B. mit Tonstudios, 1.400 m² BGF. Der Kulturgarten wird zur Promenade hin etwas verkleinert.

8 Die Warschauer Brücke wird wegen der Intensivnutzung zum S-Bahnhof hin verbreitert, so dass auch Fahrradstellplätze entstehen. Zudem verbindet ein weiterer Brückensteg den S-Bahnhof direkt mit dem Plateau und der neuen Gebäudeabfolge. Damit kann die Situation wesentlich entspannt werden.

Auch ein neuer westlicher Brückenabgang zu den S-Bahnsteigen erscheint notwendig, wie es ihn bis zur Kriegszerstörung gab.

Diese Einfügungen stellen exemplarisch das Maximum einer möglichen baulichen Entwicklung dar.

Das Ensemble wird baulich ergänzt ohne seinen besonderen Charme zu verlieren.

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.

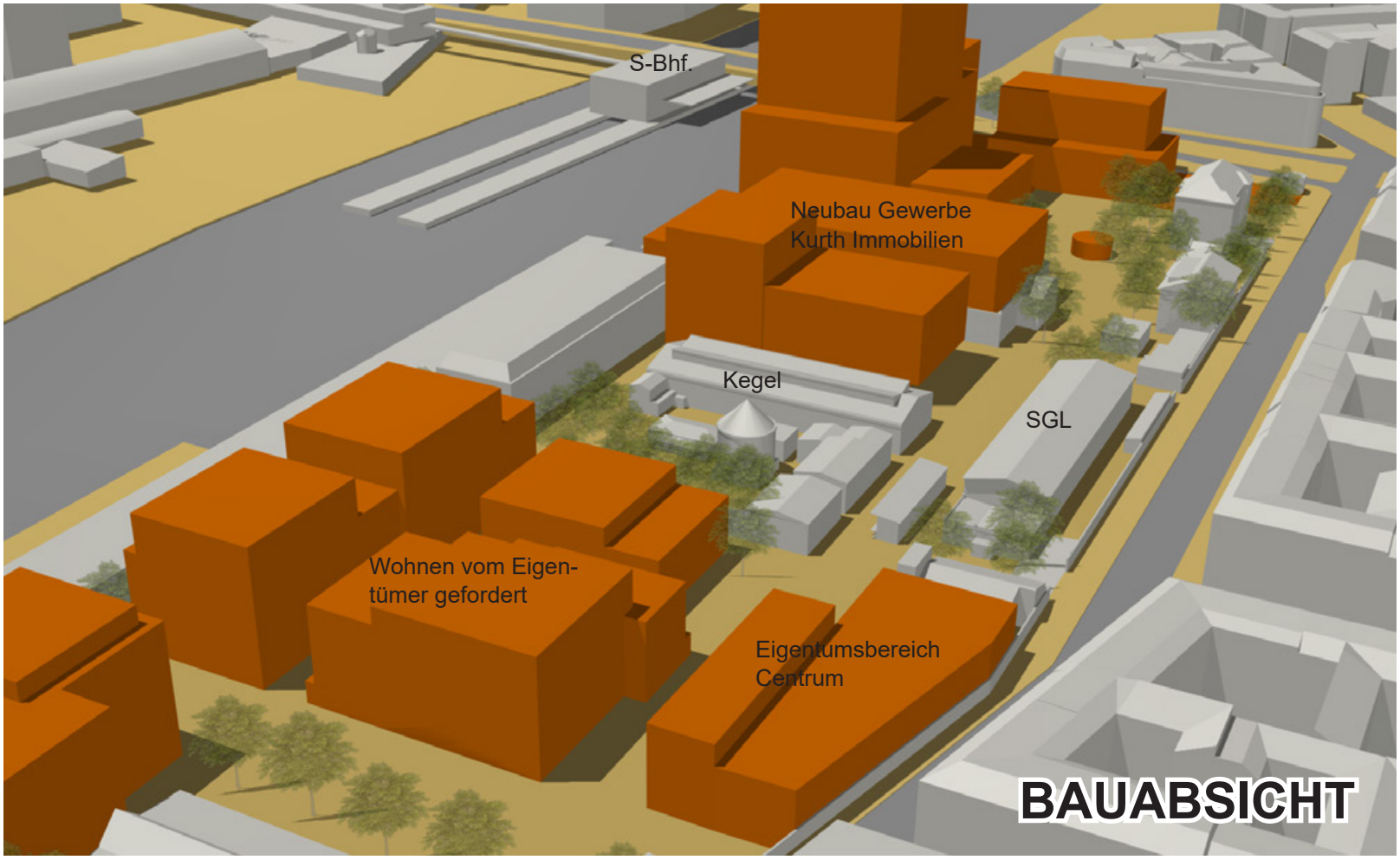
Das Versprechen einer Kiezfußgängerzone kann nicht funktionieren, weil Gewerbekonzentrationen dieser Größenordnung zwangsläufig große Verkehrsaufkommen produzieren.

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 dreigeschossiges Gebäude entstehen, wie es beispielhaft auf Seite 6 aufgezeigt ist.



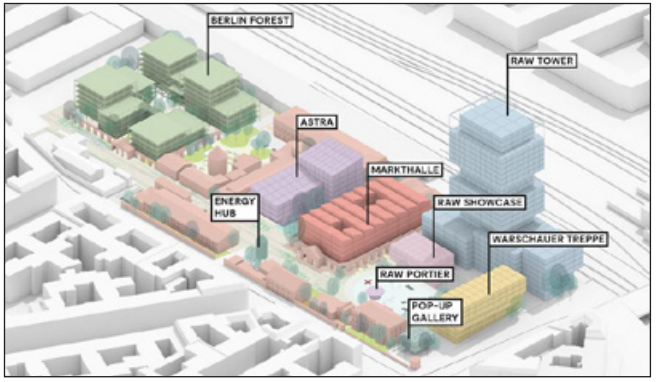


Bild oben: Visualisierung des Bebauungsplan-Entwurfs (graphische Übersetzung: Planungsagentur).

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.

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

Baulicher Lückenschluss

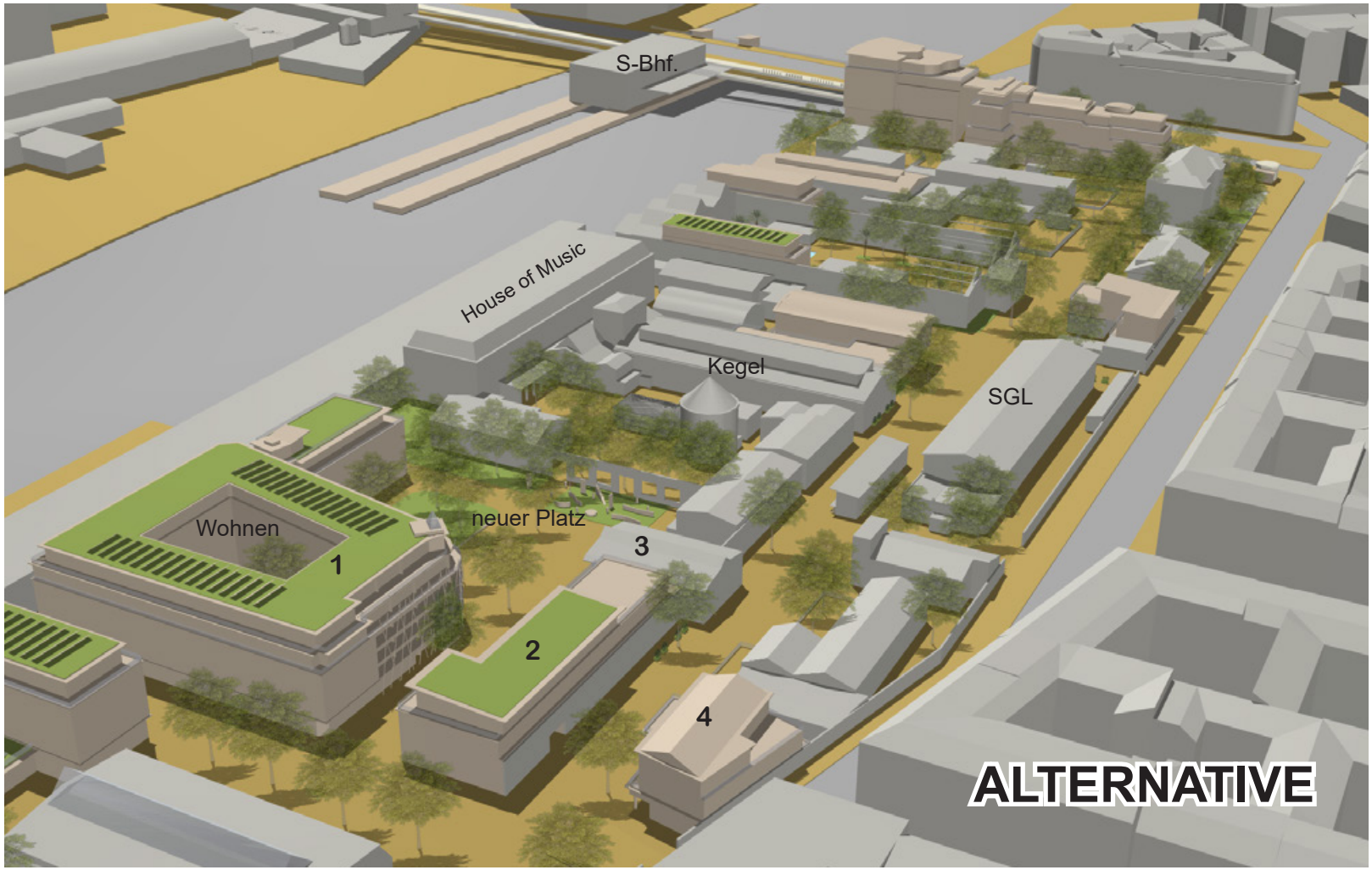
Für den Grundstücksbereich der Kurth-Immobilien ist exemplarisch eine Baumasse dargestellt, die das Ensemble kompositorisch gerade noch verträgt und wirtschaftlich vertretbar ist: 37.200 m² BGF Neubau und ca. 27.600 m² erhaltener Bestand - zusammen 64.800 m² BGF.

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.

Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Nutzungen des Soziokulturellen-L auf rund einem Drittel des Kurth-Grundstücks keine Mieten einbringen.

Dieses Konzept relativ behutsamer Nachverdichtung sichert den Maßstab des einzigartigen Ensembleflairs. Das wirkt sich positiv auf die Perspektive der Umsetzung und Vermietung aus. Es entstehen genügend Flächen für kulturelle und öffentlichen Nutzungen mit Wohnanteil.

Nur wenn das Projekt mit öffentlicher Akzeptanz entsteht, wird es gelingen. So wie bisher geplant wurde, bleibt es in kontroversen Diskussionen stecken.



Ideen der max. Einfügungen:

1 Ein platzbildendes Atelierwohngebäude fasst als östliche Grenzbebauung einen Open-Air-Eventbereich ein und öffnet sich Richtung Kletterkegel. Auf fünf Geschossen+DG entstehen 15.200 m² BGF. Zum Platz hin entstehen Atelier-Wohnungen mit öffentlichem Laubengang. Den Wohnungen sind Altelierräume vorgelagert, die zum Besuch einladen. Lärmkonflikte werden vermieden, das RAW wird um eine Attraktion bereichert.

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

3 Das erhaltene historische Dach überdeckt eine Außenbühne für Open-Air-Veranstaltungen. Der vorgelagerte Platz bildet mit dem Kegel-Biergarten eine wunderbare Raumabfolge. Neu ist eine Verbindung durch die historische Mauer.

4 Die historischen Gebäude im Bereich „Centrum“ werden erhalten. Lediglich anstelle des Kleinwagenverleihs kann ein Geäude mit 1.130 m² BGF entstehen. In die oberen Geschosse könnte das Fitnesscenter wechseln, der neben dem Badehaus an der Promenade etwas überexponiert erscheint.

Stand: 24.08.2026 - Blatt 6

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

Wohnungsbau Parkplatz

Seit einger Zeit möchte die Kurth-Gruppe auf dem Parkplatz (C1) Wohnungsbau statt Gewerbe durchsetzen. Dazu wird hier eine Sonderform des Wohnens aufgezeigt, die durch vorgelagerte Ateliers nicht sehr lärmempfindlich ist. Statt mit einem riesigen Gebäude direkt am Biergarten jegliche Urbanität zu ersticken, wird hier das Gegenteil, ein großer Platz für Open-Air-Veranstaltungen, den Neubauten vorgelagert.

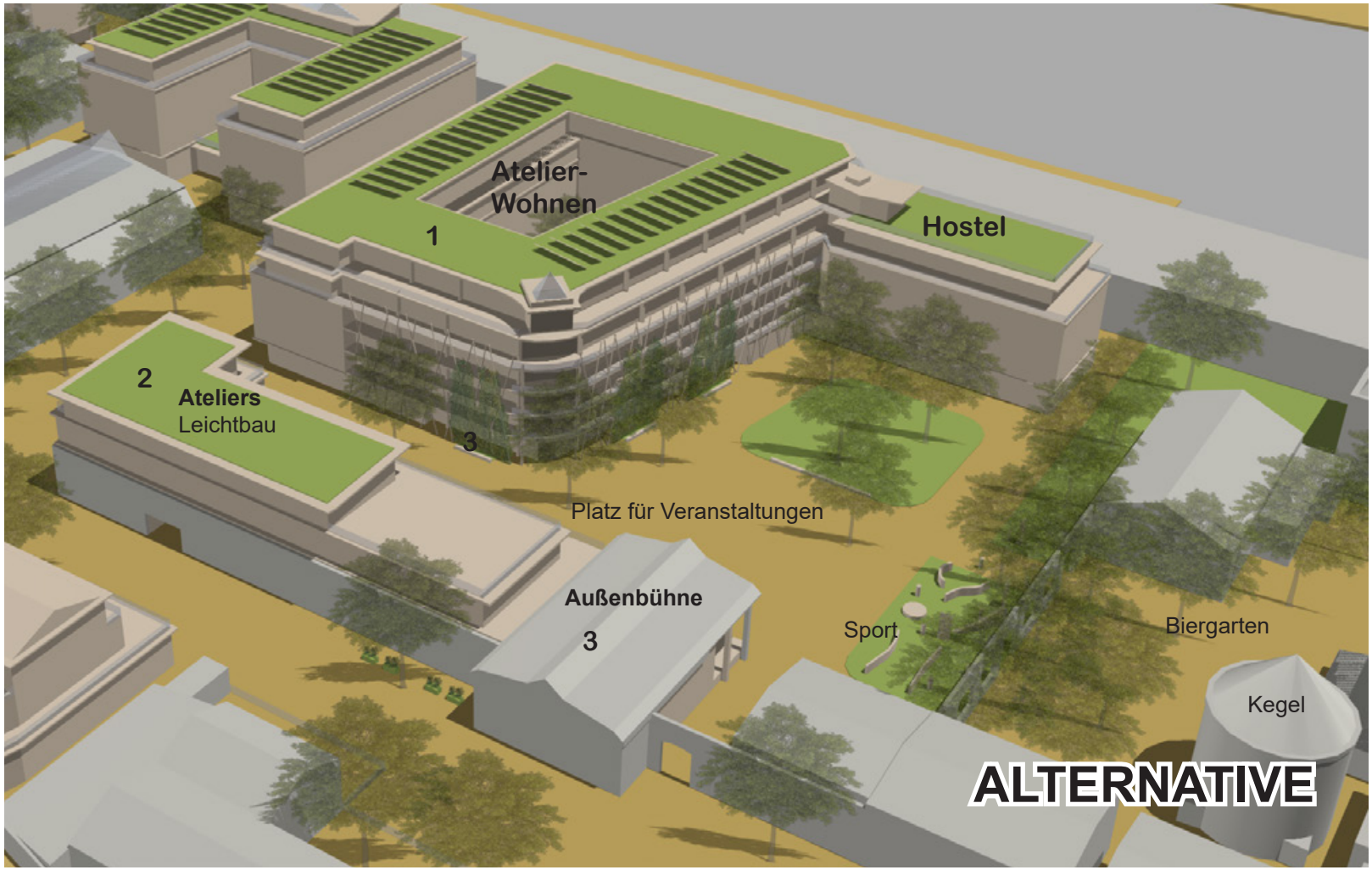
Ideen der max. Einfügungen:

1 Ein platzbildendes Atelierwohngebäude fasst als östliche Grenzbebauung einen Open-Air-Eventbereich ein und öffnet sich Richtung Kletterkegel. Auf fünf Geschossen+DG entstehen 15.200 m² BGF. Zum Platz hin entstehen Atelier-Wohnungen mit öffentlichen Laubengängen und einer markanten Eckausbildung.

Den Wohnungen sind Atelierräume vorgelagert, die zum Besuch einladen. Gewohnt wird ruhig zum Innenberich, Lärmkonflikte werden vermieden. Das RAW wird um eine Attraktion bereichert: Die Kunst kann über die Laubengänge auf den Platz wirken.

Zur Bahn hin gibt es temporäres, nach innen und nach Osten normales Wohnen. An der Platzseite dockt ein Künstler-Hostel mit Dachnutzung an.

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



3 Das erhaltene historische Dach überdeckt eine Außenbühne für Open-Air-Veranstaltungen. Der vorgelagerte Platz bildet mit dem Kegel-Biergarten eine wunderbare Raumabfolge. Neu ist eine Verbindung durch die historische Mauer, der ein Open-Air-Sportbereich (Gym, Parcors) vorgelagert ist. Der BVV-beschlossene Grün-/Freibereich auf C1 ist umgesetzt.

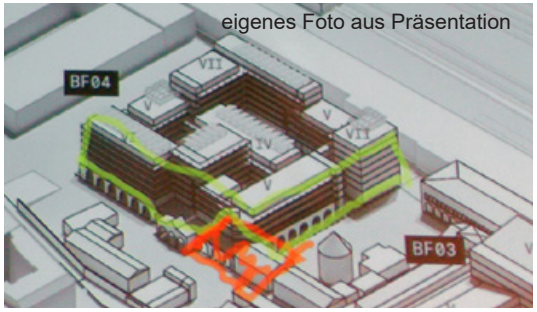


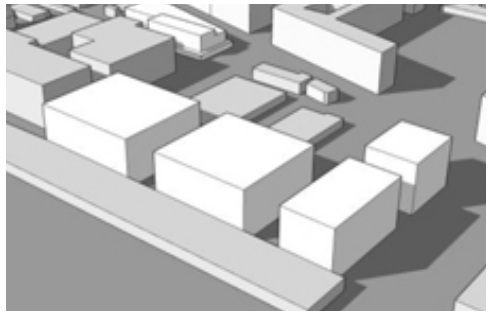
Bild links: Geplanter Wohnungsbau auf Parkplatz (C1). Nachteile: Keine öffentlichen Freiflächen (Komplettbebauung), bedrückender Gebäuderiegel direkt am Biergarten, Hallenabrisse im Biergarten

Stand: 24.08.2026 - Blatt 7

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

Unmaßstäbliche Baumasse

2023 wurde eine Konzeptstudie vorgestellt, die vom Büro TOPOS im Auftrag des Bezirks erstellt wurde:

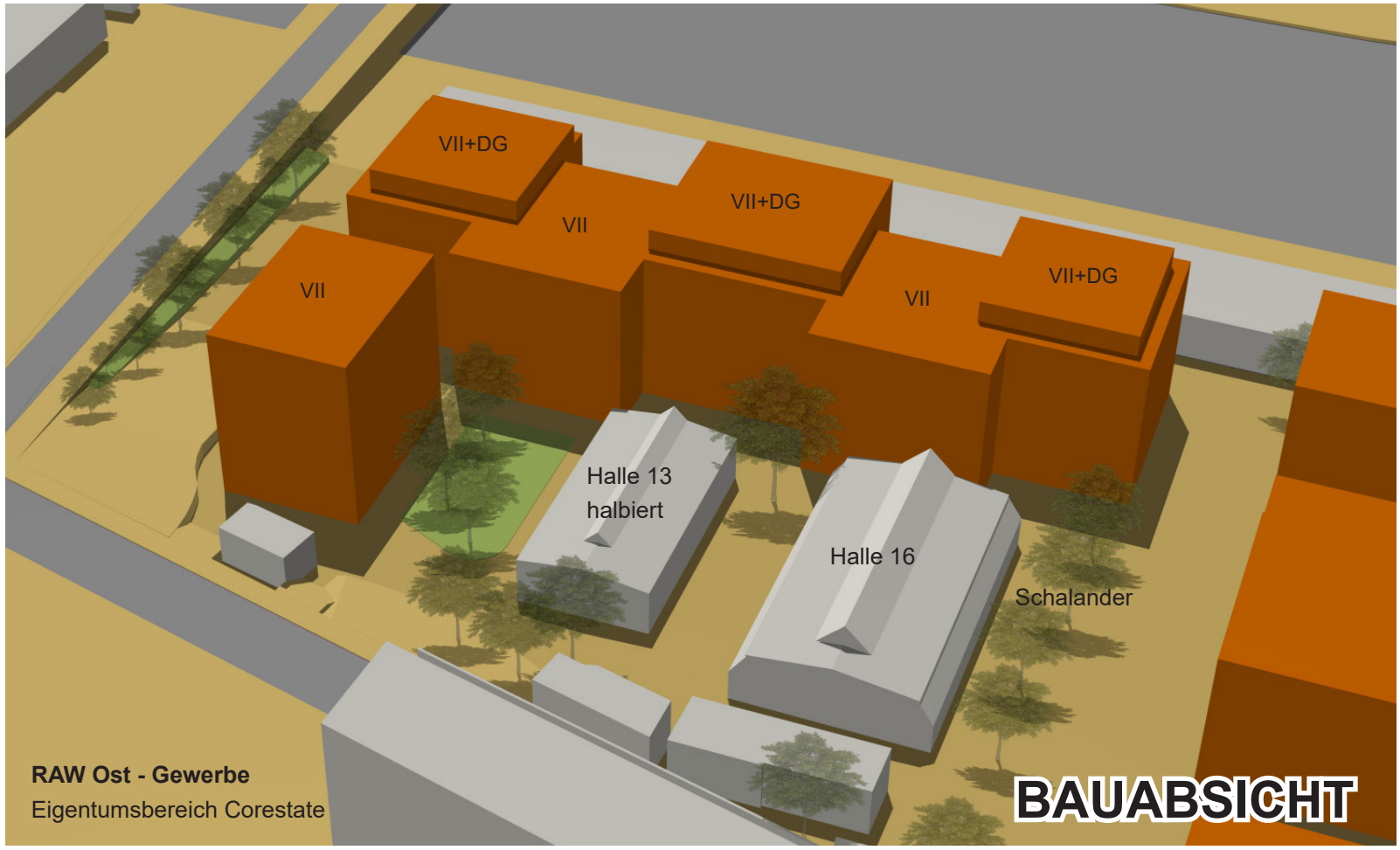


Im Gegensatz zu den Vorgängerplanungen und den Ergebnissen der „Dialogwerkstatt“ ist nun kein Hochhaus mehr vorgesehen, was der Stadtökologie und dem sozialen Zusammenhalt gut tut.

Dass aber neben der Möbelhalle (Halle 12) auch große Teile der historischen Halle 13 abgerissen werden sollen, ist nicht hinnehmbar. Zudem fügen sich die Gebäudehöhen von sieben Geschossen nicht in den Maßstab des RAW-Ensembles ein.

Hier muss es eine Umplanung geben, die die klotzige Stringenz der Gebäudeblocks abschwächt und die Gebäudehöhen reduziert (siehe Planungsstudie nächste Seiten).

Die aktuelle Fortschreibung der Eigentümer 2025 fasst die Blocks völlig inakzeptabel zu einem Superblock zusammen und setzt noch ein weiteres Geschoss drauf (Bild rechts). Das sollte auf keinen Fall genehmigungsfähig sein. Es gibt kein Baurecht, das sich aus der Umgebung außerhalb des RAW ableitet!



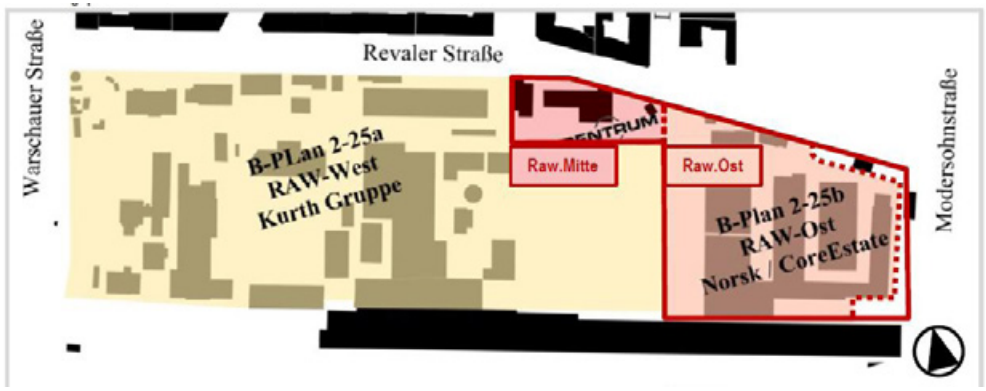


Bild oben: Konzeptstudie RAW Ost, Grat Architekten - grafische Übersetzung: Planungsagentur

Bild links: Eigentumsverhältnisse RAW 2023, aus Konzeptstudie TOPOS

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

Aktuelle Interpretation der Topos-Planung mit zusätzlicher Baumasse 2025 zu einem Koloss, Graft Architekten

Alternative Baumassenstudie

Die vom Bezirk gewünschte Beseitigung der Möbelhalle (Halle 12) zu Gunsten einer Grünfläche wird hier hingenommen, auch wenn das sehr schade ist.

Ein Teilabriss der historischen Halle 13 wird jedoch abgelehnt. Dieser kam nicht einmal im maßgeblichen Strukturplan vor (Bild rechts). Zudem ist den letzten Jahren bereits zu viel historische Bausubstanz halblegal beseitigt worden.

Die Halle 13 gliedert die Neubebauung wohltuend in zwei Bereiche. **Nur so hat das Ensemble Aussichten auf Akzeptanz.** Hinter der Halle entsteht ein geschützte Freifläche, z.B. als Spielplatz einer Kindereinrichtung.

Die neuen Baukörper werden hier beispielhaft als zur Promenade hin offene Winkelgebäude interpretiert. Sie staffeln sich zu Gunsten einer möglichst geringen Verschattung der Freiflächen ab. Deren Geschossigkeit beginnt mit 6 bzw. 5 Geschosse+DG zur Modersohnbrücke hin und stuft sich auf 4 Geschosse+DG zum RAW-Ensemble hin ab. Ein Solitär mit Tonnendach bereichert die Umgebung ästhetisch. Insgesamt entsteht eine Neubaufläche von rund 18.700 m² BGF.

Damit fügen sich die Neubauten gerade so in das alternative Ensemble ein.

Die südliche Umfahrung zur Taglohalle hin ist auf eine Breite von 6,10 m minimiert. Die große Treppe soll östlich des Trafohauses liegen und der grüne Hang (Rampe) als Naturraum mit Aufgang aufgewertet werden.

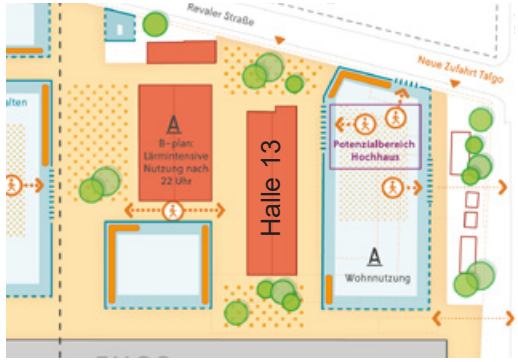


Bild oben: Alternative exemplarische Baukörperanordnung Planungsagentur Neubauvolumen: 18.700 m² BGF

Bild links: Strukturplan RAW Ost 2018 ohne Teilabriss der Halle 13

Stand: 24.08.2026 - Blatt 9

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

Alternative Baumassenstudie

Die vom Bezirk gewünschte Beseitigung der Möbelhalle (Halle 12) zu Gunsten einer neuen Grünfläche wird hier hingenommen, auch wenn das sehr schade ist.

Ein Teilabriss der historischen Halle 13 wird jedoch abgelehnt. Dieser kam nicht einmal im maßgeblichen Strukturplan vor (Bild unten). Zudem ist den letzten Jahren bereits zu viel historische Bausubstanz halblegal beseitigt worden.

Die Halle 13 gliedert die Neubebauung wohltuend in zwei Bereiche. **Nur so hat das Ensemble Aussichten auf Akzeptanz.**

Studentisches Wohnen

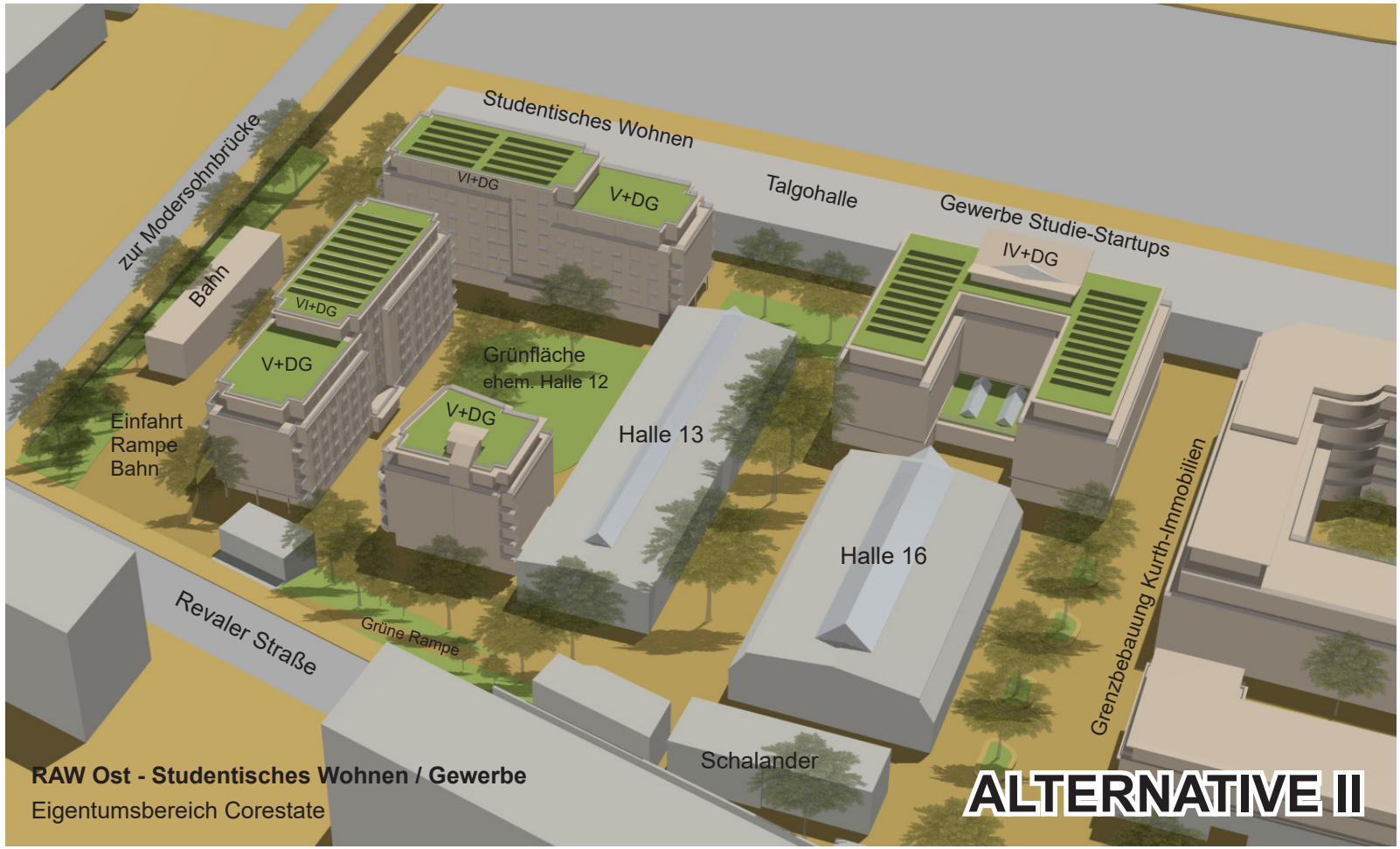
Besser als in den intensiv kulturell genutzten Bereichen RAW West ist hier randständig an der Modersohnbrücke eine Wohnnutzung angeordnet. Hier kann ein „Campus“ entstehen, wenn sich die Kubaturen am Maßstab des RAW orientieren.

Städtebauliches Konzept

Der Wohncampus gruppiert sich in offener Bauweise um die neue Grünfläche. Ein Wohnsolitär für Kultur-WG`s dockt an die Halle 13 an und schafft kurze Wege zur Bespielung.

Die Geschossigkeit stuft sich von 5+DG auf 6+DG zur Modersohnbrücke auf, wo sich etwas höhere Gebäude einfügen. Der Gewerbebau liegt mit 4 Geschossen+DG im Maßstab des RAW-Mittelbereiches.

Es entstehen Wohnen+Soziales auf rund 12.200 m² BGF, ein Startup-Center mit 6.400 m², dazu die beiden historischen Hallen als kulturelle Schnittstelle.



Insgesamt entsteht eine Neubaufläche von rund 18.600 m² BGF, mir Bestand ergeben sich rund 22.000 m² BGF.

Diese Kubatur fügt sich einigermaßen in den alternativen RAW-Maßstab von 3-4 Geschossen im Mittelbereich ein.

Die Umfahrungsbreite zur Talgohalle hin ist auf 8 m minimiert. Die große Treppe liegt östlich des Trafohauses und der grüne Hang wird als Naturraum mit Rampe aufgewertet.

Bild oben: Alternative exemplarische Baukörperanordnung Planungsagentur Neubauvolumen: 18.600 m² BGF

Bild links: Graft-Plan nach Änderung ohne Teilabriss der Halle 13

Stand: 24.08.2026 - Blatt 10

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