

Matthias Peckskamps Sekretärin vergibt Termine im Halbstundentakt. Der Leiter des Stadtplanungsamts Friedrichshain-Kreuzberg ist ein vielbeschäftigter Mann. Für das Gespräch über die Südliche Friedrichstadt allerdings nimmt er sich die doppelte Zeit – und spricht mit Emphase über „einen der historisch am bedeutendsten, komplexesten und dadurch auch interessantesten“ Stadtteil Berlins. „Aus dem Blick“ sei er damals geraten, „vernachlässigt, und das, obwohl die Internationale Bauausstellung 1987 so tolle Impulse gegeben hat“. Klar gäbe es das Jüdische Museum, die Berlinische Galerie, aber eben auch ungeheure Leerstellen, die im Schatten der pulsierenden Mitte nördlich des Checkpoint Charlie lägen.

Und so regte Peckskamp, trotz damals schon hoher Arbeitsbelastung, 2005 eine Arbeitsgruppe zur Analyse und Entwicklung des Quartiers an. Mit „grünem Licht“ vom damaligen Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen, Franz Schulz, machte er sich gemeinsam mit seinen Kollegen aus dem Amt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung daran, Kontakte zu den vielen „spannenden Akteuren“ im Gebiet zu knüpfen. Auch wenn viel davon informell lief, wurden alle Ergebnisse sorgfältig dokumentiert, so dass der Bezirk gut vorbereitet war, als wenige Jahre später mit dem Blumengroßmarkt eine Schlüsselnutzung des Gebiets endete.

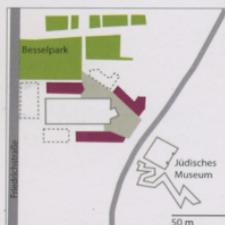
Woher kommt dieses Engagement, in dem sich Gewissenhaftigkeit und Präzision mit Leidenschaft für Qualität verbinden? Peckskamp macht zunächst eine Lehre als Bauzeichner, beschäftigt sich dann bereits im Studium mit der Mitte Berlins. Wert legt er darauf, dass seine Diplomarbeit „Ideen und Vorschläge für eine übergreifende Neustrukturierung im Historischen Zentrum von Berlin“, Architektur einerseits und andererseits Stadt- und Regionalplanung berücksichtigte. Dieser interdisziplinäre Blick auf den Städtebau als gestalterischen Ausdruck der Stadtplanung war ihm auch im Referendariat wichtig.

Aus Berlin hat es ihn dann für ein Jahr Auslandsstudium in Wien weggezogen: Zeit, die er nutzte, um sich durch die Mitarbeit am dortigen archäologischen Institut auch mit dem Städtebau der Antike vertraut zu machen. Das ist Wissen, das er in die bezirkliche Stadtplanung ebenso einbringt wie seine detaillierte Kenntnis der Berliner Mitte. So ist auch nach mehr als zwanzig Jahren für ihn ein Bebauungsplan keine pragmatische Übung, sondern ein ausbalanciertes Konstrukt, das rechtliche Rahmenbedingungen und Ergebnisse intensiver Stadtentwicklungsdebatten ebenso berücksichtigt wie eine für den Stadtraum maßgeschneiderte städtebauliche Idee.

Ein solcher Wille nach Qualität kann dann schon mal zu Diskussionen führen – mit Architekten, zivilgesellschaftlichen Akteuren oder auch Investoren. Im Fall der Bauprojekte um den ehemaligen Blumengroßmarkt hat er sich „vor den Bebauungsplan geworfen – bis es knirscht!“. Er fühlt sich der Aufgabe „die Dinge bis zum Ende auszureizen“ verpflichtet. „Dennoch“, betont er, „lasse ich immer mit mir reden. Wir wollen ja, dass gebaut wird, aber eben mit Anspruch.“

# DER PLANER

**Die Stadt** Die Südliche Friedrichstadt war immer schon irgendwie besonders: triangulärer Städtebau mit dem Rondell als Fußpunkt, barocke und gründerzeitliche Bauten neben jenen der Nachkriegsmoderne und Ensembles der kritischen Rekonstruktion (IBA Neubau 1987). Was hier besonders war, konnte man leicht übersehen. Zu sehr lag der Stadtteil im Windschatten: zunächst der Mauer, dann der „neuen alten Mitte“ mit Gendarmenmarkt, Unter den Linden und Potsdamer Platz. Unattraktive Betonflächen mitten im Kiez schienen da kaum zu stören. Auch die Sozialstruktur bestätigt mit rund 30 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner, die bis heute von Arbeitslosengeld II (2014) leben, die Lage im Windschatten. Aber gerade dieses Dasein hat vielleicht dazu beigetragen, neue Besonderheiten zu ermöglichen: das Jüdische Museum ist in den frühen 2000er-Jahren hierhin gezogen. 2011 wurde die Südliche Friedrichstadt Sanierungsgebiet, nicht im Programm „Soziale Stadt“, wie man denken könnte, sondern im „Städtebaulichen Denkmalschutz“. Auch, dass Sebastian Schipper jüngst gerade dort seinen hochgelobten Film „Victoria“ drehte, spricht dafür. Es ist wohl diese Mischung aus Vernachlässigung, Kreuzberger Schnoddrigkeit und verblasster historischer Bedeutung, die eine Offenheit generiert, in der alle, die hier aktiv werden, das Besondere suchen.




# BERLIN EHEMALIGER BLUMEN- GROSSMARKT

5 km



**Das Projekt** Rund um den ehemaligen Blumen Großmarkt wachsen drei außergewöhnliche Neubauten gen Himmel. Nicht gesichtslose Hotels oder Luxusapartments, sondern Gebäude, die mit kreativen Erdgeschossnutzungen, Wohn- und Gewerbekonzepten Akzente für Berlin setzen. Aus der Situation vor Ort entwickelt, setzen sie auf Inklusion und Sozialverträglichkeit. Der Anspruch an Architektur und Städtebau ist hoch. Diese soll zwischen barockem Stadtgrundriss, Jüdischem Museum und denkmalgeschütztem Besselpark vermitteln. Die höchst unterschiedlichen Bauherren haben eine Gemeinsamkeit: sie gestalten nicht nur die eigenen Bauprojekte, sondern auch die Nachbarschaft gemeinsam – und zwar schon in der Bauphase: mit Kiezflohmärkten, Erzählcafés oder lokalen Schulprojekten. Dass die Bauherren neue Qualitäten in der Quartiersentwicklung schaffen konnten, fußt auf einer besonderen Standortentwicklung, für die sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) sowie verschiedene lokale zivilgesellschaftliche Akteure stark gemacht haben: Die Baugrundstücke wurden im Konzeptverfahren vergeben, statt separater Architekturwettbewerbe wurde ein Qualifizierendes Verfahren (QV) durchgeführt, Bauherren und Bezirk schlossen zudem eine „Vereinbarung zur Standortentwicklung Südliche Friedrichstadt“.

## Stark machen für ein besonderes Stück Stadt

Dass sich ausgerechnet die Gegend um den Blumengroßmarkt zu dem Beispiel einer neuen Standortentwicklung Berlins entwickeln würde, war Anfang der 2000er-Jahre kaum vorstellbar. Die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wollten den ehemaligen Blumengroßmarkt zunächst abreißen und die Grundstücke meistbietend verkaufen, schließlich waren die Berliner Kassen leer. Doch mit der Entscheidung, in der Halle des Blumengroßmarkts die „Jüdische Akademie“ einzurichten, um dem seit Längerem unter Platzproblemen leidenden Jüdischen Museum neue Räumlichkeiten zu bieten, wurden die Karten neu gemischt. Plötzlich wollten alle Akteure ein anderes, konzeptbasiertes Verfahren für die Grundstücksvergabe.

Was entstand, wirkt mit Abstand betrachtet wie ein komplexes Netzwerk an Akteuren, das von langer Hand aufgebaut wurde. Das täuscht. Vielmehr ist es so, dass immer wieder andere Akteure die Entwicklung vorantrieben. Dabei bildeten sie unterschiedlichste Koalitionen.

### Planende Verwaltung und steuernde Politik

Als im Januar 2006 offiziell bekannt wurde, dass der Berliner Senat die Verlegung des Blumengroßmarkts an die Beusselstraße nach Moabit beschlossen hatte, sah Bezirksbürgermeister und Baustadtrat Schulz zunächst vor allem den Verlust eines weiteren Arbeitgebers in der sozial ohnehin schwachen Südlichen Friedrichstadt<sup>1</sup>. Weiterreichende Entwicklungsperspektiven für Halle und Standort wurden ihm deutlich, als Matthias Peckskamp, Planungsamtsleiter im Bezirk, ihn einige Monate später in die Halle führte und von deren Qualität „mit dem Sheddach in seiner sperrigen ästhetischen Schönheit“ überzeugte (→ Planer, 148).

Peckskamp wusste da bereits, welche Potentiale an diesem Standort schlummerten. Mehr oder weniger in seiner Freizeit hatte er sich Anfang 2005 mit zwei Kollegen auf den Weg gemacht, die zum Teil einflussreichen Institutionen und Akteure in der Umgebung kennenzulernen. Ihm war es gelungen, mit Mitarbeitern von SenStadtUm

eine Arbeitsgruppe einzurichten. Man erörterte übergeordnete Fragen zur Gebietsentwicklung, vertiefte Gespräche mit Eigentümern, Nutzern und Investoren und veröffentlichte erste Handlungsansätze in einer Broschüre<sup>2</sup>. Letztere legte im Endeffekt die Grundlagen für die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet im Bundesländer-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ 2011.

In dem Moment also, als das Quartier durch die veränderte Situation am Blumengroßmarkt aus dem jahrzehntelangen Windschatten zu Mitte heraustrat, stand der Bezirk nicht mit leeren Händen da, sondern mit konkreten Entwicklungsideen. Der Wille, einer steuernden Bezirkspolitik und einer vorausplanenden Verwaltung, dieses Stück Stadt auf besondere Art und Weise zu gestalten, setzte sich fort. Es war Schulz, der den drei Bauherren später den „Auftrag“ erteilte, ihre erworbenen Grundstücke nicht separat, sondern in einem qualifizierenden Verfahren (QV) als Projektgruppe ex-Blumengroßmarkt (PxB) zu entwickeln. Dass es zuvor überhaupt zur konzeptbasierten Vergabe an die drei Bauherren kam, wurde durch verschiedene Wegbereiter möglich gemacht, die von „oben“, von „unten“ und, wenn man so will, „von der Seite“ kamen.

### Unterstützt von allen Seiten

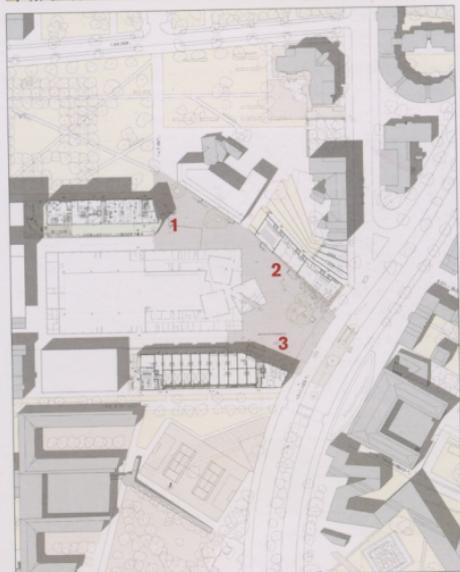
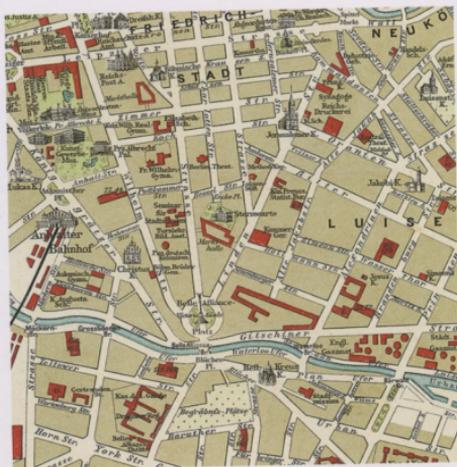
Da ist zunächst die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), später die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm). Prinzipiell hat diese bei Planungsprozessen, wie jenen am Blumengroßmarkt, keine formelle Rolle. Das ist Sache des Bezirks. Aber Regula Lüscher, seit 2007 Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, war an dem Geschehen am Blumengroßmarkt sowohl politisch als auch konzeptionell interessiert. Als das Konzeptverfahren Anfang 2011 auf der Kippe stand, lies sie es im Baukollegium diskutieren, lobte Konzept und Bebauungsplan öffentlich als herausragend und bat eindringlich, die entwickelten Qualitätskriterien bei der Vergabe der Grundstücke zu berücksichtigen.

Auch Andreas Foidl, damals Geschäftsführer der Berliner Großmarkt GmbH (BGM) (2005–2015),

einer 100%-Tochter des Landes Berlins, spielt eine tragende Rolle. Bereits mit dem Entschluss, den Großmarkt zu verlegen, war dem Dipl.-Betriebswirt klar, dass der leer werdende Standort einer besonderen Entwicklung bedurfte: Zwischenzeitliche Pläne, aus der Halle eine Kunsthalle zu machen und rundherum nur Grün zu haben, schienen ihm viel zu wenig. Als jedoch klar war, dass die Jüdische Akademie in die Halle ziehen wird, setzte er auf eine auf den Standort abgestimmte Entwicklung. Er zeichnete gemeinsam mit dem Liegenschaftsfonds für die Ausschreibung des Konzeptverfahrens verantwortlich. Zudem schrieb er später den ersten Entwurf für die Standortvereinbarung, die PxB und Bezirk in einer weiterentwickelten Version unterzeichneten.

Schließlich waren auch zwei zivilgesellschaftliche Akteure entscheidend, dass die besondere Standortentwicklung auf den Weg gebracht wurde. Der eine Akteur ist das Jüdische Museum. Als neuer Besitzer der Halle veränderte das Museum allein aus Sicherheitsanforderungen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der umliegenden Flächen. Doch auch stadträumlich setzte man hohe Ansprüche. Das Museum finanzierte eine aufwendige städtebauliche Studie. Deren zentrales Motiv wurde dann durch die Planer vom Büro bbz| entwickelt. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt floss „der gelenkte Blick“ mit weiteren Ergebnissen nun in den Bebauungsplan VI-1 50d-2b ein.

Der zweite zivilgesellschaftliche Akteur ist der Stadtsoziologe Florian Schmidt<sup>3</sup> nebst einiger Partner. Schmidt, der 2011 die Plattform „Stadt neudenken“ gründen wird, setzte sich bereits Mitte der Nuller-Jahre für eine neue Liegenschaftspolitik in Berlin ein. Im mehrstufigen öffentlichen Verfahren entwickelte er, vom Bezirk beauftragt, ein Konzept für ein „Kunst- und Kreativquartier Südliche Friedrichstadt“, kurz KuKQ, das 2010 als Basis für weitere Planungen von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde. Später, als Projektleiter des KuKQ, nutzte er die Gunst der Stunde: in einem dialogischen Planungsverfahren mit Bezirk und Öffentlichkeit führte er ein Leitbildverfahren für die Südliche Friedrichstadt durch.



oben: Kartografische Darstellung von 1899 zeigt den markanten Stadtgrundriss der Südlichen Friedrichstadt mit dem Belle-Alliance-Platz (heute: Mehringplatz) als Orientierungspunkt  
 unten: Lageplan des städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen des qualifizierenden Verfahrens entstanden ist: 1) Frizz 23, 2) Metropolenhaus am Jüdischen Museum, 3) Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt (IBEB)



Am Ende stand eine zentrale Idee, die 2011 mit in das konzeptbasierte Liegenschaftsverfahren eingeflossen ist: nicht nur konzeptbasierte Bauprojekte sollte es geben, sondern eine insgesamt darauf abgestimmte Quartiersentwicklung in deren Mittelpunkt die „Bauhütte Südliche Friedrichstadt“ stehen sollte.

**Individualisten kooperieren für das Quartier „Frizz23“**, „Metropolnhaus am Jüdischen Museum\_ Interkulturelles Mosaik“ und „Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBEB)“ heißen die drei konzeptbasierten Projekte, die im Liegenschaftsverfahren schließlich überzeugt haben. Ihre Ideen für den Standort sind individuell. Den Anstoß von Schulz, unter dem Projektnamen PxB zusammenzuarbeiten, nahmen sie ohne zu zögern an. Trotz aller Individualität erkannten sie schnell Gemeinsamkeiten: im Fokus ihrer Konzepte stehen nicht Rendite, sondern Inhalte. Größter gemeinsamer Nenner ist sicherlich das Kommittent für den Standort, den sie schon als Bewohner im Quartier oder aus ihrem beruflichen Engagement – viele von ihnen sind selbst Architekten – kannten. Soziale Verantwortung und hoher Anspruch an die Architektur mischten sich: „Unsere Gesellschaft krankt an so viel Nebeneinander, wir brauchen mehr Miteinander“, betont Benita Braun-Feldweg vom Metropolhaus, „Stadt entsteht durch die Menschen, durch die unterschiedlichen Kulturen, das ist ein ganz wichtiger Baustein – jedoch in Verbindung mit Gestaltung!“

### **Eine an den Besonderheiten des Standorts orientierte Entwicklung**

Was am ehemaligen Blumengroßmarkt passiert, ist in besonderem Maße Stadtentwicklung und zwar in mehrerlei Hinsicht: Eine vorausschauende Standortentwicklung bereitete den Weg für Bauherren, die den Zuzug eines breiteren Spektrums von Bewohnerinnen und Bewohnern und Nutzern ermöglichen wollen, die Nachbarschaft mit dem Bestehenden – baulich und sozial – bewusst gestalten. Die Entwicklung bereitete zudem den Weg für verschiedene Finanzierungsformen und vor allem für eine Fülle an Partizipations-

möglichkeiten. Diskurs, Austausch und Mitmachmöglichkeiten ziehen sich als rotes Band durch den Prozess, von der Entscheidung, den Großmarkt nicht abzureißen, über den Zuschnitt der Baufelder bis zur Auswahl der Konzepte und ihrer Bauherren und der dann folgenden Gestaltung einer neuen Nachbarschaft.

### **Zeigen, was konzeptbasierte Liegenschaftspolitik kann: die Bauprojekte**

Das Projekt „Metropolnhaus“ ist vielleicht am stärksten von den drei Projekten aus der Situation vor Ort entwickelt. Das interkulturelle Gewerbekonzept nimmt mit seiner thematischen Ausrichtung auf Design und Alltag im Spannungsfeld von Orient und Okzident (Gastronomie, Läden, Studios, Projekträume) direkten Bezug auf die gesellschaftliche Vielfalt der südlichen Friedrichstadt. Die Gewerbenutzungen sind nicht artfremd, werten somit die vorhandene Situation auf. Dass das Ganze durch die zukünftige Hausgemeinschaft, die sich aus privaten Wohnungseigentümern und einem kleineren Anteil kreativen Nutzern der Gewerbeeinheiten zusammensetzen wird, querfinanziert wird, ist eine weitere Besonderheit. Das entstehende Eigentum ist kein Spekulationsobjekt, sondern eines, das man selbst nutzt. Mit dem Kauf ihrer Wohnungs- bzw. Büroeinheit sind diese anteilig an der Finanzierung des Gewerbes beteiligt. Verantwortlich für die Umsetzung der Nutzungskonzeption ist ein kuratorisches Gewerbemanagement, das dabei Impulse für das Selbstverständnis des Hauses setzen soll. „Frizz23“ erweitert das erprobte Baugruppenmodell auf kulturell-gewerbliche Nutzer. Dieses Projekt schafft langfristige Räume für kleinteiliges Gewerbe und Kreativwirtschaft im Zentrum von Berlin. Es fließen langjährige Erfahrungen der Bauherren ein. So sind die Investoren hier Selbstnutzer, die mit einem Funktionsmix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung, kulturellem Gewerbe und temporären Apartments experimentieren. Wichtig war, das Bauprojekt kostengünstig zu realisieren, um einem möglichst großen Kreis von Teilnehmern in einer der zentralen Innenstadtlagen Berlins einen Platz zum Arbeiten zu bieten. Die Architektur ist auf wenige prägnante Elemente konzentriert. So entsteht ein Gebäude, das sich



oben: Diskussion auf Augenhöhe war die Lösung der vier Workshops des Qualifizierenden Verfahrens.

Mitte: Öffentlicher Raum, Sichtachsen, Bezüge zum Bestand – bei den Workshops wurde genau hingeschaut.

unten: Diskutiert wurde anhand von Plakaten, Präsentationen und Modellen.

in seiner Einfachheit und Flexibilität in dem besonders heterogenen bauhistorischen Umfeld behauptet. Das Projekt „IBEB“ verschränkt drei unterschiedliche Finanzierungsmodelle, die eine vielfältige soziale Mischung ermöglichen: Im Rahmen der Baugemeinschaft werden Wohn-, Atelier- und Gewerbeeinheiten durch eine Genossenschaft, private Bauherren und einen sozialen Träger genutzt. Die Genossenschaft ist hier die treibende Kraft. Sie ist bereits seit den Zeiten der IBA 87 im Gebiet ansässig, sucht nun aber dezidiert nach neuen Nischenformen genossenschaftlichen Wohnens. So werden die Wohnungen und Gewerbeeinheiten für private Eigentümer zu einem dem Ort und der Lage angemessenen Kaufpreis angeboten, während der konzeptgebundene günstige Grundstückspreis die Quersubventionierung und damit die Stabilisierung der genossenschaftlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten ermöglicht. Diese können so zu einem angemessenen, festen Mietzins angeboten werden und sichern eine Alternative innerhalb laufender marktabhängiger Aufwertungsprozesse. IBEb stellt ohne weitere Subventionierung eine soziale und funktionale Mischung sicher und kann damit prototypisch für weitere gemeinschaftliche Hausprojekte sein.

### Nachbarschaft: baulich und sozial

Maxime für die neu entstehenden Gebäude war es, diese aus dem Bestehenden heraus zu entwickeln. Damit sind nicht nur der konzeptionelle, städtebauliche und architektonische Rahmen der Projekte an sich gemeint. Vielmehr werden auch die bereits ansässigen Akteure, Bewohnerinnen und Bewohner auf unterschiedliche Weise eingebunden. Die „nachbarschaftliche“ Gebietentwicklung wurde dabei in mehreren Gremien schrittweise auf- und ausgebaut.

Die Entwicklung der drei Projekte ist vor allem Produkt des „Verfahrens zur Qualifizierung der Bauprojekte um den ehemaligen Blumengrossmarkt“, kurz QV. Das Verfahren wurde als Alternative zu sonst üblichen Wettbewerben von den Bauherren gemeinschaftlich entwickelt und finanziert. In vier Workshops, die durch das Büro Urbanizers konzipiert und moderiert wurden, trafen sich Bezirk, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, BGM, Sanierungsbeirat, Bür-

gerinnen und Bürger, Jüdisches Museum und drei weitere Fachexperten, um mit den Bauherren Konzept, Städtebau und Architektur zu entwickeln. Keine Jury, sondern das offene Gespräch auf Augenhöhe zeichnet das Verfahren aus. Zweiter Baustein ist die Standortvereinbarung, die alle drei Bauherren zusammen mit Bezirksvertretern der Bereiche Stadtplanung und Wirtschaft unterschrieben haben. In dieser sichern sie zu, „Verantwortung für die Entwicklung der Südlichen Friedrichstadt zu übernehmen“, auch finanziell: mit insgesamt 90 000 Euro fördern sie für drei Jahre – die Zeit der Bauphase – Projekte für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung des Quartiers. Lokale Akteure, Bewohnerinnen und Bewohner können so Projekte entwickeln und umsetzen, die der Profilierung des Standorts dienen sollen. So gestalteten Schulkinder Leuchtexponate und stellten diese in den Rohbauten aus, ein Kiezflohmart fand wegen des Erfolges gleich mehrmals statt. In einem Erzählcafé trafen „Alteingesessene“ und Neuankömmlinge zusammen und blickten zurück und in die Zukunft. Ein weiterer Partizipationsbaustein ist die im Rahmen des KuQK konzipierte Bauhütte. Die ursprüngliche Intention, die Bauhütte nicht nur als Plattform, sondern sogar als lokale Vermittlungsstation für Arbeitskräfte aus dem Quartier in die entstehenden Projekte zu installieren, hat sich angesichts rechtlicher Regularien als zu ehrgeizig herausgestellt. Die Bauhütte übernimmt dennoch seit 2015 eine ebenso sichtbare wie wichtige Scharnierfunktion im Quartier. Mit Cafébetrieb und Programm ist sie zu einem Ort des Austausches geworden – einige der aus der Standortvereinbarung finanzierten Projekte finden dort statt –, die von Anwohnern und im Quartier Tätigen aber auch Touristen genutzt wird.

### **Das Feld für eine neue Nachbarschaft bestellen**

Wie kann man den Weg für eine solch besondere Entwicklung ebnen? Wie haben die verschiedenen Akteure zusammengewirkt, damit nicht „0/8/15“-Investoren zum Zuge kommen, sondern Bauherren, die etwas Besonderes umsetzen?

### **Ein sich selbst verstärkendes Netzwerk**

Als Ende 2007 die Entscheidung fiel, den Blumengroßmarkt zu verlegen, hatte der Standort schon eine Lobby. Das ist zunächst der 2005 projektunabhängig begonnenen Netzwerkarbeit von Peckskamp zu verdanken. Er betont hierzu: „Als Vertreter der Verwaltung wird Engagement von Außenstehenden positiv gewertet, allerdings reicht das nicht, es gibt in der öffentlichen Wahrnehmung noch ganz andere Protagonisten, die für die Standortentwicklung gewonnen werden müssen.“ Mit Vertretern der ansässigen Kulturstandorte und Museen, aber auch von Zeitungen, Gewerkschaften etc. waren öffentlich wirksame Protagonisten gefunden.

Die mehrstufigen Workshops zur Entwicklung der Halle, an denen auch die Senatsverwaltungen für Finanzen und Wirtschaft und die Berliner Blumengroßmarkt GmbH teilgenommen haben, waren ein weiterer Schritt bezirklicher Netzwerkarbeit. Ein Rahmenkonzept entstand, das zunächst einen tragbaren Konsens darstellte. Bei den späteren, stärker partizipativ konzipierten Workshops zum Leitbildverfahren waren es sowohl das hartnäckige Klinkenputzen eines Florian Schmidt, aber auch klug gewählte Moderatoren, die für die Entwicklung wichtig waren. Die besonnene Vermittlung zwischen den Interessen aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft ist rückblickend für viele Beteiligte ein Hauptgrund dafür, dass dieses Beispiel für eine neue Liegenschaftspolitik auf den Weg gebracht werden konnte.

### **Planung mit Weitblick**

Dass die Entwicklung einer gemeinsamen Leitlinie folgt, ist auch dem Verschneiden von Planungsinstrumenten zu verdanken. Die zunächst informell begonnene Studie des Bezirks half wichtige Defizite im öffentlichen Raum aufzudecken. Die dadurch vorangetriebene Festsetzung der Südlichen Friedrichstadt als Sanierungsgebiet im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ machte es wiederum möglich, auch den öffentlichen Raum rund um die Baufelder neu zu betrachten. Besonders im Fokus stand der denkmalgeschützte Besselpark. Auch dessen Entwicklung ist ein bezeichnendes Beispiel für das Netz-



oben: Die Bauhütte zeigt ihren Charakter als Netzwerkplattform im Quartier auch über ihre Fassade. Diese bietet lokalen Initiativen in selbst gestalteten Paneelen die Möglichkeit, sich zu präsentieren. Gebaut wurde natürlich gemeinsam.

rechts: Wie machen sich Nachbarn und Neuankömmlinge bekannt? Wie interpretieren wir Themen von Interkulturalität, Arbeitsmarkt und öffentlichem Raum für unser Quartier? Beim Parkfest widmeten sich die Mitglieder von PxB diesen Fragen ganz spielerisch, hier mit der „interkulturellen Jukebox“.

oben: „Selber-Machen und Lernen“ war das Motto. Schülerinnen und Schüler der Kurt-Schumacher-Grundschule entwarfen bunte und fantasievolle „Hock-Dinge“ und stellten diese in den Baustellen aus. Gefördert wurde das Projekt im Rahmen der Standortvereinbarung Südliche Friedrichstadt.



werken: Der Architekt des Besselparks aus IBA-Zeiten war in der Jury eines Gestaltungswettbewerbs. Er kümmerte sich um die komplizierte Urheberrechtsfrage des Parks. Eine Voraussetzung, um diesen an heutige Rahmenbedingungen anzupassen. Immerhin liegt er nicht mehr an der Mauer, sondern mitten in der Metropole Berlin. Im Gesamten entstand so, was Peckamp, Schmidt und andere frühzeitig eingefordert hatten: eine insgesamt abgestimmte Quartiersentwicklung und nicht nur ein gut entwickeltes Verfahren zur Konzeptvergabe einiger Grundstücke.

### Vertrauen verpflichtet

Durch kooperative Standortentwicklung wächst vor allem eines: Vertrauen. Dies wiederum verpflichtet, auch den nächsten Schritt mit Bedacht zu setzen. Eine Voraussetzung dafür war das Bestreben, in den immer wechselnden Gremien des nun seit mehreren Jahren laufenden Projektprozesses eine Gesprächsatmosphäre auf Augenhöhe zu kultivieren. Das bedeutet auch, dass die Akteure ihre fachliche Komfortzone immer mal wieder verlassen mussten, um auf unbekanntem Feld Verfahrensschritte zu entwickeln und durchzuführen. Das gilt insbesondere für das QV mit seinen Diskussionen, in denen sich alle Beteiligten in ihrer Position den anderen gegenüber aussetzen mussten. Ob das nun die vom Bezirksamt gebetsmühlenartig gestellte Forderung war, sich an die im Bebauungsplan festgelegten städtebaulichen Rahmenseetzungen zu halten oder die teilweise intensiven Gespräche zu Details der Architektur in den drei Projekten, keiner konnte hier allein gehen. Pxb und Bezirk entwickelten so eine verlässliche, wenn auch nicht immer konfliktfreie, Partnerschaft.

Besonderer Ausdruck des gewachsenen Vertrauens ist der Wille, auch nach Abschluss der Bau-phase und Auslaufen der dreijährigen Standortvereinbarung die Quartiersentwicklung weiter voranzutreiben. Dass dies im Interesse des Bezirks ist, muss nicht weiter betont werden. Aber auch die Art, wie neu hinzukommende Akteure, wie die taz, die tageszeitung, in den Prozess eingestiegen sind, zeigen, wie stark Vertrauen und Netzwerk sind. Auf einem weiteren Baufeld am ehemaligen Blumengroßmarkt baut sie ihre neue

Verlagszentrale. Das Projekt ist hier Resultat eines internationalen Wettbewerbsverfahrens. Inspiriert von QV, Standortvereinbarung und Bauhütte geht die genossenschaftlich organisierte Zeitung aber freiwillig darüber hinaus und unterstützt die Quartiersentwicklung finanziell mit 35 000 Euro. Mit dem Geld wird vor allem die Unterhaltung der Bauhütte finanziert. Der Wunsch des Bezirks, die aufgebaute Struktur durch die Zusammenarbeit mit weiteren Bauherren zu etablieren, erfüllt sich so bereits. Nun will man über die sechs Baufelder hinaus weitere Bauherren in der Umgebung für die kooperative Stadtentwicklung gewinnen.

### Verantwortung übernehmen – im entscheidenden Moment

Das Projekt ist ein Beispiel dafür, was passiert, wenn trotz Widrigkeiten zentrale Akteure im entscheidenden Moment Verantwortung übernehmen und darüber hinaus Qualität wollen. Dass sie das tun, hat verschiedene Gründe. Maßgeblich dazu beigetragen hat sicherlich der Ort selbst. Dessen historische Bedeutung, die Lagegunst in der Mitte Berlins wären an sich schon verpflichtend genug. Am ehemaligen Blumengroßmarkt war das verknüpft mit Flächen, die vor dem historischen Hintergrund ein enormes Potential möglicher Entwicklungen erkennen ließen. Neben einem wertvollen Ort selbst, braucht es aber noch etwas Zweites: ein gesamtstädtisch politisch offenes Klima, das eine Stadtentwicklung ermöglicht, in der man auch dem Experiment eine Chance gibt. Das Experiment hat nur Chance auf ein Gelingen, wenn alle relevanten Seiten Verantwortung übernehmen. Ein Kreislauf, der etwa durch einen allzu einseitig formulierten Zielekatalog in der Stadtentwicklung unterbrochen werden kann.

### Anmerkungen und Quellen

- 1 Tagesspiegel: Kreuzberger Blumengroßmarkt ist bald Geschichte. 2006. Online: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/kreuzberger-Blumengroßmarkt-ist-bald-geschichte/679772.html>
- 2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Südliche Friedrichstadt. Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin – Arbeitsbericht, Berlin 2007
- 3 Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) ist seit 15. Dezember 2016 Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management in Friedrichshain-Kreuzberg.

- 1965  
Die im Krieg zerstörte Markthalle wird durch eine Halle mit Sheddachkonstruktion ersetzt.
- 1987  
Internationale Bauausstellung Berlin IBA (Neubau), zahlreiche Neubauten entstehen  
Die IBA prägt den Begriff „Südliche Friedrichstadt“.
- 1989  
Fall der Mauer
- Ab 1995  
Der während der IBA konzipierte Besselpark wird nördlich des Blumengroßmarkts angelegt.
- 2001  
Eröffnung Jüdisches Museum
- 2004  
Eröffnung Berlinische Galerie
- 2005  
Interne Arbeitsgruppe zwischen Planungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Intensive Auseinandersetzung mit dem Stadtteil unter Einbeziehung lokaler Akteure
- 2006  
Erste Gespräche zur Schließung des Blumengroßmarkts  
Workshop zur weiteren Entwicklung der südlichen Friedrichstadt
- 2007  
Entscheidung Standortverlagerung des Blumengroßmarkts  
Broschüre „Südliche Friedrichstadt – Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin – Arbeitsbericht“  
Erste konzeptuelle Überlegungen zur stadträumlichen Gestaltung zwischen Jüdischem Museum und Besselpark
- 2008  
Bezirk und Senat erarbeiten mit *Stakeholdern* in mehrstufigen Workshopverfahren verschiedene Optionen für den Blumengroßmarkt
- 2009  
Stiftung Jüdisches Museum beauftragt städtebauliche Studie. Überarbeitung wird Grundlage für B-Plan.  
Sechs Baufelder werden ausgewiesen.
- 2010  
Erarbeitung der Konzeptstudie Kunst- und Kreativquartier Südliche Friedrichstraße (KuKQ). Verkauf der Halle an das Jüdische Museum.
- 2011  
Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt (Programm städtebaulicher Denkmalschutz)  
KuKQ-Büro führt Dialogworkshops durch  
Konzeptbasiertes Liegenchaftsverfahren „Checkpoint Art Friedrichshain-Kreuzberg“
- 2012  
Eröffnung jüdische Akademie im ehemaligen Blumengroßmarkt, Frizz23, IBEB und Metropolenhaus erhalten den Zuschlag im konzeptbasierten Liegenchaftsverfahren.  
Gründung der Projektgruppe ex-Blumengroßmarkt (PxB).
- 2013  
Qualifizierendes Verfahren (QV) beginnt (insgesamt vier Workshops). Vereinbarung zur Standortentwicklung wird zwischen PxB und Bezirk unterzeichnet.
- 2014  
Erste Zwischennutzungen aus Mitteln der Standortvereinbarung werden z.T. auf den Baufeldern umgesetzt.
- 2015  
Beginn der drei PxB-Bauprojekte. Weitere Projektumsetzungen aus Mitteln der Standortvereinbarung  
Eröffnung der Bauhütte Südliche-Friedrichstadt
- 2016  
Weitere Projektumsetzungen aus Mitteln der Standortvereinbarung
- 2017  
Vorraussichtliche Baufertigstellung der Gebäude  
Fortsetzung Zusammenarbeit von PxB
- 2017/2018  
Verlängerung der Standortvereinbarung bis Mitte 2018