
degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.
Auf Augenhöhe
Die Revitalisierung des Wiesenburg-Areals
in Berlin-Gesundbrunnen
gemeinsam weiterdenken
partizipation bei degewo
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Nationale Projekte des Städtebaus
be Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Auf Augenhöhe

Die Revitalisierung des Wiesenburg-Areals in Berlin-Gesundbrunnen gemeinsam weiterdenken

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

In Kooperation mit

be Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

die wiesenburg
KULTURSTELLE

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

Quartiersmanagement
Pankstraße

Inhalt

KONTEXT

Ein Ort mit Geschichte findet sein Morgen 5

Haltungen und Interessenslagen 8

Innovation – Aus großem Elend erwachsen 12

Ein Refugium –
und zwar mit mächtig Leben drin 14

Ein Verfahren, viele Ziele 20

Ein Areal – und viele Anforderungen 26



KOOPERATIVES VERFAHREN

Schritt für Schritt. Gut organisiert.
Und gut geplant. 31

Kooperieren – und zwar richtig! 34

Beteiligungsformate –
gewohnt, anders oder ganz neu 42



NUTZUNGSKONZEPT

Eine Vision entwickeln 53

Vom Woher und Wohin 58

Visionen verorten 62

AUSBLICK

Leitfaden und Basis:
Arbeiten mit dem Nutzungskonzept 75

Planung, Genehmigung, Bau 77

Den Betrieb organisieren 78





1 KONTEXT

Ein Abenteuer beginnt: Die Wiesenburg wird saniert und soll doch ihren Charme behalten. Und dabei vielen Interessen gerecht werden. Wie schafft man das? Und wen holt man ins Boot?

Ein Ort mit Geschichte findet sein Morgen

Im Dreieck von Panke, Ringbahn und Humboldthain versteckt sich die Wiesenburg. Aus der fahrenden S-Bahn heraus wirken die Bauten ein bisschen, als seien sie aus der Zeit gefallen. Aber ihre Zukunft hat gerade begonnen.

Versteckt, verwunschen und visionär: Die Wiesenburg liegt im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen und war schon immer ein Ort, an dem zukunftsweisende Pläne Realität wurden. Der Berliner Asylverein, der sie explizit als Zufluchtsort für obdachlose Menschen Ende des 19. Jahrhunderts erbaute, realisierte damit ein Vorhaben, das seiner Zeit weit voraus war. Erstmals entstanden in Berlin Gebäude als Asyl für wohnungslose Menschen. Auch heute ist die Wiesenburg wieder ein visionärer Ort – und zwar seit vielen Jahrzenten. Denn hier fanden sich, nach Zerstörungen im zweiten Weltkrieg und wechselnden gewerblichen Nutzungen, ab den 1960er Jahren Künstler und Handwerker zusammen, eigneten sich die erhaltenen Gebäudeteile an und richteten sie her. So entstand über die Jahre ein vielfältiger **Nutzungsmix** aus Kunst, Kultur, Handwerk und Bildungsangeboten; er macht die Wiesenburg zu einer ganz besonderen Oase für die Nachbarschaft und für die gesamte Stadt. Es sind vor allem die Menschen, die hier leben und arbeiten, die Künstler und Künstlerinnen, die Kulturschaffenden und die sozialen Unternehmen, die das Ensemble prägen – durch sie wurde die Wiesenburg, was sie heute ist: Ein einzigartiger Mikrokosmos und ein charmantes Refugium, das in Berlin seinesgleichen sucht.

Im November 2014 übertrug das Land Berlin das unter Denkmalschutz stehende Areal an das städtische Wohnungsunternehmen degewo. Die neue Eigentümerin verpflichtete sich nicht nur, hier neuen Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, sondern auch, den Altbestand zu erhalten und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung weiterzuentwickeln – ganz im Sinne einer **gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung**. Daraus ergeben sich viele Herausforderungen: Zum einen gilt es, den Nutzungsmix zu erhalten und all denjenigen weiter Raum zu geben, die die Wiesenburg heute nutzen. Darüber hinaus sollen noch mehr Flächen für Künstlerinnen und Künstler entstehen, Kulturschaffende sollen Veranstaltungen planen und umsetzen können und kleinere Handwerksbetriebe sollen Platz für ihr Gewerbe bekommen. Dafür müssen die denkmalgeschützen Gebäude dringend saniert werden, noch immer sind sie von den Zerstörungen im zweiten Weltkrieg gezeichnet. Seither taten die ehemaligen Verwalter und die Nutzerinnen und Nutzer der einzelnen Werkstätten und Ateliers, was ihnen jeweils möglich war – doch es blieb meist bei einer notdürftigen Lösung. Die degewo AG investierte seit der Übernahme des Geländes rund 865.000 Euro. Diese Summe beinhaltet unter anderem Kosten für Sicherungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und für zwei Werkstattverfahren. Und die Wohnungsgesellschaft schob mit diesem zeit- und gedankenintensiven Engagement auch den Prozess für den langfristigen Erhalt der Wiesenburg an.

Nutzungsmix

beschreibt die Mischung und Verflechtung unterschiedlicher Nutzungen. Wohnen, Arbeiten, Freizeit uvm., die am gleichen Ort bzw. in unmittelbarer Nähe stattfinden.

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung

stellt Werte wie Solidarität, Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe ins Zentrum der Stadtentwicklung – und nicht die Maximierung von Gewinn. Ziel ist es, möglichst vielen Menschen in der Stadt langfristig den Zugang zu bezahlbaren Räumen zu sichern. Ein Beispiel für diese Art der Stadtentwicklung ist das Angebot der städtischen Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften.[1]

1 Vgl. BBSR (Hrsg.) 2020, S. 70

Partizipative Planungskultur

hat zum Ziel, die Bedürfnisse und Vorstellungen möglichst aller Interessengruppen in Planungsprozessen zu berücksichtigen. Vor allem für Stadtentwicklungsprojekte ist die Methode heute nicht mehr wegzudenken, denn sie bindet Öffentlichkeit und Verwaltung durch unterschiedliche Formate und Methoden frühzeitig in den Prozess ein.

Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus

ist ein Förderprogramm der Bundesrepublik für prominente städtebauliche Projekte. Sie spielen für die jeweilige Gemeinde, Stadt oder Region eine wichtige Rolle; ihr Qualitätsanspruch hinsichtlich Städtebau, Baukultur und Beteiligung der Akteurinnen und Akteure ist sehr hoch. Derlei Projekte sind oft sehr kostspielig, das Förderprogramm soll das abfedern.[2]

Jetzt kommt es darauf an, die historischen Gebäude zu sanieren und dabei so behutsam ins Heute zu holen, dass ihr Charme erhalten bleibt. Die Wiesenburg soll als eine gemischt genutzte sozio-kulturelle Oase bestehen bleiben, wo Wohnen, Kultur, Kunst und Handwerk in großer räumlicher Nähe möglich sind.

Der Eigentümerin ist es wichtig, in der Wiesenburg vielen Interessen Raum zu geben. Deshalb setzte sie von Anfang an darauf, mit all denjenigen gemeinsam über die Zukunft der Wiesenburg nachzudenken, denen das Areal wichtig ist und die dort leben und arbeiten. Im Rahmen einer solchen **partizipativen Planungskultur** wurde bereits 2016 ein Entwicklungskonzept für das Gesamtareal erarbeitet, das eine Entwicklung des Ortes in einer Kombination aus alter Bausubstanz und Neubau vorsah. Im Jahre 2017 schließlich fand ein zweites, partizipatives Werkstattverfahren statt. Dessen Ziel war es, ein städtebauliches und architektonisches Konzept für einen Wohnungsneubau auf dem südlichen Geländeteil innerhalb des historischen Ensembles zu erarbeiten. Im Ergebnis entstehen bis zum Sommer 2021 neue Gebäude auf dem südlichen Grundstücksteil, sie bieten nicht nur 102 Mietwohnungen, sondern auch ca. 500 Quadratmeter Gewerbefläche.

Als städtisches Wohnungsunternehmen hat degewo die Hauptaufgabe, Mieterinnen und Mietern ausreichend bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Im Sinne einer langfristigen Bewirtschaftung behält sie auch im Blick, ob ausreichend begleitende Versorgung wie zum Beispiel Sozialeinrichtungen, Bildungs-angebote oder Mietergärten für ihre Miete-rinnen und Mieter verfügbar sind. Sie achtet darauf, ob es Orte für Kunst und Kultur, für Frei-zeit und Sport gibt. Und denkt an gut gestaltete Höfe und Gärten, in denen man sich gerne aufhält, wo Kinder gern spielen, wo man sich erholen und treffen kann. Schon deshalb liegt ein besonderes Augenmerk auf der Zukunft des gesamten Areals.

Weil die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Wiesenburg dafür saniert werden müssen, stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit degewo und dem Verein „Die Wiesenburg e.V." einen Fördermittelantrag im Rahmen des **Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus"**. Die Fördermittelzusage von Anfang 2020 für eine Fördersumme von insgesamt 12,5 Mio. Euro mit einem Eigenanteil für degewo von 5 Mio. Euro (Bund 2,9 Mio. Euro und Land Berlin 4,6 Mio. Euro) erlaubt es, mit der Sanierung des Altbaubestandes zu beginnen und so auch die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals voran zu treiben. In der Konsequenz soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen.

Als erster Meilenstein dieses Projektes entstand im Jahr 2020 in einem **kooperativen Verfahren** ein **Nutzungskonzept** für die Wiesenburg. Die vorliegende Broschüre dokumentiert, wie intensiv alle Beteiligten sich der Frage gestellt haben, wer die Wiesenburg künftig wie nutzen soll, wie vertieft man mögliche Lösungen gegeneinander abgewogen hat und welche Kompromisse als Ergebnis von allen für gut befunden wurden.

Mit dem Nutzungskonzept ist eine Grundlage für die Entwicklung und Sanierung der Wiesenburg entstanden, die von allen Beteiligten gemeinsam erarbeitet wurde und mitgetragen wird. Dieses Konzept benennt künftige Nutzungen in den Gebäuden und im Freiraum und definiert, wie das Areal künftig durch Zugänge und Wege in die Nachbarschaft eingebunden sein soll. ←

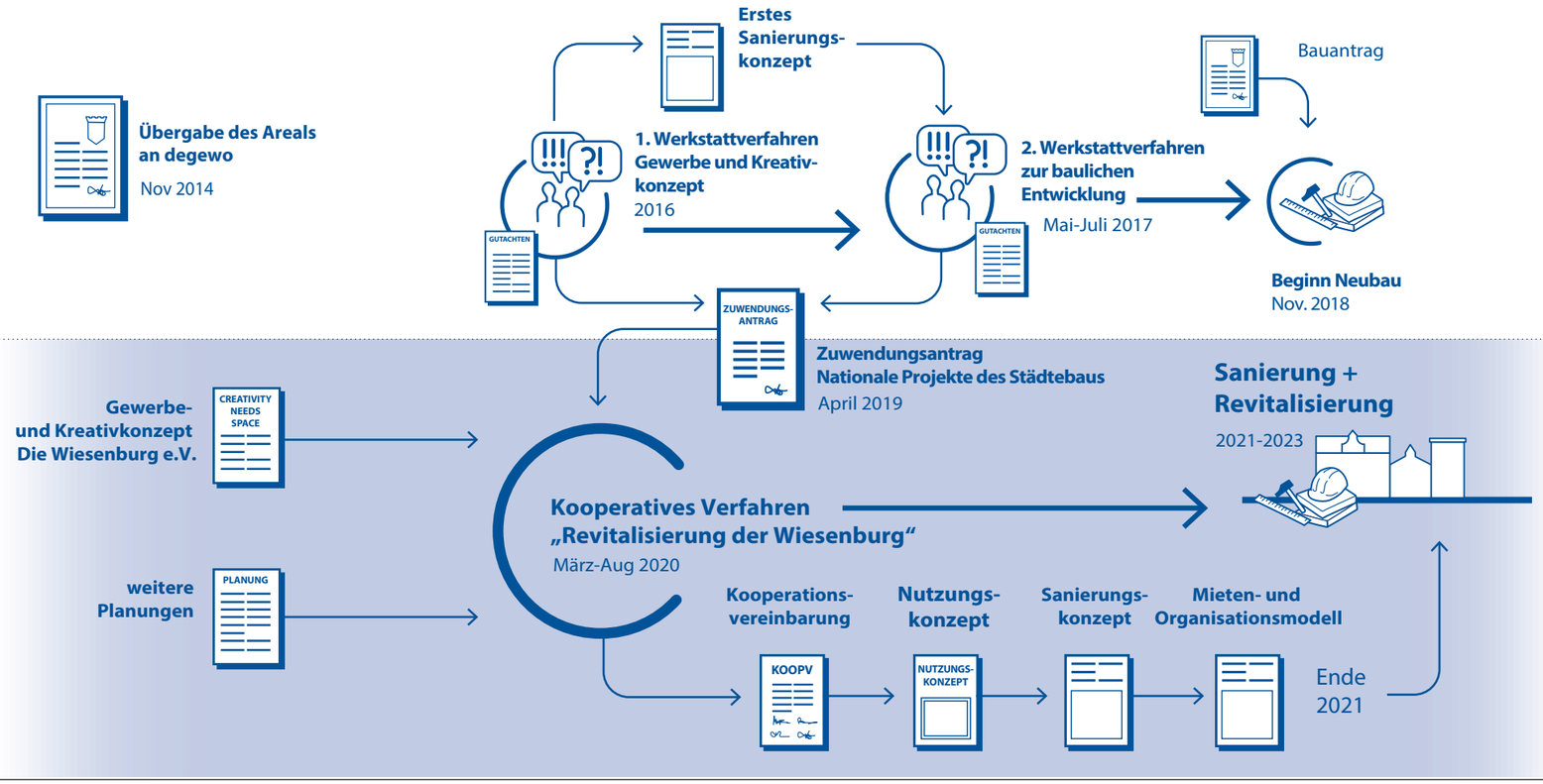
Nutzungskonzepte

beschreiben die Art und den Umfang von Nutzungen. Es wird definiert, mit welchen Funktionen ein Ort im Detail bespielt wird. Wird hier gewohnt oder gearbeitet, finden hier Kunst und Kultur statt? Sind die Nutzungen stark verzahnt oder voneinander abgegrenzt? Wo liegen öffentliche Räume und Außenflächen und wie intensiv werden sie genutzt?

Kooperative Verfahren

dienen bei städtebaulichen Vorhaben dazu, alle relevanten Interessen zu berücksichtigen. Dafür werden die verschiedenen Interessengruppen wie Verbände, Verwaltung, Politik, Stadtgesellschaft zusammengeholt; sie handeln gemeinsam die Ziele und passenden Wege zur Weiterentwicklung eines Gebietes aus.

Gesamtprozess



Die "Revitalisierung des Wiesenburg-Areals": Von der Übergabe des Areals an degewo über verschiedene Beteiligungsverfahren hin zur Sanierung des Areals

"Die Wiesenburg hat sich im Gegensatz zum neuen Berlin ihr eigenes Tempo bewahrt und behauptet weiterhin ihr Recht auf Widerstand und Kreativität"

Enno Kuck, *Vorstand "Die Wiesenburg e.V."*

2 Vgl. BBSR 2020

Haltungen und Interessenlagen



Wenke Christoph
Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

„DAS PROJEKT REVITALISIERUNG DES WIESENBURG-AREALS STEHT FÜR DIE VERBINDUNG VON BESTEHENDEM UND BENÖTIGTEM. Dank des hohen Engagements aller Beteiligten ist das Projekt auf einem vielversprechenden Weg, seine Einzigartigkeit zu erhalten und weiterzuentwickeln: Bei der Sicherung der Kulturangebote, der Öffnung in den Stadtteil und der Schaffung von Wohnungen. Deshalb engagieren sich auch Bund und Land in diesem beispielhaften Vorhaben partizipativer und gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung."



Sandra Wehrmann
Vorstandsmitglied degewo AG

„DIE WIESENBURG IST FÜR DEGEWO EIN PROJEKT, DAS IN JEDER HINSICHT BESONDERS IST. In die Struktur dieses einzigartigen Ortes einzugreifen und diesen zu verändern ist uns alles andere als leicht gefallen. Bei der Planung bewegen wir uns in einem Spannungsfeld zwischen Entwicklung und Erhaltung, zwischen Wünschen und Zwängen. Dieser Beteiligungsprozess war und ist eine wertvolle Erfahrung – auch wenn der Weg mitunter steinig und für viele auch anstrengend war. Das Aushandeln, das Finden von Kompromissen, davon bin ich überzeugt, hat uns zu einem guten Miteinander geführt. Am Ende wird die Wiesenburg – auch baulich – die Intensität dieses Diskurses abbilden: Neu und Alt, Bewährtes und Experimentelles, Gewerbe und Wohnen werden sich ergänzen und ein sehr eigenständiges Stück Berlin bilden."



Enno Kuck und Dirk Feistel
Vorstand "Die Wiesenburg e.V."

„Der Verein Die Wiesenburg e.V. ist angetreten, die anstehenden Veränderungen auf dem Areal mit eigenem Gestaltungswillen zu begleiten und die Entwicklung des Standortes mitzubestimmen. **WIR SETZEN UNS DAFÜR EIN, DEN BESONDEREN ZAUBER DES ORTES ZU WAHREN**, kulturelle Freiräume zu schützen und bezahlbare Mieten für Kunst, Kultur, Handwerk und Soziales auf der Wiesenburg jetzt und für zukünftige Generationen zu sichern.“

"MEINE ZUKUNFTSVISION VON DER WIESENBURG BESTEHT DARIN, DASS WIR DAS KONZEPT VON ALT UND NEU VERBINDEN UND ES GELINGT, ein Stück von dem Spirit der alten Wiesenburg auch auf den Wohnungsneubau zu übertragen. Wir haben die Hoffnung, dass der öffentliche Raum auch wirklich zu einem gemeinsamen Begegnungsort werden kann."



Ephraim Gothe
Stadtbaurat Bezirk Mitte



Christian Luchmann
Geschäftsführung L.I.S.T. GmbH, Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße/Pankstraße

"DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER DES QUARTIERS BRAUCHEN EINEN ATTRAKTIVEN GRÜNZUG AN DER PANKE ALS NAHERHOLUNGSRAUM. Das Quartier ist mit Grünflächen schon lange unterversorgt. Auch ziehen mehr Menschen hierher und viel bauliche Nachverdichtung passiert – das erhöht den Bedarf. Deshalb setzen wir uns dafür ein, das Wiesenburg-Areal schrittweise und behutsam zu öffnen, damit Fussgängerinnen und Fußgänger das Gelände vom Pankeuferweg aus erreichen können. Ausserdem wollen wir die umliegenden Freiräume für die Nachbarschaft langfristig sichern.“

Innovation – Aus großem Elend erwachsen

Ende des 19. Jahrhunderts entstand die Wiesenburg als Zufluchtsort für alle, denen Berlin sonst keinen Raum bot. Sie wurde gebaut durch großen Bürgersinn und Anstand.

1895

Baubeginn für ein innovatives Obdachlosenasyl für Männer an der Wiesenstraße; Bauherr ist der „Berliner Asylverein für Obdachlose". Finanzierung über Spenden.



13. Dezember 1896

Einweihung des Neubaus. Jeder obdachlose Mann bekommt ein Bett mit zwei Decken, kann baden, seine Kleider waschen lassen, es gibt Suppe, Kaffee und eine Schrippe. Man darf anonym bleiben.





1907

Einweihung eines neuen Frauenasyls an der Kolberger Straße. Dazu auch weitere Funktionsbauten am Männerasyl, zum Beispiel Maschinenhaus, Werkstatt und Wäscherei.

1912

Weil Spenden ausbleiben wird das Frauenasyl – als erster von künftig mehr und mehr Bereichen – an Handwerkerinnen und Handwerker verpachtet; obdachlose Frauen übernachten jetzt ebenfalls im Stammhaus.

1922-1927

Der Asylverein verpachtet die gesamte Liegenschaft an die jüdische Gemeinde. Sie bringt dort Gemeindemitglieder unter, die aus Osteuropa geflohen sind.

1926

Der Verein schließt einen Vertrag mit der Berliner Stadtverwaltung: Letztere finanziert notwendige Reparaturen und darf dafür im wiedereröffneten Asyl mitbestimmen. Dadurch geht aber der innovative Ansatz verloren – beispielsweise müssen die obdachlosen Menschen ab sofort ihre Namen angeben.

1931

Das Obdachlosenasyl wird geschlossen, weil die Stadt Berlin mittlerweile neue Notunterkünfte betreibt und kein Geld mehr gibt. Noch im laufenden Betrieb dreht Fritz Lang hier Teile des Films „M – Eine Stadt sucht einen Mörder".





1933

Die „Nationalsozialistische Volksfürsorge" konfisziert das Vermögen des Vereins. Auf der Wiesenburg findet zunehmend Rüstungsproduktion statt.

1944/45

Bomben zerstören weite Teile des vormaligen Männerasyls, weitere Bauten kommen mit leichten Schäden davon. Nach dem Krieg beziehen Handwerksbetriebe die Gebäude und verändern sie nach ihren Bedürfnissen.

Ab 1961

Der Berliner Asylverein verwaltet das Areal unter Leitung der Familie Dumkow, Nachfahren eines Wiesenburg-Stifters. Die Wohnungen im Beamtenhaus werden renoviert und instandgesetzt.

Seit dem Kulturhauptstadt-Jahr 1988 ist das Areal auch immer wieder Ort für Kunst und Kultur.

2014

degewo wird Eigentümerin der Wiesenburg. Das Land Berlin überträgt das Areal an das städtische Wohnungsunternehmen.

2015

Gründung des Vereins „Die Wiesenburg e.V." als Interessenvertretung zum Erhalt des Ensembles durch die Nutzerinnen und Nutzer





2016/17

Zwei Werkstattverfahren zur Zukunft der Wiesenburg und zum Wohnungsneubau im Süden des Areals. Baubeginn für letzteren ist 2018.

seit Juli 2020

Die Landschafts- und Sanierungsplanerinnen und -planer beginnen mit vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes auf Grundlage des Nutzungskonzeptes und im Auftrag von degewo.

2020

Die „Revitalisierung des Wiesenburg-Areals" wird in einem Beteiligungsverfahren diskutiert. Entstehen soll ein Nutzungskonzept, das als Basis für die weitere Entwicklung dienen kann.



August 2020

Gründung der Genossenschaft „Die Wiesenburg Berlin eG" durch die Nutzerinnen und Nutzer, mit dem Ziel des Abschlusses eines langfristigen Nutzungsvertrages für das Areal und der Bewirtschaftung in Selbstverwaltung.

Dezember 2020

Das Nutzungskonzept wird feierlich beschlossen – wegen der Corona-Pandemie in einem virtuellen Treffen.

Sommer 2021

Avisierte Fertigstellung und Bezug des Neubaus auf dem südlichen Geländeteil.[3]



Das Ensemble, das wir heute als Wiesenburg kennen, entstand Ende des 19. Jahrhunderts aus dem Leid, welches das Bevölkerungswachstum der Industrialisierung mit sich brachte. Zeitgleich mit der Not der Arbeiterinnen und Arbeiter wuchs auch der Bürgersinn der Bessergestellten. So gründeten engagierte Persönlichkeiten, darunter der Industrielle Albert Borsig und der Arzt Rudolf Virchow, aber auch viele Mitglieder der Berliner jüdischen Gemeinde, den „Berliner Asylverein für Obdachlose". Im Jahr 1896 nahmen sie mit der Wiesenburg eine explizit zu diesem Zweck gebaute Notunterkunft für Männer in Betrieb, die sie als Verein auch selbst verwalteten. 1907 wurde sie durch ein Frauenasyl ergänzt. Deshalb gilt die Wiesenburg bis heute als besonders bedeutsam für die Geschichte sozialer Einrichtungen in Berlin. Bis 1914 zählte man rund 300 000 Übernachtungen pro Jahr. Wer hier Unterschlupf suchte, durfte anonym bleiben und die Polizei hatte keinen Zutritt zu den Räumen – für die damalige Zeit eine äußerst respektvolle und fortschrittliche Art, den Problemen des Industrialisierungs-Elends zu begegnen.

Wegen der Wirtschaftskrisen und neuerer Obdachlosenasyle veränderte sich die Nutzung des Areals seit dem ersten Weltkrieg stetig – Schritt für Schritt weg von der Notunterkunft hin zu einem Gewerbehof. Nach Bombenangriffen im zweiten Weltkrieg, die einer mittlerweile hier ansässigen Fabrik für Rüstungsgüter galten, beräumte man die Trümmer – und überließ das Gelände weitestgehend denjenigen, die es sich aneignen wollten.

Dazu gehörten Gewerbe- und Handwerksbetriebe; sie sicherten die Gebäude notdürftig oder veränderten sie nach eigenen Anforderungen. Später kamen auch Räume für Kunst und Kultur hinzu, es entstand ein für Berlin besonderer Nutzungsmix. Dass die Wiesenburg 1995 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt wurde, verdeutlichte den historisch-baulichen Wert des Ensembles; so war es vor weitreichender Veränderung oder gar Abriss bewahrt. Das Land Berlin übergab das etwa 12 Hektar große Gelände 2014 an das städtische Wohnungsunternehmen degewo – mit dem Auftrag, Wohnraum zu schaffen und dabei den Altbestand sowie die derzeitigen Nutzungen zu erhalten. ←

3 Chronologie vgl. Heather Allen (2020)

Ein Refugium – und zwar mit mächtig Leben drin

Wie eine Oase in der Eile und im Lärm der Hauptstadt wirkt das 120 Jahre alte Gebäudeensemble. Und es birgt viel Erhaltenswertes, wie es in Berlin sonst kaum mehr zu finden ist.



Die Wiesenburg heute – mit ihrem verwunschenen Charakter strahlt sie etwas Besonderes aus, hat jedoch auch einen erheblichen Sanierungsbedarf.



"Die Wiesenburg – Die Geschichte eines besonderen Aslys"

Das Buch von Heather Allen kann unter www.diewiesenburg.berlin bezogen werden.

Die Wiesenburg ist kein Ort wie jeder andere in Berlin; ihr besonderer Charakter zeigt sich schon von außen: Efeu rankt die Backsteinwände hinauf, nicht jedes Gebäude wird genutzt, oder bewohnt. Wer das Areal betritt, fühlt sich leicht in das unfertige Berlin der Nachwendejahre zurückversetzt. Das Ensemble erstaunt mit seiner Patina, die in der Hauptstadt vielerorts verloren gegangen ist – die Bauten sind ruinös und sanierungsbedürftig einerseits, provisorisch belebt, genutzt und bewohnt andererseits. Hier und da wächst eine Birke aus einer Ruine. Ganz hinten plätschert die Panke, gesäumt von Bäumen und Büschen. Die Romantik durchzieht ein Hauch von Gefahr, in einigen Fassaden klaffen Risse, in anderen Gebäuden fehlt gar eine ganze Wand oder das Dach. Damit die Keller unter den Gebäuden vor dem Einstürzen gesichert sind, ließ degewo hunderte Stützpfeiler einbauen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Das Vergängliche, das Unfertige und Unperfekte machen den Charme der Wiesenburg aus. Für eine Großstadt fast schon unwirklich erscheint die Ruhe hier, gelegentlich unterbrochen vom Rattern einer S-Bahn.

Wie kann es gelingen, diesen besonderen Charme zu erhalten – trotz Sanierung, trotz Bewohnerinnen und Bewohner im Neubau und trotz unterschiedlicher Vorstellungen, wer welchen Bereich des Ensembles wie nutzen darf?

Historie und Denkmalwert

Was liegt eigentlich hinter diesem Tor? Wer vom Humboldthain aus gen Norden die Wiesenstraße entlang geht, kann bestenfalls erahnen, wie es auf dem Gelände hinter der Sporthalle aussieht. Dass seit dem Ende des 19. Jahrhunderts hier rund 30 Jahre lang ein innovatives Obdachlosenasyl lag – Berlins erstes wohlgemerkt – davon erzählt bis heute die Anordnung der Gebäude: An der Wiesenstraße selbst weist nur ein Tor auf den besonderen Ort hin; dahinter beginnt eine etwa zweihundert Meter lange Privatstraße, sie führt ins Herz des Ensembles. An ihrem Ende liegen das Beamtenwohnhaus und die frühere Sammelhalle, wo sich am Abend einfand, wer eine Unterkunft suchte. Zur Wiesenburg konnte man von der Straße aus relativ unbehelligt gelangen: Dem Verein, der das Asyl erbaute und betrieb, war daran gelegen, die Anonymität der Hilfesuchenden zu wahren – und Ansammlungen obdachloser Menschen auf öffentlicher Straße vermeiden. Denn letzteres empfanden die Berlinerinnen und Berliner damals als besonders störend.

Ende des 19. Jahrhunderts stellte die Wohnungslosigkeit ein erhebliches Problem dar; in Berlin waren viele Menschen ohne Obdach. Die „bessere Gesellschaft" blickte ihrerseits respektlos auf diese Menschen ohne festen Wohnsitz herab, man empfand sie als Faulenzerinnen und Faulenzer und ihrer Situation selbstverschuldet. Folglich gab es kaum Hilfsangebote, die auf die Bedürfnisse von obdachlosen Menschen eingingen. Die Wiesenburg sollte als Modellprojekt und erste eigens dafür gebaute Notunterkunft einen neuen Umgang mit Obdachlosigkeit zeigen. Ihre Architektur ist angelehnt an die repräsentativen Bauten der Bürgerschicht aus dieser Zeit, die innere Einrichtung war besonders fortschrittlich und entsprach den neuesten Hygienestandards. Dies alles geschah auch, um der Fürsorge und Wohltätigkeit des Berliner Asylvereins und des liberalen Bürgertums Ausdruck zu verleihen. Auch durch die Architektur sollte deutlich werden, dass die wohnungslosen Männer und Frauen keinesfalls als Menschen zweiter Klasse angesehen werden. Und auch nach außen sollten die Gebäude zeigen, dass hier etwas Hochwertiges und Langlebiges entstanden ist. Die rote Backsteinfassade mit Fenstereinfassungen und Gesimsen aus Kunststein sowie den Giebeln und verputzten Blendflächen sind im Stil der deutschen **Neorenaissance** erbaut[4]. Hervorzuheben sind auch die detaillierten Fassaden des dreistöckigen Beamtenwohnhauses sowie der Sammelhalle mit dem angrenzenden, eckigen Wasserturm. Die hinten liegenden Gebäude mit Waschräumen, Badesaal, Speisehalle und Schlafsälen orientieren sich an der Industriearchitektur der Zeit – zu sehen unter anderem an den Sheddächern. Diese Dachform war in der damaligen Zeit für Fabrikhallen sehr beliebt, da so viel Licht in die Räume gelangte, ohne dass man große Fensterflächen installieren musste oder die Sonne blendete. Auch für das Obdachlosenasyl war diese Bauweise durchaus praktisch, konnte man doch die Räume gut belichten, ohne dass sie von außen einsehbar waren. Bei ihrer Fertigstellung entsprach die Wiesenburg dem neusten Stand der Technik mit Heizsystem, künstlicher Lüftung und Licht- sowie Wasserversorgung – und das, obwohl ihr Bau nur rund ein Jahr dauerte und zu großen Teilen aus

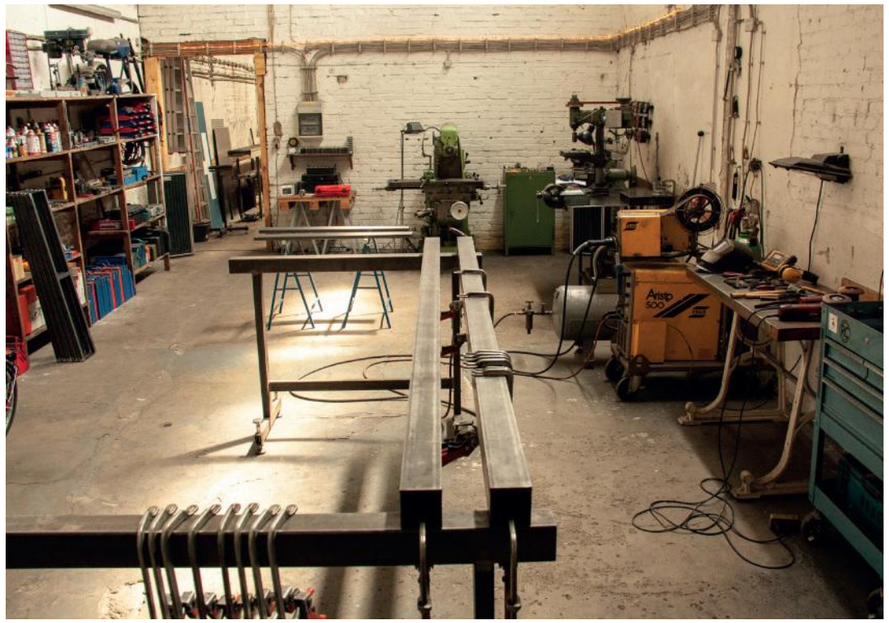
Neorenaissance

ist ein Baustil des 19. Jahrhunderts, der die Bauweise der Renaissance zitiert. Bekannte Beispiele sind u.a. das Berliner Reichstagsgebäude oder die Semperoper in Dresden. Auch auf der Wiesenburg sind Ansätze der Neorenaissance zu erkennen.



Der Giebel der Sammelhalle wurde aus Kunststein gefertigt

4 Vgl. Landesdenkmalamt Berlin (2020)

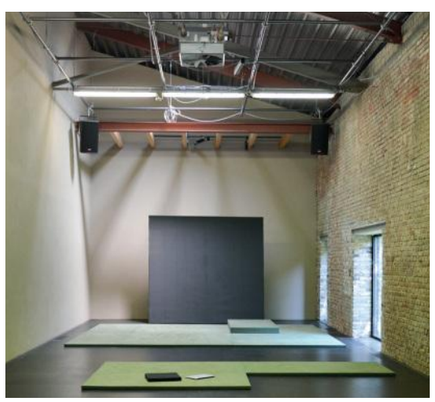


So wie die Metallbauwerkstatt gibt es mehrere Orte auf der Wiesenburg, die zum produzierenden Gewerbe zählen. Hier wird geschweißt, gehämmert und gefräst.

privaten Spenden finanziert wurde. So verrät und bewahrt die Wiesenburg vieles über die Sozial- und Baugeschichte Berlins. Deshalb stellte man sie in den 1980er Jahren zuerst vorläufig und in den 1990er Jahren schließlich dauerhaft unter Denkmalschutz.

Bestandsnutzungen – der Mix macht's

Der besondere Charme der Wiesenburg entsteht aus einer Vielzahl von Elementen, die noch vor zwanzig Jahren auch an anderen Orten in Berlin zusammen auftraten – heute aber extrem selten geworden sind: Es gibt eine Nutzungsvielfalt aus Kunst, Kultur, Handwerk und Wohnen. Und es finden sich hier viele multifunktional nutzbare Flächen und Räume, die keiner bestimmten Nutzung zugeordnet sind und die man sich für eine gewisse Zeit aneignen kann – ein idealer Nährboden für Kreativität. Abgeschieden liegt das Gelände und von der Straße aus nicht einsehbar. Wer in sein Inneres vorgedrungen ist, kann noch immer Spuren des zweiten Weltkrieges entdecken. Verzaubert wirken viele Ecken, auf den Freiflächen wachsen Büsche und Bäume wild und schaffen zusammen mit mancher ruinösen Backsteinwand den Eindruck, man sei auf einer verwunschenen Insel mitten in der Großstadt gelandet. Immer wieder aber kommt man durch ein Geräusch ins Hier und Jetzt zurück – es surren Maschinen oder es wird ein Transporter entladen: Die Bestandsnutzungen unterschiedlicher Gewerbetreibender, Künstlerinnen und Künstler sowie Kulturschaffender haben das Gelände über die Jahre belebt und geprägt. Sowohl Innenräume als auch Außenbereiche leben von unterschiedlichen, kleinteiligen Nutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung und Handwerk. Die Vielfalt spiegelt sich auch im Alltag wider: Handwerker und Handwerkerinnen bauen, schrauben oder transportieren Materialien, Gäste oder



Die Tanzhalle dient einheimischen und internationalen Tänzerinnen und Tänzern als Wirkungsraum

Kundinnen bzw. Kunden kommen, um die unterschiedlichen Angebote zu besuchen, Künstlerinnen und Künstler unterhalten sich bei einem Kaffee auf dem Hof und Bewohner oder Bewohnerinnen eilen zur Arbeit oder tragen Einkaufstaschen in ihr Zuhause im ehemaligen Beamtenwohnhaus. Wer hier wohnt, gehört gleichermaßen auch zur Gemeinschaft der Künstlerinnen und Künstler, der Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden: Man nutzt die Freiflächen gemeinsam, kennt und tauscht sich aus.

Seit den 1960er Jahren prägen die Menschen, die auf dem Gelände leben und arbeiten, die Wiesenburg ganz besonders. Als degewo das Gelände 2014 übernahm, knüpfte sich daran die Absicht, hier auch neue Flächen für Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Für die angestammten Nutzerinnen und Nutzer der Wiesenburg, die bislang nur eine formlose Gemeinschaft bildeten, wurde es durch diese neuen Rahmenbedingungen wichtig, sich auch formal zusammen zu schließen: 2015 gründeten sie einen Verein. So konnten sie in einem festen Rahmen eine gemeinsame Haltung zur Zukunft des Areals entwickeln und ihre Vorstellungen gegenüber der neuen Eigentümerin kommunizieren. degewo fand im Verein „Die Wiesenburg e.V." wiederum eine verbindliche Vertretung der Nutzerinnen und Nutzer – und



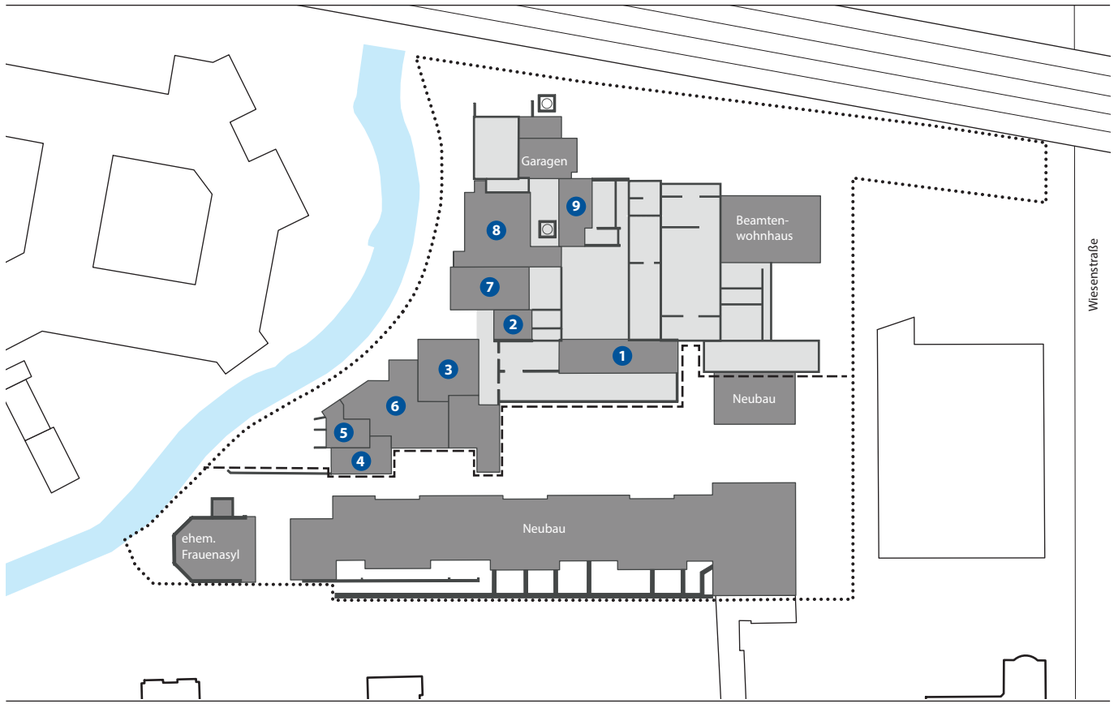
Die Konzertreihe „Classical Sundays" in der Werkhalle Wiesenburg findet viel Anklang bei Musikinteressierten.



Auch die Außenräume werden von den Nutzerinnen und Nutzern bei den unterschiedlichsten Gelegenheiten miteinbezogen. Ob beim Schweißen, Sägen – oder wie hier bei der Tanzperformance "Arial" von Nikolina Komljenovic.

später auch einen Kooperationspartner für die weitere Entwicklung. In einem waren sich Mieterinnen und Mieter mit der Vermieterin schnell einig: Sollte die Wiesenburg eine Zukunft haben, dann muss sie grundlegend baulich ertüchtigt werden. Auch deshalb engagierte sich der Verein von Beginn an intensiv im Verfahren – dank einer externen Organisationsberatung auch mit der dafür nötigen fachlichen Expertise. Während des Beteiligungsprozesses hat der Verein eine Vielzahl eigener Entwicklungsvorschläge formuliert, so zum Beispiel mittels eines „Gewerbe- und Kreativkonzeptes" (Stand Februar 2020), das bereits zu Anfang in das Verfahren zum Nutzungskonzept eingebracht wurde. Dieses Papier beschreibt die bestehenden Nutzungen und zeigt Nutzungspotenziale auf.

Die Bestandsnutzungen



1 Tanzhalle
Die Tanzhalle befindet sich seit 2008 auf dem Gelände und wurde 2012 mit Mitteln der Städtebauförderung saniert. Sie bietet Künstlerinnen und Künstlern Probe- und Veranstaltungsflächen und Raum für diverse offene Formate.

2 Philosophiewerkstatt
Die Philosophiewerkstatt ist ein offener Raum, der von verschiedenen Personen als Inspirationsquelle, als Ort für den Gedankenaustausch oder auch temporär als Lager genutzt wird.

3 Metallbauwerkstatt
In der Metallbauwerkstatt entstehen seit 2003 Einzelstücke und Serienmodelle. Zudem werden für internationale Künstlerinnen und Künstler komplette Ausstellungen und Kunstwerke gefertigt.

4 Maschinenbauwerkstatt
In der Maschinenbauwerkstatt entstehen hochspezialisierte Maschinen, unter anderem für die Umwelttechnik; Dafür ist der angrenzende Außenbereich und die Rampe unverzichtbar.

5 Designwerkstatt
Seit 1999 fertigt ein Produktdesigner hier Prototypen und Modelle für hochwertige Büroausstattungen und Einrichtungsgegenstände.

6 Musikstudio
Auf der Wiesenburg entstehen seit 1998 auch professionelle Musikproduktionen. Das Studio ist innerhalb der Berliner Musikszene gut vernetzt und fördert auch lokale Musikerinnen und Musiker.

7 Holzwerkstatt
Die Holzwerkstatt diente einem Künstler, der vor nicht allzu langer Zeit verstorben ist, viele Jahre als Arbeitsraum. Diese Nutzungsart soll auch in Zukunft im Bestand erhalten bleiben.

8 Werkhalle Wiesenburg
Die Werkhalle ist das Atelier eines schwedischen Künstlers. Seit 2017 finden hier immer wieder Ausstellungen, Lesungen, Theateraufführungen, Tanz-Performances oder Konzerte statt.

9 Clubhaus
Das Clubhaus hat sich zum Treffpunkt und Aufenthaltsort entwickelt – für Gewerbetreibende, Künstlerinnen und Künstler und Gäste der Wiesenburg gleichermaßen.

Bedeutung der Wiesenburg für die Nachbarschaft

Die Wiesenburg prägt durch ihre Mischung aus Kultur-, Sozial und Stadtgeschichte ihr Quartier mit – aber auch den Bezirk Mitte und darüber hinaus. Denn schon in der Vergangenheit besaß sie eine starke Strahlkraft in die Stadt hinein, nicht zuletzt als Kultur-, Bildungs- und Veranstaltungsort. Dass so viele verschiedene Menschen diesen Ort in ganz verschiedener Art nutzen, bereichert die Nachbarschaft; die Kunst-, Kultur- und Bildungsangebote werden auch von den Anwohnerinnen und Anwohnern genutzt. Auf dem Gelände finden Musikveranstaltungen und Konzerte statt, es können Ausstellungen besucht oder die Proberäume in der Tanzhalle genutzt werden. Jedes Jahr lädt der Verein „Die Wiesenburg e.V." zu einem Festival auf dem Gelände ein und organisiert Rundgänge, in denen man vieles über die Geschichte des Areals erfahren kann. Auch für Schulklassen gab es bis zur Sperrung des Geländes aus Sicherheitsgründen lange Zeit Lernangebote. Sie konnten die besondere Pflanzenwelt erkunden und das Wäldchen, wo heute das neu errichtete Wohn- und Gewerbehaus steht, als grünen Rückzugsort nutzen. In Zukunft sollen solche Bildungsangebote auf der Wiesenburg wieder stärker in den Fokus rücken und mehr



Stadtentwicklung ist Thema auf der Wiesenburg. 2018 auf der Gesprächsrunde „Stadt auf der Rampe #1" im Rahmen des „Wiesenburg On Air" Festival.

Angebote geschaffen werden, die auch für die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Kiez interessant sind. Unterstützung erfährt die Wiesenburg dabei vom Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße/Pankstraße. Im integrierten Handlungskonzept des Quartiers – einem Plan, der unter anderem hinsichtlich Bildung, Kultur, Mobilität u.Ä. die zukünftige Entwicklung in diesem Viertel darstellt – ist die Wiesenburg als wichtiger Akteur für Kultur und Kreativität genannt[5]. ←



Musik liegt in der Luft! So auch im August 2018 beim Musik- und Kunst-Festival "Wiesenburg on Air" mit der Band El Cartel.

5 Vgl. L.I.S.T. GmbH Quartiersmanagement Pankstraße (2019)

Ein Verfahren, viele Ziele

Ein voller Aufgabenzettel erwartete die Beteiligten: Im Fokus stand, die Bestandsgebäude zu erhalten, den Nutzungsmix zu stärken, respektvoll mit der Geschichte umzugehen, das Gelände auf programmatische Art zu öffnen und dabei dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Zuwendungsanträge

können von verschiedenen Institutionen, Gruppen oder Personen gestellt werden, um für konkrete Projekte Fördermittel von Bund, Ländern oder EU zu erhalten. Für die Wiesenburg stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Antrag zur Sanierung des Altbaubestandes beim Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“.

Bereits zwei Mal holte degewo alle Akteurinnen und Akteure an einen Tisch, um ihren Vorstellungen zur Zukunft der Wiesenburg in den künftigen Planungen Raum zu geben: 2016 entstand eine grundsätzliche Vision für den Ort; 2017 ein städtebauliches und architektonisches Konzept mit Fokus auf den Wohnungsneubau. Als weiteres Ergebnis dieser beiden Beteiligungsverfahren stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Antrag auf Fördermittel im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“. Ziel ist, die kostenintensive Sanierung der Altbauten auf der Wiesenburg durchführen zu können – ein Unterfangen, das sich aus wirtschaftlicher Sicht ohne Förderung schwer umsetzen ließe. Zwar steht die Wiesenburg unter Denkmalschutz, doch auch solchen Objekten kann der Abriss drohen, wenn ihr Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Folglich war der Zuwendungsbescheid für die „Revitalisierung des Wiesenburg-Areals“, den die Senatsverwaltung am 16.01.2020 erhielt, auch der Schlüssel zum Erhalt der Bestandsbauten und zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Sanierung des Gesamtareals. Dank der Fördermittel konnten auch das Beteiligungsverfahren zum Nutzungskonzept und die Kooperationsvereinbarung als Grundlage für die weitere Planung finanziert und realisiert werden.



Das "Haus 1" des 2017 entwickelten Wohnungsneubaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützen Gebäudebestand.

Zuwendungsziele

Übergeordnetes Ziel ist die Sanierung, Instandsetzung und Revitalisierung der Wiesenburg im kooperativen Verfahren mit Eigentümerin, Nutzerinnen und Nutzern, Bewohnerinnen und Bewohnern, Quartier und Verwaltung. Folgende Ziele sind Grundlage des **Zuwendungsantrags** und mit dem Zuwendungsbescheid bindend für alle Kernakteurinnen und -akteure:



1 Revitalisierung und Erhalt der Bestandsgebäude

Durch die Sanierung der schadhaften, teilweise ruinösen Bausubstanz der Wiesenburg soll dieser besondere Ort unter Berücksichtigung seiner Historie erhalten bleiben und darüber hinaus revitalisiert werden. Durch die Qualifizierung und die denkmalgerechte Sanierung soll der Bestand (Wohnhaus, Sammelhalle und Bestandsgewerbe) gewürdigt und durch ergänzende Baumaßnahmen zeitgemäß weiter interpretiert werden. Ziel ist es, das einzigartige Grundstück zu beleben und zukunftsorientiert zu entwickeln.



2 Potenzialflächen erschließen und neue Wege schaffen

Durch den Abbruch ungenutzter Gebäudereste des nicht denkmalwerten Bestandes sollen neue Potenzialflächen erschlossen werden. Dabei sollen neue Wegeverbindungen und neue Nutzungspotenziale entstehen.



3 Nutzungsmischung stärken und bewahren

Gemeinsam mit den bereits bestehenden sowie künftigen Nutzerinnen und Nutzer soll ein Konzept entwickelt werden, um einen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Kultur konfliktfrei erwachsen zu lassen und so ein lebendiges Quartier der gemeinsamen Nutzung verschiedenster Menschen und Kulturen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die derzeitigen Mieterinnen und Mieter nicht verdrängt werden, sondern weiterhin ihrem Gewerbe in ihren Mietflächen nachgehen können.



4 Orte der Begegnung schaffen

Das Gelände hat durch seine Mischung aus Kultur-, Sozial- und Stadtgeschichte eine besondere Bedeutung über das Quartier und den Bezirk hinaus. So soll beispielsweise durch die Sicherung und den Wiederaufbau der ehemaligen Sammelhalle, zugleich Herzstück des Areals und Synonym für die Wiesenburg, ein besonderer Kulturort geschaffen werden, damit das Areal seine Strahlkraft als lebendiger, offener und toleranter kultureller Treffpunkt entfalten kann, der auf Menschen über die Grenzen des Quartiers hinaus anziehend wirkt. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung wird die Wiesenburg gesichert und erneuert.

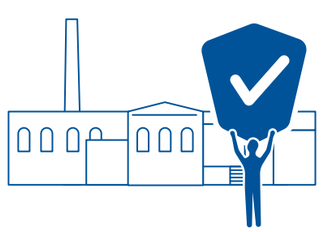
Handlungsleitende Prinzipien

Darüber hinaus streben die Kernakteurinnen und -akteure an, die folgenden handlungsleitenden Prinzipien umzusetzen:



1 Respektvoller Umgang mit der Geschichte des Ortes

Die Wiesenburg ist ein geschichtsträchtiger, unter Denkmalschutz stehender Ort, der vor dem Verfall und der Unbewohnbarkeit bewahrt wird. Die außerordentliche historische Bedeutung wird in der Entwicklung mitgedacht, zum Beispiel durch Hinweise auf dem Gelände, Führungen, behutsame Entwicklung der ehemaligen Sammelhalle, Bewahrung des Erscheinungsbildes des gesamten Geländes und Erhalt der Ruinen mit sichtbaren Kriegs- und Verfallsschäden. Notwendige Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden werden vorgenommen und Genehmigungen rechtskonform eingeholt.



2 Sicherung von Bestandsnutzungen

Die Bestandsnutzungen sind zu sichern. Das Nutzungskonzept soll die vorhandenen und künftigen Nutzungen ohne wesentliche Störungen für die Wohnumgebung ermöglichen. Ein entsprechendes Wege- und Freiraumkonzept wird die innere Erschließung bzw. Durchwegung und die entstehende neue Freiraumstruktur verdeutlichen.



3 Räumliche Öffnung und Anbindung des Areals

Die räumliche Öffnung und Anbindung des Areals erfolgt im Rahmen einer behutsamen Qualifizierung der neu zu schaffenden Grün- und Freiflächen mit möglicher, geordneter Anbindung an den übergeordneten Pankegrünzug und die umliegenden Freiräume. Der Umfang der Zugänglichkeit wird auf Basis des Nutzungskonzeptes im weiteren Verfahren konkretisiert.



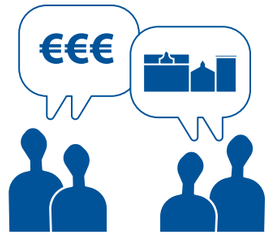
4 Programmatische Öffnung und Ermöglichung von neuen Nutzungspotenzialen

Neue Nutzungspotenziale werden im Hinblick auf die Bedarfe der derzeitigen und neuen Bewohnerinnen und Bewohner der Wiesenburg und auf die Bedarfe des Quartiers erschlossen, unter Berücksichtigung von Lärmschutzauflagen und unterschiedlichen Interessen. Die Wiesenburg wird ein nachbarschaftlicher Ort für soziale Aktivitäten und bietet Raum zur Entwicklung zukunftsfähiger Angebote, welche die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigen. Neben Wohnen, Kunst, Kultur und Handwerk ergänzen Sozial- und Bildungseinrichtungen das Angebot und gewährleisten eine hohe Nutzungsmischung im Bestand. Angestrebt werden Kooperationen mit den umliegenden Kultur-, Sozial-, und Bildungseinrichtungen und ein Zusammenwirken mit der benachbarten Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang wird das ruinöse Gebäude des ehemaligen „Frauenasyls“ bezüglich der Nutzung mitbetrachtet.



5 Sanierungskonzept

Der Charme und das bestehende Erscheinungsbild der Wiesenburg wird weitestgehend erhalten: Sie wird auch künftig ein denkmalgeschützter, historischer Ort mit kleinteiliger Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Kultur bleiben; zudem bleiben die Möglichkeiten bestehen, Flächen gemeinschaftlich zu nutzen und gemeinsam Verantwortung für den Ort zu übernehmen. Im Sanierungskonzept wird bei der Instandsetzung der genutzten Gewerbeeinheiten behutsam, in Abstimmung mit den Bestandsnutzerinnen und -nutzer vorgegangen. Die Vorgaben aus dem Förderbescheid werden im Partizipationsverfahren und dem anschließenden Sanierungskonzept konkretisiert.



6 Verhandlung einer Sanierungsvereinbarung und eines solidarischen Mieten- und Organisationsmodells

Vor Start der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird eine Duldungs-/Sanierungsvereinbarung zwischen degewo und den derzeitigen Nutzerinnen und Nutzer abgeschlossen. Es wird angestrebt, die Beeinträchtigung durch die Sanierung so gering wie möglich zu halten. Ein solidarisches Mietenkonzept und sozialverträgliche Mieten sowie eine Verwaltungs- und Organisationsform (ohne Neubau inklusive ehemaliges „Frauenasyl“), welche die Ziele der Gemeinschaft der Nutzerinnen und Nutzer nach einer Sanierung dauerhaft sicherstellt, werden in einem geeigneten Verfahren nach Verabschiedung des Nutzungskonzeptes erarbeitet.



7 Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourcenschutz

Die Entwicklung des Areals erfolgt unter Beachtung der Klimaschutzziele des Landes Berlin sowie in Hinblick auf einen ressourcenschönenden Planungsansatz. Dazu werden im Rahmen der Planung der Einsatz erneuerbarer Energien und ein langfristiges Kon-zept zur dezentralen Versickerung von Regenwasser geprüft. An der Panke gelegen, sollen die Freiraumqualitäten der Wiesenburg durch das Vorhaben gestärkt und weiterentwickelt werden.

Erstellung eines Nutzungskonzeptes
Ziel des in dieser Broschüre beschriebenen Beteiligungsverfahrens war es, ein Nutzungskonzept für die Wiesenburg zu erstellen. Es soll die übergeordnete Entwicklungsrichtung, Teilräume, Erschließung und Durchwegung sowie den Umfang von Einzelnutzungen und Nutzungsintensitäten festschreiben. Als nächster Schritt steht die Entwicklung eines Sanierungskonzeptes an. Darin müssen die Inhalte des Nutzungskonzeptes mit den Möglichkeiten der baulich-räumlichen Ebene in Einklang gebracht werden.
Das heißt, es gilt zu prüfen, ob sich alle Inhalte des Nutzungskonzeptes durch die Sanierung der Bestandsbauten auch wie gewünscht umsetzen lassen oder ob man an bestimmten Stellen andere Lösungen finden muss. Ganz konkret könnte das zum Beispiel auch heißen: Wenn es an einer bestimmten Stelle aus baurechtlicher Sicht einen Notausgang oder eine Feuerwehrzufahrt braucht, müsste eine dort eigentlich vorgesehene Nutzung schlussendlich doch an einen anderen Ort verlegt werden. Gleichzeitig ist die Kostenseite zu berücksichtigen und möglicherweise eine Prioritätensetzung bei den Maßnahmen vorzunehmen. ←



Mit der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes mussten viele Themen zwischen den Akteurinnen und Akteuren verhandelt werden. Welche Nutzungen finden auf der Wiesenburg künftig Raum?

„Durch die Mittel aus der Städtebauförderung kommen Projekte wie die Wiesenburg jetzt in die glückliche Lage, Geld für die Sanierung zu haben. Sonst wäre die Herausforderung – egal für welchen Eigentümer – zu groß. “

Frieder Rock, *Eine für Alle eG*

„Jetzt müssen alle genug Durchhaltevermögen beweisen“



Lebendig und doch normal soll die Wiesenburg sein – und dazu stadtweit Vorbild. Das war eines der Ziele von **Kai Reichelt** von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Wie haben Sie die Wiesenburg „kennengelernt“?
Zuerst einmal von der S-Bahn aus. Unglaublich, dachte ich immer, dass es im Westteil der Stadt noch ein Gelände in so einem Zustand gibt! Im Prinzip ist es bis dato ja nur ein kleiner Kreis von Interessierten, der die Wiesenburg kennt – obwohl sie ein beeindruckendes sozialhistorisches Zeugnis der Kaiserzeit ist.

Dass es vor der eigentlichen Sanierungsplanung ein Beteiligungsverfahren geben würde, war schon mit dem Zuwendungsantrag klar. Wie haben sie das Verfahren erlebt?
Die erste Phase, bei der es um die grundsätzlichen Ziele und Verständigungen ging und die in der Kooperationsvereinbarung mündete, empfand ich sehr produktiv und motivierend. Kompliziert war dagegen die letzte Phase, wo zur beabsichtigten geordneten Öffnung des Areals konsensfähige Lösungen gefunden werden mussten. Hier war aber allen bewusst, dass die Förderung an Voraussetzungen geknüpft ist. Ohne diesen Druck, wirklich etwas erreichen zu müssen, wären wir wohl nicht zu einem Ergebnis gekommen.

Kai Reichelt
Städtebauförderung/Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

ist als Stadtplaner seit 2020 von Seiten des Zuwendungsgebers für die Wiesenburg verantwortlich und hat dabei die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung Berlins im Hinterkopf.

Gab es etwas, das Sie besonders beeindruckt hat?
Trotz unterschiedlicher Positionen war die Haltung aller Beteiligten immer eine pragmatische. Man hat sich nicht in Formalien verloren.

Was ist für Sie – neben dem Nutzungskonzept – das beste Ergebnis?
Für mich ist am Ende entscheidend, dass das Projekt auf Kurs bleibt und degewo und der Verein konstruktiv und vertrauensvoll zusammenarbeiten. Dazu konnte auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beitragen, indem sie dem Verein eine unabhängige Beratung durch Frieder Rock von der Eine-für-alle eG ermöglichte.

Welche Hürden gilt es aus Ihrer Sicht in der nächsten Zeit zu überwinden?
Nun ja, sagen wir mal, ich bin gespannt, wie es mit der Sanierungsplanung ganz konkret weitergeht. Was passiert zum Beispiel, wenn eine Gewerbeeinheit verloren geht, weil an genau der Stelle ein Rettungsweg notwendig wird? Ich hoffe, dass dann alle genug Durchhaltevermögen beweisen. Und dann wird spannend, was der Bezug des Neubaus mit dem Areal macht. Wie wird sich die neue Nachbarschaft mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen auf der Wiesenburg arrangieren?

Wie sieht die sanierte Wiesenburg in Ihrer Vorstellung aus?
Es ist ein lebendiger und irgendwie normal gebliebener Ort. Das Highlight ist die rekonstruierte Sammelhalle. Das Areal wirkt zugleich nicht wie in einem Zug durchsaniert, sondern bietet weiterhin Patina unterschiedlicher Epochen, unfertig oder provisorisch wirkende Abschnitte und grüne Oasen. Insgesamt ist viel vom heutigem Charme erhalten.

Und worauf freuen Sie sich in der sanierten Wiesenburg?
Auf die Sammelhalle, weil das Ensemble dann wieder besser erfahrbar ist und eine Logik bekommt. Zudem wird man dort etwas über die Geschichte des Ortes erfahren und es gibt vielfältige Veranstaltungen. Da würd' ich dann sicher auch privat mal vorbeischauen. ←

Ein Areal – und viele Anforderungen

Wo es in Berlin noch Flächenpotenziale für eine Entwicklung gibt, treffen viele unterschiedliche Bedürfnisse und Interessen aufeinander – da macht auch die Wiesenburg keine Ausnahme.



Luftaufnahme der Wiesenburg aus dem Jahr 2019. Die Bauarbeiten für den Neubau haben im April 2019 begonnen.

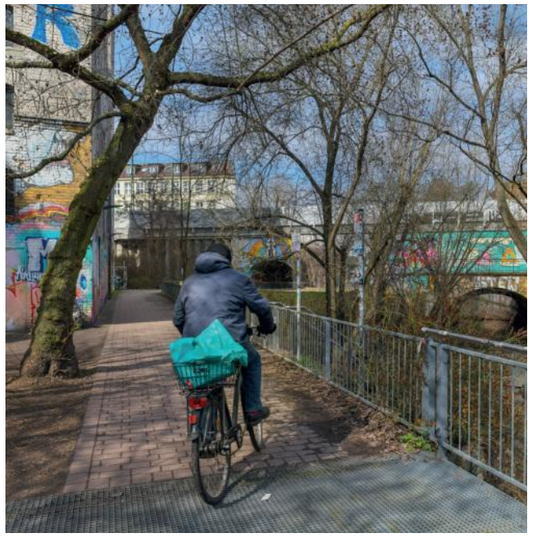
Die Wiesenburg weiterzudenken bedeutet auch, sich in einem Spannungsfeld zu positionieren, das sich im Wesentlichen aus drei Eckpunkten aufspannt. Da ist zum einen der Wunsch, das historische Ensemble – und damit einen kultur- und sozialgeschichtlichen Wert für Berlin – zu erhalten. Zum zweiten bedeutet dieser Ort jeder einzelnen Nutzerin, jedem einzelnen Nutzer etwas – sei es nun wirtschaftlich, sozial oder kulturell – oder auch alles zusammen. Drittens bietet der Ort im dicht bebauten Böttgerstraßenviertel noch Entwicklungspotenzial und damit potentiell Raum für dringend benötigte Nutzungen – nicht nur für Wohnungen, sondern auch für gut gestalteten Frei- und Sozialraum, für Gewerbe- und Kulturflächen. Die Wiesenburg rückt damit als eine von wenigen noch verbliebenen verwunschenen Oasen in den Fokus der Stadtentwicklung, die wie überall in der Berliner Innenstadt auch hier großem Druck unterliegt.

Einordnung in die Berliner Stadtentwicklungsplanung

Obwohl die Wiesenburg als **Mikrostandort** mit rund 12 Hektar eine für Berlin vergleichsweise kleine Fläche umfasst, hängt ihre künftige Entwicklung doch von vielen weiteren lokalen und übergeordneten Planungen ab und ist damit verknüpft. Diese Abhängigkeiten und Bezüge sollen nachfolgend erklärt werden.



Der gegenüberliegende Pankewanderweg ist Teil des Landschaftsplans und verläuft entlang der Panke bis an die Berliner Stadtgrenze



Mikrostandort

beschreibt, wie sich ein Standort hinsichtlich seiner Lage, Umgebung und Bedeutung in den Kontext der Stadtentwicklung einfügt. Auf der Wiesenburg werden übergeordnete Ziele der städtischen Entwicklung (z.B. kulturelle Bildung) auf lokaler Ebene umgesetzt.

Nachverdichtung

bezeichnet eine Methode, um in Städten mehr Raum zu schaffen. Dafür wird vorrangig versucht, dort neu zu bauen, wo bereits Gebäude stehen. So werden Brachflächen oder Hinterhöfe bebaut oder auch Gebäude aufgestockt. Mit dieser Herangehensweise kann zusätzliche Flächenversiegelung am Stadtrand vermieden werden. [6]

1 Kulturpolitische Dimension

Im Koalitionsvertrag der Legislaturperiode 2016-2021 wurde festgelegt, dass es das Ziel der Stadt- und Kulturpolitik ist, bezahlbare Räume für Kultur- und Kreativwirtschaft in zentraler Lage zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese Strategie wird mehr und mehr in die übergeordneten Planungen überführt und zeigt sich jüngst in der Entwicklung unterschiedlicher Kulturstandorte, wie der Alten Münze, dem Dragonerareal oder der Revitalisierung des Haus der Statistik.

2 Bestandsentwicklung

In der BerlinStrategie – dem aktuellen Stadtentwicklungskonzept Berlins, das die mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven der Stadt bis 2030 aufzeigt – stellt die Weiterentwicklung von bereits bestehenden Gebäuden oder Arealen einen wichtigen Aspekt dar. Im Sinne einer langfristigen Stadtentwicklung soll das Stadtwachstum zu großen Teilen durch die Weiterentwicklung und **Nachverdichtung** des Bestandes aufgenommen werden: Der vorhandene Baubestand, die bereits gut entwickelten Stadträume in der inneren und in der äußeren Stadt werden effizienter genutzt, d.h. mit Augenmaß verdichtet und qualitativ aufgewertet. Ziel ist es, den Bestand konsequent stadt- und sozialverträglich weiterzuentwickeln. Diese Ziele der Stadtentwicklung werden von den Akteurinnen und Akteuren des Verfahrens mit der behutsamen Sanierung und Entwicklung der Wiesenburg umgesetzt.

3 Wohnraumversorgung

Auch die Wohnraumversorgung ist erklärtes und notwendiges Ziel der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Ebenfalls im Koalitionsvertrag 2016-2021 verankert, wird sie als konkrete Handlungsanweisung maßgeblich an die städtischen Wohnungsunternehmen herangetragen. Mit dem Neubau auf dem südlichen Geländeteil hat degewo das Ziel bereits umgesetzt, indem bis Sommer 2021 insgesamt 102 neue und bezahlbare Wohnungen entstehen. In allen wichtigen politischen Leitlinien und übergeordneten Planungen (zum Beispiel Flächennutzungsplan, Bereichsentwicklungsplanung BEP 2004 und Baunutzungsplan) wird die Wohnnutzung auf der Wiesenburg als Entwicklungsziel hervorgehoben. Dennoch gilt es, auf einem Gelände wie der Wiesenburg, wo Wohnen und Gewerbe dicht nebeneinander liegen, einiges zu beachten – so zum Beispiel störende Faktoren wie Lärm- und Geruchsemmissionen oder auch die Betriebszeiten der jeweiligen Gewerbetreibenden. Die Art und das Maß der Gewerbenutzungen ist hierbei mit dem Bezirk abzuklären.

4 Landschafts- und Naturraumentwicklung

Auch die Landschaftsplanung des Bezirkes Mitte stellt Anforderungen an die Entwicklung der Wiesenburg, die im Geltungsbereich des bislang nicht festgesetzten **Landschaftsplanes** III-L-4 Panke-Süd liegt. Unter „nicht festgesetzt" ist zu verstehen, dass der Plan noch nicht politisch beschlossen ist und sich in der Revision befindet. So war die Beteiligung von Ämtern, Fachplanerinnen und -planern sowie Organisation mit öffentlichem Auftrag (fachsprachlich als Träger öffentlicher Belange definiert) als das Nutzungskonzept erstellt wurde, noch nicht abgeschlossen – es steht also nicht endgültig fest, wie der Landschaftsplan im Detail aussehen wird.

5 Vorbereitende Untersuchungen Mitte - Böttgerstraßenviertel

Das umliegende Böttgerstraßenviertel ist durch die Kunst- und Kreativszene geprägt und der Druck, mehr Wohnraum zu bauen, nimmt auch hier zu. Daher soll die künftige Entwicklung des Quartiers durch die Festlegung als Sanierungsgebiet stärker gesteuert werden. Hierfür werden derzeit vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Zentrale Themen des Konzeptes für das **Sanierungsgebiet** sind erstens die bessere Vernetzung, zweitens, zusammenhängende Grünräume zu schaffen und drittens, ein möglichst barrierefreies Quartier zu entwickeln.

6 Denkmalschutz

Für die konkrete Sanierung wird derzeit eine aktuelle **denkmalfachliche Bewertung** erarbeitet, um den denkmalpflegerischen Bedarf der bestehenden Gebäude zu beurteilen. In einem zweiten Schritt gilt es, das Konzept für die Sanierung der Wiesenburg mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und alle notwendigen Sanierungsgenehmigungen einzuholen.

Die dargestellten Rahmenbedingungen zeigen es: Für die Entwicklung und Sanierung der Wiesenburg gibt es unterschiedliche Vorgaben, Interessen und Planungen, die beachtet werden müssen – sie alle setzen den Rahmen für eine äußerst komplexe Aufgabe. Das zeigte sich bereits im kooperativen Verfahren, wo insbesondere die Planungen des Bezirkes Mitte sehr kontroverse Sichtweisen auf den Ort und weitgreifende Diskussionen auslösten. Dennoch: In den Debatten zur zukünftigen Entwicklung der Wiesenburg wurden wichtige Impulse gesetzt und schließlich ein gemeinsames Ergebnis erzielt; eine Art „kleinster gemeinsamer Nenner", der für die weiteren Schritte als Fundament dienen wird. ←

Landschaftsplan

bezeichnet ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung. Er legt innerhalb eines bestimmten Bereiches der Stadt fest, wie Natur und Landschaft hier gesichert und verbessert werden können. Er definiert den Umgang mit Grün- und Freiflächen, Flora und Fauna sowie von Wegeverbindungen zwischen bestimmten Bereichen in der Stadt.[7]

Sanierungsgebiet

bezeichnet einen Bereich in der Stadt, in dem es z.B. bezüglich Wohnen, Arbeiten und soziale Infrastruktur Entwicklungsbedarf gibt. Letzterer wird in vorbereitenden Untersuchungen (VU) formell festgestellt; unter Mitwirkung unterschiedlicher lokaler Interessensgruppen. Bei großem Entwicklungsrückstand wird offiziell der Status als Sanierungsgebiet erteilt, der Zugang zu Fördermitteln aus der Städtebauförderung des Bundes schafft.[8]

Denkmalpflegerische Bewertung

ist ein unabhängiges Gutachten, das die Behörden verlangen, um Umbauten oder Sanierungen an einem Denkmal zu genehmigen. Es stellt sicher, dass die schützenswerten Elemente eines Denkmals erhalten bleiben. Dafür werden alle Räume und Details des Denkmals genau dokumentiert und beschrieben – zum Beispiel besondere Fenster oder Türen.

6 Vgl. Redaktion Baunetz Wissen (2021)

7 Vgl. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (o.J.) 8 Vgl. Bezirk Berlin-Mitte (o.J.)



2 KOOPERATIVES VERFAHREN

Die Wiesenburg in das nächste Kapitel ihrer Geschichte zu führen – das heißt, viele Wünsche, Ideen und Ziele unter einen Hut zu bringen. Und zwar auf Augenhöhe.

Schritt für Schritt. Gut organisiert. Und gut geplant.

Viele Menschen engagieren sich für die Wiesenburg – und auch die öffentliche Verwaltung weiß um ihren Wert. Deshalb war klar: Für ein Ergebnis, das später alle mittragen, müssen vorher alle ins Boot geholt werden.

Vor allem der Eigentümerin und dem Verein „Die Wiesenburg e.V.“ war seit langem klar, dass ein Konzept für die Sanierung der Wiesenburg nur mit einem partizipativen Entwicklungsansatz erfolgreich sein kann – nicht nur, weil das Gelände so eine große historische Bedeutung hat und für ihr Quartier identitätsstiftend ist, sondern auch, weil es viel zivilgesellschaftliches Engagement für das Ensemble gibt. Deshalb war es unverzichtbar, alle relevanten Beteiligten in die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes einzubeziehen und ihre verschiedenen Vorstellungen, Bedürfnisse und Ideen für die Entwicklung zu diskutieren und zusammenzubringen.

"Eine Kunst fand ich, wie man hier ganz unterschiedliche und schwierige Vorstellungen unter einen Hut gebracht hat. Sodass ich als Mieterrat – im Namen der Mieter – zufrieden bin. Den gefundenen Kompromiss halte ich für einen guten – für alle Beteiligten.“

Andreas Becker, *degewo Mieterrat*

Arbeitsebenen und -schritte

Der Arbeitsprozess wurde im Auftrag der Eigentümerin degewo und dem Berliner Planungs- und Beteiligungsbüro Urban Catalyst koordiniert und durchgeführt. Urban Catalyst begleitete den Prozess auf drei Ebenen: Einer Koordinations-, einer Beteiligungs- und einer Konzeptebene und sorgte für das optimale Zusammenwirken aller drei Ebenen.

Koordinationsebene

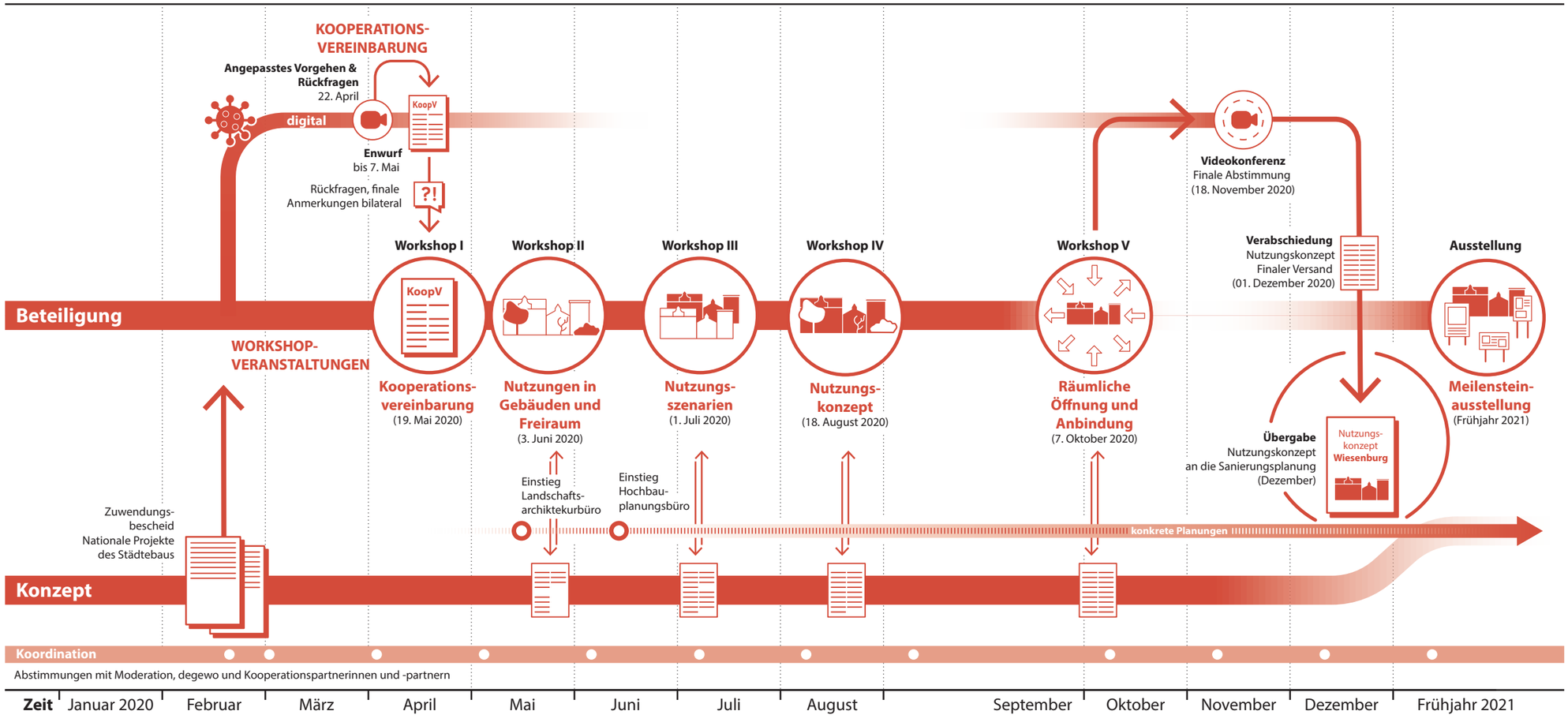
Auf der Koordinationsebene wurde der Gesamtprozess gesteuert. In Abstimmung mit degewo koordinierte Urban Catalyst Abläufe und Termine sowie die Kommunikation der Prozessbeteiligten untereinander. Dabei wurde die inhaltliche Abstimmung Schritt für Schritt an die Kooperationspartnerinnen und -partner übertragen, sodass sich eine kooperative Entscheidungskultur entwickeln konnte.

Beteiligungsebnen

Auf der Beteiligungsebene fanden insgesamt fünf Workshops sowie Videokonferenzen und weitere Veranstaltungen statt. Bevor die inhaltliche Arbeit in Workshops zu den städtebaulichen, kulturellen und sozialen Qualitäten der Wiesenburg starten konnte, einigten sich die Kernakteurinnen und -akteure in einer entsprechenden Vereinbarung auf ein gemeinsames Kooperationsverständnis (siehe Kapitel Kooperationsvereinbarung). Aufgrund der Corona-Pandemie fanden die Veranstaltungen teilweise digital statt – oder auch unter Einhaltung der Hygieneregeln im Freien.

Konzeptebene

Die Konzeptebene hatte zum Ziel, ein Konzept für die künftige Nutzungsmischung der Wiesenburg zu entwickeln, das den kommenden Sanierungsprozess vorbereitet. Um auch künftig Bestand zu haben, musste es von allen Partnerinnen und Partnern akzeptiert und beschlossen werden. Die Inhalte aus den Workshops und weiteren Terminen wurden in Protokollen dokumentiert und abgestimmt. Mit dieser inhaltlichen Vor- und Nachbereitung sowie dem Veranschaulichen und Zusammenführen der Inhalte – zum Beispiel in Form von Plänen des Areals – wurde mit dem Nutzungskonzept ein Grundgerüst für die Sanierung erstellt. Das Nutzungskonzept wurde in einer virtuellen, aber dennoch feierlichen Zusammenkunft beschlossen, in der alle Kooperationspartnerinnen und -partner dem Konzept endgültig zustimmten. Den letzten Schritt der Vereinbarung markiert die Beteiligung der Öffentlichkeit, die aufgrund der Einschränkungen der Corona-Pandemie als Open-Air-Ausstellung auf der Wiesenburg stattfindet. ←



Der Prozess zur Erstellung des Nutzungskonzeptes gliederte sich in eine Vielzahl an Workshops und weiteren Terminen.

Kooperieren – und zwar richtig!

Dass es zwischen den einzelnen Akteurinnen und Akteuren zu einer echten Zusammenarbeit kam, war nicht selbstverständlich. Um das zu erreichen, waren viel Engagement und Kraft nötig.

Im kooperativen Verfahren spielte die Vielfalt der Beteiligten eine entscheidende Rolle. Denn die Wiesenburg soll künftig vielen Bedürfnissen gerecht werden: Hier soll dringend benötigter neuer Wohnraum entstehen, die historischen Gebäude sollen instandgesetzt und erhalten werden und auch die kulturelle Nutzung soll weiterhin möglich sein. In die künftige Entwicklung des Geländes setzen nicht nur die Bestandsnutzerinnen und -nutzer viele Hoffnungen, sondern auch der Bezirk Mitte und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

„Die Kooperationsvereinbarung war unverzichtbar. Das zeigt sich schon daran, dass wir alle hin und wieder an ihre Inhalte erinnern mussten."

Anna Bernegg, *Urban Catalyst GmbH*

Für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers oder Kulturschaffende, Künstlerinnen und Künstler, aber auch Menschen, die dringend bezahlbaren Wohnraum benötigen – für sie alle hat die Wiesenburg noch Potenzial. Künftig könnte sie Platz für neue Nutzungen bieten. Viele Menschen wünschen sich, dass sie auf Arealen wie der Wiesenburg Raum für ihre Bedürfnisse finden.

Die Kooperationspartnerinnen und -partner

Für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes wurden im Vorfeld verschiedene Akteurinnen und Akteure identifiziert, deren Ziele und Bedürfnisse einen Einfluss auf die Zukunft der Wiesenburg haben. Für jede Gruppe wurden anschließend geeignete Stellvertreterinnen und Stellvertreter benannt und im Beteiligungsprozess zusammengebracht. Die fünf wichtigsten Akteurinnen und Akteure in Bezug auf die Wiesenburg haben sich als Kooperationspartnerinnen und -partner für das Nutzungskonzept engagiert und als legitimierte Vertreterinnen und Vertreter der unterschiedlichen Interessensgruppen agiert.



Am Prozess zur Sanierung der Wiesenburg ist eine Vielzahl an unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren beteiligt.

degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH nimmt als Eigentümerin des Wiesenburg-Areals die Rolle der Projektträgerin im Entwicklungsprozess ein. Sie ist Maßnahmenträgerin und erhält die Zuwendungen aus dem Fördermittelprojekt. Damit beauftragt sie Dritte – zum Beispiel Beteiligungs-, Architektur- oder Projektsteuerungsbüros – das Vorhaben zu planen und umzusetzen sowie das gesamte Projekt zu steuern und zu überwachen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV C Städtebauförderung/ Stadterneuerung hat eine Vermittlungsfunktion für die Bundes- sowie Landesmittel. Sie erhält die Gelder vom Fördermittelgeber, dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und reicht sie an die Projektträgerin degewo Nord Wohnungsbaugesellschaft mbH weiter. Dabei übt sie auch eine Kontrollfunktion aus. Sie muss sicherstellen, dass die Förderziele sowie der besondere Qualitätsanspruch des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingehalten werden. Das Programm zeichnet sich durch seinen besonderen Qualitätsanspruch ("Premiumqualität") aus – nicht nur hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes oder der baukulturellen Aspekte, sondern auch in Bezug auf die Qualität der Beteiligungsprozesse und die hohen Investitionskosten.

Bezirk Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit unterstützt die Ziele des Vorhabens, das Wiesenburg-Areal im Sinne einer **integrierten Gebietsentwicklung** städtebaulich weiter zu entwickeln. Er begleitet das Verfahren und hat dabei besonders die Entwicklung des Bezirkes im Blick. Auch geht es darum, beständig die unterschiedlichen Interessen und Rahmenbedingungen abzuwägen. Bei Bedarf stellen die Prozessbeteiligten des Bezirkes Kontakte zu den betreffenden Ämtern anderer Fachbereiche her und unterstützen damit den kontinuierlichen Projektfortschritt.

Die Wiesenburg e.V. vertritt die heutigen Nutzerinnen und Nutzer sowie die Bewohnerinnen und Bewohner im Verfahren. Von allen Mitgliedern des Vereins per Abstimmung dazu berechtigt, entwickeln die abgeordneten Mitglieder gemeinsam mit den anderen Akteurinnen und Akteuren das Nutzungskonzept mit. Im Rahmen einer Sanierungspartnerschaft (siehe S. 48) ist der Verein gemeinsam mit der Eigentümerin zu Sanierungskonzept, Sanierungsvereinbarungen sowie einem Mieten- und Organisationsmodell kontinuierlich im Austausch.

Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße/Pankstraße (Träger L.I.S.T. GmbH) vertritt die Nachbarschaft und bringt seine Netzwerke in das Verfahren ein. Wichtigstes Kriterium für das Quartiersmanagement ist, ob die Wiesenburg künftig als Ort für Nachbarschaft, Bildung und Kultur fungieren kann und damit den Bedürfnissen der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner gerecht wird. Zudem stellt das Quartiersmanagement sicher, dass die Wiesenburg künftig stärker für die Nachbarschaft geöffnet wird und sieht sich mitverantwortlich für die Anschlussstellen.

Um für das Nutzungskonzept von zusätzlichem Wissen zum Quartier und zu bestimmten Fachthemen zu profitieren, wurden für die Workshops weitere Beteiligte eingeladen.

- ➔ Zukünftige Nutzerinnen und Nutzer sowie Bewohnerinnen und Bewohner (z.B. vom Mieterrat der degewo, Initiativen, Vereine und Unternehmen)
- ➔ Expertinnen und Experten, die dank einem anderen Hintergrund oder einer besonderen Expertise Inputs geben können (z.B. Landschaftsplanung, Architektur)
- ➔ begleitend dazu kamen auch Vertreterinnen und Vertreter des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung als Vertreterin des Fördermittelgebers Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ zu den Workshops dazu

Integrierte Gebietsentwicklung

betrachtet bei der Planungsarbeit verschiedene Themen wie Mobilität, Freiraum oder Wohnen im gegenseitigen Zusammenhang. Unter anderem wird versucht, Synergien zu schaffen. Ein Beispiel sind Freiräume, die zum einen Aufenthaltsqualitäten bieten, zum anderen aber auch eine Kühlfunktion für das Stadtklima.

„Das Nutzungskonzept selbst war eigentlich kein Problem“



Dass **Anna Bernegg** vom Büro Urban Catalyst als neutrale Moderatorin aktiv werden musste, war so nicht geplant. Sie stellte gegenseitigen Respekt und Zielorientierung in den Fokus.

Wie sind Sie in die Rolle der neutralen Moderation gekommen?
Wir haben schon im Vorfeld gewusst, dass wir hier in ein laufendes Verfahren einsteigen – die Beteiligten hatten schon eine lange Geschichte miteinander, aber nicht den gleichen Kenntnisstand. Dass zum Beispiel nicht abschließend geklärt war, über welche Zugänge der Neubau erreichbar sein wird, hat den Verein total überrascht. Deshalb kam es am Anfang zu Konfrontationen. Wir mussten den ursprünglich geplanten Ablauf überdenken und haben mit den Beteiligten eine Kooperationsvereinbarung erarbeitet, die ein gemeinsames, inhaltliches Arbeiten möglich machte. Auf Wunsch aller Beteiligten haben wir für uns darin die Rolle als neutrale Moderation entwickelt.

Sie organisieren viele Beteiligungsverfahren – worin unterschied sich dieses zu anderen?
Es gab hier viel Intensität und Emotionalität; da waren starke Haltungen im Spiel, die sehr konsequent vertreten wurden. Am Anfang hatte ich mehrfach das Gefühl, dass hier gleich was explodieren könnte.
Durch die feierliche Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung haben wir dann zum Glück eine große Verbindlichkeit erreicht – an die wir im Laufe des Verfahrens aber immer wieder erinnern mussten.

Welcher Punkt stellte sich als der komplizierteste heraus?
Eindeutig die Frage nach der Anbindung und Erschließung – daran hatten die Akteure aus Verwaltung und Quartiersmanagement großes Interesse.
Wo ist der Haupteingang? Wer darf da durch? Wo sind Zäune, wo sind Tore? Ziel war ebenfalls, die verwunschenen Ecken und damit auch den Charakter des Ortes zu erhalten. Die Eigentümerin war daran interessiert, das Gelände sicher zu machen und ein gutes Wohnumfeld für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Dem Verein war es aber wichtig, nicht alle Bereiche in gleichem Maße zu öffnen – das passte auch gut zur kulturpolitischen Dimension des Areals. Denn mit dem Ensemble sollen auch bezahlbare Flächen für Kunst und Kultur erhalten bleiben. Das Nutzungskonzept selbst, also die Entscheidung, wo welche Nutzungen wie stattfinden, wurden nicht so kontrovers diskutiert.

Anna Bernegg
Gesellschafterin bei Urban Catalyst GmbH

studierte Landschaftsarchitektur und Urban Design. Sie steuert bei Urban Catalyst komplexe Stadtentwicklungsprozesse und sorgt für umsetzbare Lösungen.

Wieso ist das ein Widerspruch?
Die Frage ist: Wieviel Rückzug braucht Kreativität? Wieviel Störung verträgt sie? Dass wir jetzt ein unterschriebenes Nutzungskonzept haben, war nicht selbstverständlich. Die Frage nach der Erschließung und Durchwegung hätte das Verfahren beinahe zum Scheitern gebracht. Mit dem Nutzungskonzept haben wir jetzt den kleinsten gemeinsamen Nenner festgehalten, der erreichbar war: Es wird Testphasen für eine behutsamen Öffnung geben – und dann bewertet man nochmal neu.

Was wünschen Sie sich für die Wiesenburg?
Die Sanierung wird mehrere Jahre dauern und diese Zeit krempelt den Ort vermutlich um. Heute kann keiner sagen, wie sich die Situation dann darstellt und wie lange die Testphasen für die Öffnungen dauern sollen, das wird später nochmals Thema sein.
Aber ich würde mir wünschen, dass die beiden Grundstücksteile, also Neubau und Bestand, dann schon ein bisschen zusammengewachsen sind, dass die neuen Bewohnerinnen und Bewohner im Bestandsareal auch eine Nachbarschaft finden und dass gemeinsam ein beschwingtes Leben möglich ist. ←



„Wir sind ein großes Risiko eingegangen“

Dem Verein Wiesenburg e.V. den Rücken stärken – das war die Aufgabe von **Frieder Rock** und der Genossenschaft „Eine für alle eG“. Dank ihm kam der Verein in eine ganz neue Position.

Was macht die Unterstützung der Eine für Alle eG in Beteiligungsverfahren wie diesem so wichtig?
Wir funktionieren für zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure als eine Art „Nachteilsausgleich“ in Bezug auf Zeit, Geld und Erfahrung – denn von diesen drei Elementen haben Beteiligte, die professionell und von Amts wegen in derlei Verfahren einbezogen sind, immer viel mehr. Zivilgesellschaftliche Akteure und Vereine wie „Die Wiesenburg e.V.“ geraten dadurch leicht in die Defensive. Außerdem verstehen wir durch unsere Erfahrung eher, wie Senat, Bezirk oder auch das Quartiersmanagement ticken. Eigentlich hätte der Verein diesen Nachteilsausgleich schon vor zehn Jahren gebraucht; nach den ersten beiden Verfahren war wirklich ein konfliktbeladenes Verhältnis zur Eigentümerin entstanden.

Wo lag aus Ihrer Sicht der wichtigste „Ausgleichsmoment“ im Verfahren zur Zukunft der Wiesenburg?
In einem solchen Verfahren agiert man immer auch politisch. Zum Beispiel brachte das Quartiersmanagement erst gegen Ende des Diskurses die Information offensiv ein, dass geplant ist, hier ein Sanierungsgebiet auszuweisen – und hat damit begründet, dass der Weg an der Panke öffentlich sein müsse. Diese Erwartung gab es übrigens latent von vielen anderen über das ganze Verfahren hinweg – außer vom Verein. Dieser hatte den „Profi“-Argumenten „nur“ seine Alltagserfahrung entgegenzusetzen. Aus unserer Sicht musste sich dazu nicht nur die Verwaltung, sondern auch der Baustadtrat eindeutig und politisch zum Umfang der Öffnung positionieren. Deshalb haben wir ihn angesprochen. Wir sind damit das große Risiko eingegangen, dass die Situation weiter eskaliert.

Welche Rolle spielt der Bereich an der Panke für die Wiesenburg e.V.?
Für die Kunstschaffenden und Gewerbetreibenden ist er sehr wichtig, sie arbeiten dort mit teils schwerem Gerät und können dabei nicht noch „auf Väter mit Kleinkindern“ achten. Und der Stadtrat hat sich dann ja auch eindeutig gegen die Öffnung dieses Bereichs im Sinne einer Durchgangszone positioniert. Unser Vorgehen hat für Irritationen gesorgt – aber auch dafür, dass wir noch im Jahr 2020 einen Kompromiss gefunden haben und eine Formulierung im Nutzungskonzept, die für alle Seiten tragbar ist. Ich bin allerdings überzeugt, dass dieses Problem nochmals aufbrechen wird. Ich finde aber sehr gut, dass der Verein mittlerweile in der Lage ist, auf höchster Ebene für die eigenen Anliegen zu werben. Und das hat auch nichts Verwerfliches – schließlich machen das alle so.

Welches sind die nächsten Schritte für den Verein?
Wir sind gerade dabei zu klären, in welchem Vertragsverhältnis das Areal nach Abschluss der Sanierung an die Genossenschaft zur Bewirtschaftung übergeben werden kann. Ein Erbbaurecht über 99 Jahre schafft mehr Planungssicherheit und stadtpolitisch einen anderen Horizont als ein Generalmietvertrag über 30 Jahre. So könnte die Genossenschaft wirklich zu einer guten Vertragsgestaltung kommen, die langfristig trägt. Dabei berate ich weiterhin. Die Eigentümerin degewo möchte der Genossenschaft der Nutzerinnen und Nutzer möglichst schnell die Verantwortung für den Betrieb übergeben und es ist unser Ziel, dass wir in den nächsten Monaten die Frage nach dem Vertragsverhältnis geklärt haben. Daneben geht es um den Aufbau der neu gegründeten Wiesenburg Berlin eG. Diese soll kurzfristig die Vertretung der Wiesenburgerinnen und Wiesenburger übernehmen und die Sanierungsphase in den kommenden Monaten und Jahren aktiv begleiten. ←

Frieder Rock
Organisationsberater, Prokurist der Eine für Alle eG

hat langjährige Erfahrung als Berater von Initiativen, Vereinen und Unternehmen. Konfliktreiche Situationen – wie sie auch auf der Wiesenburg vorkamen – gehören für ihn zum Alltag.

Neutrale Moderation, unabhängige Beratung
In einer Kooperation verfolgen die Partnerinnen und Partner üblicherweise ein gemeinsames Ziel. Anders im Falle des Verfahrens zur Entwicklung der Wiesenburg: Hier gingen die Interessenlagen anfangs weit auseinander. Der Wunsch, den Charme des Geländes zu bewahren und die Gewerbemieten niedrig zu halten stand auf der einen Seite – auf der anderen beeinflusste ein hoher Sanierungsdruck und das Vorhaben der Standortentwicklung den Prozess. Vor allem zwischen den Nutzerinnen und Nutzern einerseits und der Eigentümerin andererseits prägten über Jahre festgefahrene Positionen und Misstrauen die Situation. All das behinderte die Zusammenarbeit massiv. Erst als degewo gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Verein „Die Wiesenburg e.V.“ Fördermittel des Bundes und des Landes akquirierte und man sich gemeinsam auf eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe einigte, konnte mit einem weiteren Beteiligungsverfahren an die bisherigen Werkstattverfahren angeschlossen werden. Mit dem Einsatz degewos konnte dadurch Urban Catalyst als neutrale Moderation eingesetzt sowie eine unabhängige Beratung für den Verein bereitgestellt werden. So konnte die Arbeit an einem tragfähigen Nutzungskonzept wieder aufgenommen werden.



Dr. Cordelia Polinna (links) und Anna Bernegg (rechts) vom Büro Urban Catalyst übernahmen im kooperativen Verfahren die Rolle der neutralen Moderatorinnen.



von links nach rechts: Enno Kuck (Die Wiesenburg e.V.), Frieder Rock (Eine für Alle eG), Dirk Feistel (Die Wiesenburg e.V.) und Katrin Baba-Kleinhans (degewo) im Gespräch. Als unabhängiger Berater konnte Frieder Rock in schwierigen Situationen zwischen den Beteiligten vermitteln.

Neben der neutralen Moderation des Gesamtprozesses war es wichtig, alle Kooperationspartnerinnen und -partner in ihrer Rolle zu stärken und zu ermächtigen. Doch es gab ein entscheidendes Ungleichgewicht zwischen den Beteiligten. Die vier professionell mit Standortentwicklung vertrauten Akteurinnen und Akteure brachten naturgemäß die notwendige fachliche Expertise für die Entwicklung eines Standortes mit. Dagegen hatten die ehrenamtlich tätigen Vertreter des Vereins „Die Wiesenburg e.V.“ enorme Kenntnisse über den Ort sowie viel individuelles Wissen, was die derzeitigen Nutzerinnen und Nutzer des Areals sich wünschen und welche kulturellen und gesellschaftlichen Nutzungen in Zukunft wichtig sein würden. Doch es fehlte ihnen an fachlicher Expertise für die Entwicklung eines Standortes, um als gleichwertig fachliches Gegenüber zu agieren und akzeptiert zu werden. Um diesen Nachteil auszugleichen, wurde ein unabhängiger Berater für den Verein „Die Wiesenburg e.V“ eingesetzt, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanziert.



Von links nach rechts: Dirk Feistel und Enno Kuck (Die Wiesenburg e.V.), Hardy Hünich (Leiter Bestandsmanagement bei degewo) und Gregor Onasch (Bezirksamt Mitte) beim ersten Workshop zur Kooperationsvereinbarung. Der erste Workshop widmet sich ausschließlich den Prinzipien der Zusammenarbeit – mit dem Ergebnis, dass alle Beteiligten sich in der Kooperationsvereinbarung auf Regeln einigten.

Kooperationsvereinbarungen

werden für eine strategische und zeitlich begrenzte Zusammenarbeit zwischen Personen oder Institutionen geschlossen. Sie definieren die Rahmenbedingungen für ein gleichberechtigtes Miteinander; so verständigen sich die Teilnehmenden zum Beispiel zu Zielen und Regeln der Zusammenarbeit.[9]

Ein echter Meilenstein: Die Kooperationsvereinbarung

Zu Beginn des Verfahrens standen sehr unterschiedliche Interessenlagen und Zielvorstellungen der jeweiligen Kooperationspartnerinnen und -partner gegenüber. Vor allem ungeklärte Fragen zur räumlichen Anbindung und Erschließung des Grundstücks schienen der eigentlichen Arbeit am Nutzungskonzept im Wege zu stehen. Bevor ein inhaltlicher Konsens über Nutzungen auf dem Gelände erzielt werden konnte, war es notwendig, eine Verständigung zu Entwicklungszielen und –wegen herbeizuführen und diese in einer **Kooperationsvereinbarung** festzuschreiben. Um der Kooperation einen Rahmen zu geben und den Dialog auf Augenhöhe zu führen, einigten sich die Kooperationspartnerinnen und -partner auf gemeinsame Kommunikationsregeln. Schwerpunkte lagen in der Transparenz und Offenlegung der Arbeitsschritte, allen Beteiligten den gleichen Informationsstand zu ermöglichen, eine Kontinuität in der Zusammensetzung der Beteiligten sowie die Verbindlichkeit von Absprachen und zuletzt darauf, dass ein stetiger Austausch von Informationen stattfindet. ←



Es ist geschafft! Am 17. Juni 2020 unterzeichnen alle Kooperationspartnerinnen und -partner die Kooperationsvereinbarung. Von links nach rechts: Susanne Walz (L.I.S.T. GmbH, QM Reinickendorfer Straße/Pankstraße , Sandra Wehrmann (degewo), Ephraim Gothe (Bezirk Mitte), Katrin Lompscher (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Sükran Altunkaynak (Quartiersmanagerin, QM Reinickendorfer Straße/Pankstraße) sowie Enno Kuck und Dirk Feistel (Die Wiesenburg e.V.)



Anna Bernegg (Urban Catalyst GmbH) stellt den ersten Entwurf der Kooperationsvereinbarung vor.

9 Vgl. BBSR (Hrsg.) 2020, S. 89

„Wir haben gemerkt, dass degewo es ehrlich meint“



Sich im Beteiligungsverfahren zu engagieren, war für **Dirk Feistel** und **Enno Kuck** von „Die Wiesenburg e.V.“ selbstverständlich – und dennoch ging es an die Substanz.

Die Wiesenburg und ihre Nutzerinnen und Nutzer – welche Geschichte steht dahinter?

Dirk Feistel (DF): Die meisten von uns sind schon seit 20 Jahren hier. Damals konnten wir in den Räumen etwas verwirklichen, das sonst in Berlin nicht möglich war und es jetzt noch viel weniger wäre. Jeder hat eine bestimmte Form von Verantwortung für dieses Gelände übernommen.

Enno Kuck (EK): Aber mit der Rodung des Waldgartens und dem Abriss der dortigen Ruinen war klar, dass im Zweifel auch der ganze Rest nicht sicher ist. Das hat sehr an den Leuten gerüttelt, es war eine totale Bedrohung für alles, was wir hier seit 20 Jahren aufgebaut haben – und wir fühlten uns nicht mehr ernst genommen.

DF: Es gab lange Probleme mit degewo auf der Kommunikationsebene. Wir kommunizierten über Anwälte – ohne, dass es zu einer einzigen unterschriebenen Vereinbarung gekommen wäre. Beiden Seiten war irgendwann klar, dass sich das ändern muss.

Wie kam jetzt doch ein unterzeichnetes Nutzungskonzept zustande?

EK: Da gab es mehrere Veränderungen im Vergleich zu dem, was vorher lief. Wir als Verein haben entschieden: Wir sind nur dabei, wenn wir wirklich auf Augenhöhe verhandeln. Vorab haben wir uns mit allen Vereinsmitgliedern auf eine gemeinsame Linie geeinigt. So hatten wir den Rücken frei. Der Senat hat uns Frieder Rock* zur Seite gestellt, das hat uns inhaltlich, handwerklich, zeitlich und organisatorisch auf ein anderes Level gebracht. Von Seiten der degewo waren jetzt neue Personen beteiligt, auch das war positiv.

Gab es Momente, die Sie begeistert haben – die Sie so in den Jahren zuvor nicht erlebt haben?

EK: Es gab einen Moment der krassen Konfrontation während der Erarbeitung der Kooperationsvereinbarung. Wir waren kurz davor aufzustehen und abzubrechen, da bat degewo um eine kurze Auszeit, um sich zu beraten. Danach haben sie einen Kompromissvorschlag gemacht, mit dem sie eindeutig auf uns zugingen. Da habe ich gemerkt: degewo meint es ehrlich und will eine gute Lösung für alle finden.

Wie geht es aus Ihrer Sicht weiter?

DF: Es bleibt arbeitsintensiv. Die Öffnungen des Areals wurden nicht abschließend geklärt, aber immerhin haben wir eine gute Basis geschaffen. Momentan kommen durch die Planungsbüros von außen wieder neue Ideen, die so nicht im Konzept stehen. Jetzt müssen wir verteidigen, was wir beschlossen haben und wofür alle Wiesenburgerinnen und Wiesenburger so lange gekämpft haben.

EK: Deshalb ist es gut, dass unsere Genossenschaft die Wiesenburg betreiben wird – so können viele Menschen weiter Verantwortung übernehmen. Spannend wird es auch, wenn wir durch den Bezug des Neubaus neue Nachbarinnen und Nachbarn bekommen. Genauso spannend ist auch die weitere Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement in Bezug auf die Frage, wo wir die Wiesenburg in welchem Maße öffnen. ←

* Siehe dazu auch das Interview Seite 39

Dirk Feistel
Vorstand, Die Wiesenburg e.V.

betreibt auf der Wiesenburg ein Tonstudio und produziert hier Aufnahmen nationaler wie internationaler Musikerinnen und Musiker verschiedener Genres.

Enno Kuck
Vorstand, Die Wiesenburg e.V.

ist als Schlagzeuger seit 30 Jahren professionell tätig und nutzt den Proberaum auf der Wiesenburg. Dazu arbeitet er als Festivalorganisator.

Auf dem begehbaren Plan konnten die Beteiligten ihre Ideen direkt einem konkreten Ort zuweisen.

Beteiligungsformate – gewohnt, anders oder ganz neu

Workshops, Videokonferenzen und ein begehbarer Plan waren drei von vielen Elementen, welche die Arbeit am Nutzungskonzept strukturierten. Sie wurde überschattet von der Corona-Pandemie. Ausgebremst hat das die Beteiligten aber nicht.

Während der Arbeitsphase brachten unterschiedliche Veranstaltungsformate alle Beteiligten zusammen – entweder physisch oder virtuell: Die Corona-Pandemie, die kurz nach Projektstart Kontaktbeschränkungen und Hygieneregeln notwendig machte, erschwerte das Arbeiten in bis dato gewohnten Formaten erheblich. Dennoch fanden insgesamt fünf Präsenz-Workshops auf der Wiesenburg statt, wovon der erste der Erstellung einer Kooperationsvereinbarung diente. Dazu gab es zahlreiche Termine zur Abstimmung, sei es per Videokonferenz oder telefonisch, sie strukturierten die Arbeit am Konzept. Kern des Beteiligungsprozesses aber waren die Workshops, die folgende Themen detailliert in den Fokus nahmen: „Kooperationsvereinbarung“, „Nutzungen in Gebäuden und Freiraum“, „Nutzungsszenarien“, „Nutzungskonzept“ sowie „Räumliche Öffnung und Anbindung“. Als besonders bedeutsam und sehr arbeitserleichternd für alle Beteiligten erwies sich dabei die Arbeit an einem begehbaren Plan der Wiesenburg, der auf LKW-Plane gedruckt bei jedem Workshop ausgerollt wurde. Er machte angesprochene Orte, Räume und Nutzungen auf niederschwellige Art augenfällig und greifbar. So war es allen Beteiligten möglich, ihre Ideen und Vorstellungen klar zu kommunizieren, indem sie diese direkt einem konkreten Raum oder Ort auf dem Gelände zuweisen konnten. Dank diesem handfesten und konkreten Arbeitsmittel gelang es jeweils, Konflikte zügig aufzudecken und Interessenlagen in der Diskussion klar zu benennen. Es ermöglichte einen kreativen Aushandlungsprozess und diente als leicht bespielbare Fläche für unterschiedliche Nutzungsszenarien sowie Entwicklungsvorstellungen. Und noch ein Unterschied zu anderen Beteiligungsverfahren vereinfachte die Arbeit in diesem Prozess: Alle Workshops fanden direkt vor Ort auf der Wiesenburg statt, so dass Begehungen jederzeit unkompliziert möglich waren. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten sich so ein Bild der Bestandsgebäude und Freiräume sowie der aktuellen Nutzung machen und die Atmosphäre nachempfinden, welche die einzelnen Orte ausstrahlen.



Mit Hilfe unterschiedlicher Elemente konnten die Beteiligten auch selbst ihre Ideen auf dem Plan platzieren

1 – Vorgespräche mit Einzelakteurinnen und -akteuren

Im Frühjahr 2020 fanden Vorgespräche zwischen der neutralen Moderation und den jeweiligen Kooperationspartnerinnen und -partnern statt. Ziel war es, einen ersten Überblick der Agenda und der Interessenlagen sowie Sichtweisen auf den Stand der Diskussion zu erhalten. Schon im Verlauf dieser Gespräche zeichnete sich ab, dass eine gemeinsame Absichtserklärung zur Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure notwendig sein würde.

2 – Videotermin: Angepasstes Vorgehen und Rückfragen (22. April 2020)

In einer ersten Videokonferenz wurden die Kooperationspartnerinnen und -partner über den bevorstehenden Prozess informiert. Neben der Vorstellung des Prozesses fand eine Befragung der Beteiligten statt: Kerngedanke war, ihre jeweiligen Ziele, ihre Vision und ihre Haltung in Bezug auf die künftige Zusammenarbeit für alle Beteiligten transparent zu machen. Daraufhin gab es erste Rückfragen und es kamen erste Diskussionen zustande.

3 – Workshop: Kooperationsvereinbarung (19. Mai 2020)

Der erste Workshop stand im Zeichen eines gemeinsamen Kooperationsverständnisses. Er diente dazu, dass alle teilnehmenden Kooperationspartnerinnen und -partnern gemeinsame Ziele und den Handlungsrahmen für die Zusammenarbeit definieren. Ergebnis war eine Kooperationsvereinbarung, die in den darauffolgenden Wochen im Umlaufverfahren ihre Konkretisierung fand.





oben: Die Kooperationsvereinbarung zu erstellen war für alle mit intensiven Gesprächen verbunden. Unten: Katrin Baba-Kleinhans verantwortet als Abteilungsleiterin Quartiersmanagement die Beteiligungsverfahren bei degewo.





André Schuhknecht von degewo-bauWerk, die interne Planungs- und Bauabteilung, ist von Beginn an bauherrenseitig bei der Entwicklung der Wiesenburg involviert.





Beim ersten Workshop zum Thema "Nutzungen in Gebäuden und Freiraum" wurde bereits intensiv über die Erschließung der Wiesenburg gesprochen. Die Nutzungen in den Gebäuden standen verhältnismäßig schnell fest.

4 – Workshop: Nutzungen in Gebäuden und Freiraum (3. Juni 2020)

Der erste inhaltliche Workshop begann mit einer Begehung der Wiesenburg, sodass alle Beteiligten das Areal kennen lernen konnten. Thema des Workshops waren die Nutzungen in Gebäuden und im Freiraum. Unter anderem wurde über die Wiesenburg als Kunst- und Kulturort gesprochen, der auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Thema war auch, welche Bildungsangebote im Quartier gefragt und notwendig sind. Es wurde deutlich, dass **Erschließung** und Durchwegung wichtige Themen für die Entwicklung des Nutzungskonzeptes sein werden.

Erschließung

beschreibt, wie Gebiete, Gebäude oder Räume innerhalb von Gebäuden von außen zugänglich sind. Auf der Wiesenburg beschreibt 'Erschließung' die Zugänge zum Gelände sowie die Wege innerhalb des Areals.





Auf der Pressekonferenz zur Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung kamen die unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure zusammen. Auch die ehemalige Verwalterin Anna-Christin Dumkow (oben, Mitte) war anwesend.

5 – Pressekonferenz: Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung (17. Juni 2020)

Am 17. Juni 2020 wurde die Kooperationsvereinbarung auf der Wiesenburg von allen Beteiligten unterzeichnet. Sie trug ab diesem Datum die Unterschriften von degewo-Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann, der ehemaligen Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen a.D. Katrin Lompscher, des Bezirksstadtrats Mitte Ephraim Gothe, von Susanne Walz von der L.I.S.T. GmbH / Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße/Pankstraße sowie dem Vereins-Vorstand „Die Wiesenburg e.V“, Dirk Feistel und Enno Kuck.

6 – Workshop: Nutzungsszenarien (1. Juli 2020)

Im Workshop zu Nutzungsszenarien konkretisierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die künftigen Nutzungen im Freiraum. Dafür stellte die Moderation anfangs zwei gegenteilige Szenarien vor („Versteckter Ort“ versus „Öffentlicher Ort“). Sie befähigten die Teilnehmenden, sich schrittweise einem Kompromiss anzunähern, wie die Nutzung und Öffnung des gesamten Grundstücks künftig aussehen könnte. Ein spezieller Fokus lag auf der Frage, wie offen oder geschlossen die unterschiedlichen Außenräume der Wiesenburg künftig für die Öffentlichkeit sein sollen und wie die Erschließung geregelt wird.



Für das Nutzungskonzept waren die Rahmenbedingungen zu klären und Zielkonflikte zu benennen. Diese wurden sichtbar und deutlich im begehbaren Plan.









7 – Workshop: Nutzungskonzept (18. August 2020)

Im Vorfeld erhielten alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen ersten Entwurf des Nutzungskonzeptes, um die in den vorigen Veranstaltungen diskutierten Inhalte in einem textlichen Entwurf abzustimmen. Als besonderes Konfliktthema erwies sich auch hier die Frage nach der Erschließung. Fragen der Durchwegung und der Zugänge wurden erneut diskutiert und verhandelt. Die Landschaftsplanerinnen und -planer sowie Architektinnen und Architekten gaben zudem einen Einblick in ihre vorbereitenden Planungen. Thema war beispielsweise, wie mit dem Baumbestand innerhalb der ruinösen Gebäude umgegangen werden kann.

oben links:
Katrin Baba-Kleinhans von degewo ist es wichtig, dass die neuen Mieterinnen und Mieter ein lebenswertes Wohnumfeld haben und gleichzeitig die Bestandsnutzungen erhalten und gesichert werden.

unten links:
Thomi Bauermeister vom Landschaftsarchitekturbüro Gruppe F erläutert, wie man sich einen grünen Innenhof vorstellen könnte.

oben rechts:
Die neutralen Moderatorinnen Cordelia Polinna und Anna Bernegg erläutern den Anwesenden die Zwischenergebnisse.

unten rechts:
Christian Luchmann will sicherstellen, dass die Wiesenburg auch für die Menschen aus dem Quartier zugänglich sein soll.

„Wir haben den Verein als Partner schätzen gelernt“



Beteiligungsprozesse gehören zum Alltag von **Katrin Baba-Kleinhans**, Quartiersmanagerin bei degewo. Im Verfahren zur Wiesenburg erlebte sie, wie sich die Rollen schnell wandeln können

Welche Bedeutung hat die Wiesenburg für degewo?
Ich kenne niemanden, den die Wiesenburg nicht fasziniert und auch für degewo war sie immer etwas ganz Besonderes. Das Land Berlin hat das Areal 2014 bewusst einem kommunalen Wohnungsunternehmen übertragen, damit hier im Sinne des Denkmalschutzes, der sozialen Quartiersentwicklung und der gewachsenen Bewohner- und Nutzerstruktur gehandelt wird. Auf der Wiesenburg kommen viele stadtentwicklungspolitische Themen wie unter einem Brennglas zusammen: ein Objekt denkmalgerecht, zukunftsfähig und wirtschaftlich darstellbar sanieren, bezahlbare Wohnungen schaffen und die Anwohnerschaft mitgestalten lassen.

Inwieweit konnten Sie auf Entwicklungserfahrungen mit solchen Objekten in Ihrem Immobilienbestand zurückgreifen – auch hinsichtlich der Beteiligung?
Für die Wiesenburg als ganz besondere Immobilie gibt es keine Blaupause, obwohl unsere Erfahrungen weitreichend sind: Wir bewirtschaften seit Jahrzehnten umfassende Immobilienbestände und sind auch im Neubau sehr professionell geworden. Bei der Partizipation ist es eher andersherum – da ist die Wiesenburg für uns so etwas wie ein Reallabor. Nach drei sehr unterschiedlichen Werkstattverfahren fließen die vielfältigen Erfahrungen jetzt in unsere Beteiligungsprozesse für andere Vorhaben ein.

Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit mit dem Wiesenburg-Verein?
Von Beginn an war der Verein, der sich recht schnell organisiert hat, ein wichtiger Partner von degewo. Sicherlich – es hat auch Konflikte gegeben, zeitweilig war das Verhältnis von wenig Vertrauen geprägt. Inzwischen haben wir den Verein als Partner schätzen gelernt und kommunizieren in der Sanierungspartnerschaft auf Augenhöhe, auch weil der Verein verbindlich, professionell und kooperativ agiert und wir die echte Partnerschaft als guten Weg erkannt haben.

Wie kam es dazu?
Wir konnten die Beteiligten von Seiten des Vereins für eine gemeinsame Entwicklungsperspektive gewinnen. Sie verstanden unsere Sichtweise zunehmend besser – da musste ich wirklich schmunzeln und es hat mich auch begeistert. Sie sind selbst zu Projektentwicklern geworden, als klar wurde, dass sie mit einer Genossenschaft den Betrieb übernehmen werden. Das fand ich stark. Aber auch wir mussten uns öffnen, Kommunikation hinterfragen und Zugeständnisse machen. Das bedeutet nicht, dass wir uns nun immer einig sind und Eintracht herrscht. Kritisch-konstruktiv würde ich die Zusammenarbeit beschreiben.

Wie geht es jetzt weiter?
Die Planerinnen und Planer arbeiten an einem Sanierungskonzept, Grundlage dafür ist das Nutzungskonzept. Es zeichnet sich ab, dass wir aus finanziellen Gründen Prioritäten setzen müssen, was wir sanieren. Hier prüfen wir in der Sanierungspartnerschaft die Möglichkeiten und beziehen den Entwicklungsbeirat ein. Außerdem entwickeln wir mit dem Verein ein tragfähiges Konzept für die Betreibergenossenschaft, schließlich muss sich der Betrieb rechnen; natürlich hinsichtlich der Möglichkeiten, die künstlerische und soziale Nutzungen haben – um den Sozialgedanken vom Ursprung der Wiesenburg wieder aufzugreifen. Zwischenzeitlich wird der Neubau bezogen, es kommen also neue Leute auf das Gelände. Sie sollen dann auch ein Teil der Wiesenburg werden. Das wird spannend, aber ich bin optimistisch, dass das gelingen wird. ←

Katrin Baba-Kleinhans
Abteilungsleiterin Quartiersmanagement bei degewo

ist Diplom-Geografin und beteiligt seit 2018 im Vorfeld von Sanierungs- und Neubauvorhaben von degewo die relevanten Akteurinnen und Akteure, damit sie zu Partnerinnen und Partnern des Projekts werden.



Der Knackpunkt in den Workshops: Wie öffnet man die Wiesenburg behutsam, aber wirkungskvoll? In den Diskussionen stellte sich immer wieder die Frage, wo und wie der Ort für Besucherinnen und Besucher zugänglich sein soll.

8 – Workshop: Räumliche Öffnung und Anbindung (7. Oktober 2020)

Ein zusätzlicher Workshop zum Thema „Räumliche Öffnung und Anbindung“ sollte diesen besonders brisanten Themen Raum verschaffen. Dazu wurden Stellungnahmen der einzelnen Kooperationspartnerinnen und -partner, die vorab eingereicht worden waren, während des Workshops mit allen Beteiligten durchgesprochen. Dennoch konnte keine finale Einigung erzielt werden. Man entschied sich aber dazu, dass ein vom Moderationsbüro Urban Catalyst formulierter Vorschlag im Rundlauf final abgestimmt wird.

9 – Videokonferenz: Finale Abstimmung (18. November 2020)

Ziel des letzten Abstimmungstermins war es, dass alle Kooperationspartnerinnen und -partner finale Änderungen im Nutzungskonzept anerkennen sowie dem Formulierungsvorschlag zur Erschließung zustimmen. Ergebnis sollte ein von allen mitgetragenes Nutzungskonzept sein. Nach der Videokonferenz musste das Kapitel zur Erschließung erneut überarbeitet werden; und erhielt schließlich nach erneutem Versand von allen Kooperationsteilnehmerinnen und -teilnehmern seine Zustimmung.

10 – Videokonferenz: Reflexionsrunde (18. Dezember 2020)

Wegen der Corona-Pandemie wurde die abschließende Reflexionsrunde in digitaler Form als Videokonferenz organisiert. Im virtuellen Raum kamen Ende 2020 noch einmal alle Kooperationspartnerinnen und -partner zusammen, um Highlights und Aha-Momente im Verfahren zu reflektieren.

Die eigentliche Unterzeichnung des Nutzungskonzeptes fand aufgrund des damaligen Corona-Infektionsrisikos in einem postalischen Umlaufverfahren im Januar 2021 statt. ←



3 NUTZUNGS-KONZEPT

Zu beschreiben, wie und wofür die Wiesenburg künftig genutzt werden soll, war das Ziel des Prozesses. Dieses Ziel zu erreichen, heißt gleichzeitig, viele Hürden zu nehmen.

Eine Vision entwickeln

Um sich die künftige Wiesenburg vorstellen zu können, brauchte es Fixpunkte: Welche Kultur soll den Ort prägen? Wie öffentlich soll das Areal sein? Und wie sehen Gebäude und Freiraum dann aus?

Die Basis für die Arbeit am Nutzungskonzept bildeten zum einen die Zuwendungsziele des Fördermittelantrags (siehe S. 22) und zum anderen die handlungsleitenden Prinzipien der Kooperationsvereinbarung (siehe S. 23-24). Diese Elemente wurden während des Beteiligungsverfahrens weiter diskutiert und daraus schließlich eine „Kultur des Ortes“ entwickelt. Es speist sich aus bereits bestehenden wie auch aus künftigen Eigenschaften der Wiesenburg. Im Arbeitsprozess wurde das Areal in Teilräume gegliedert, hierbei waren die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und Einzelnutzungen maßgeblich. Auch wurden die Zugänge und Durchwegungen für die Wiesenburg festgelegt.



In Zukunft braucht jede Nutzung auf der Wiesenburg einen Ort, an dem sie stattfindet. Dass dieser Ort am Anfang noch nicht festgelegt war, beförderte positiv die Kreativität aller Beteiligten.

„Wir wissen, dass die Sanierung aufwändig wird. Aber wir möchten so schnell wie möglich einen Ort schaffen, den man dann auch vielfältiger nutzen kann.“

Katrin Baba-Kleinhans, *degewo*

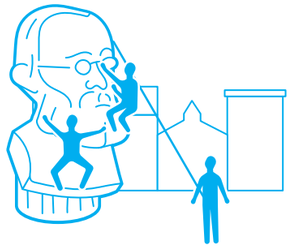
Eine Kultur des Ortes

Die Wiesenburg mit ihrer Mischung aus Kultur-, Sozial- und Stadtgeschichte wird auch zukünftig ein besonderer Ort im Quartier sein – ein Ort mit Charakter. Damit ein solch eigenständiger und souveräner Charakter entstehen kann, braucht es – vor allem in Hinblick auf die Sanierung und die damit verbundenen Veränderungen – vorab ein gemeinsames Verständnis, wie die künftige Wiesenburg aussehen soll. Dafür war es hilfreich, zusammen eine *Kultur des Ortes* zu definieren.



1 – Ein Ort für die Nutzerinnen und Nutzer, Bewohnerinnen und Bewohner und das Quartier

Diese Kultur des Ortes wird geprägt sein von den Nutzerinnen und Nutzern sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern – den derzeitigen wie den zukünftigen gleichermaßen. Zusätzlich wird sich das gesamte Ensemble stärker zum umliegenden Quartier öffnen und Publikumsverkehr anziehen. Mehr Menschen werden also den Ort künftig beleben, die bestehenden Nutzungen stärken und den Anstoß für neue Nutzungen geben. Gleichwohl soll die Wiesenburg den Charme eines verwunschenen und versteckten Ortes behalten. Sie soll und wird ein Kultur-, Arbeits- und Rückzugsort mit vielen Facetten bleiben.



2 – Die Geschichte erlebbar machen

Neben den vielfältigen Nutzungen prägt vor allem die Geschichte das denkmalgeschützte Ensemble; seine historische und sozialpolitische Bedeutung rückt künftig noch stärker in den Fokus. In Zukunft soll die Geschichte der Wiesenburg auf verschiedenen Wegen sicht- und erlebbar werden. Nach der Sanierung wird die Geschichte nicht nur durch Hinweisschilder und Ausstellungen sowie Führungen augenfällig. Insbesondere die behutsame Sanierung der Gebäude und der feinfühlige Umgang mit den bestehenden Nutzungen helfen dabei, das Erscheinungsbild der Wiesenburg zu bewahren. Dazu gehört auch der Erhalt der Ruinen mit ihren Schäden durch Krieg und Verfall, die auch nach Jahrzehnten noch immer sichtbar sind.



3 – Ein Bildungs- und Kulturort für das Quartier

Das Umfeld der Wiesenburg ist ein besonderes, ist es doch durch eine vielschichtige Sozialstruktur und unterschiedliche kulturelle Hintergründe charakterisiert. In einem solchen Quartier sind offene Bildungs- und Kulturorte besonders wichtig. Deshalb werden die Themen Nachbarschaft, Bildung, Soziales und Kunst – vereint an einem Ort – der künftige Beitrag der Wiesenburg zu einem lebenswerten Kiez sein.



4 – Eine kontrollierte und bedarfsorientierte Öffnung

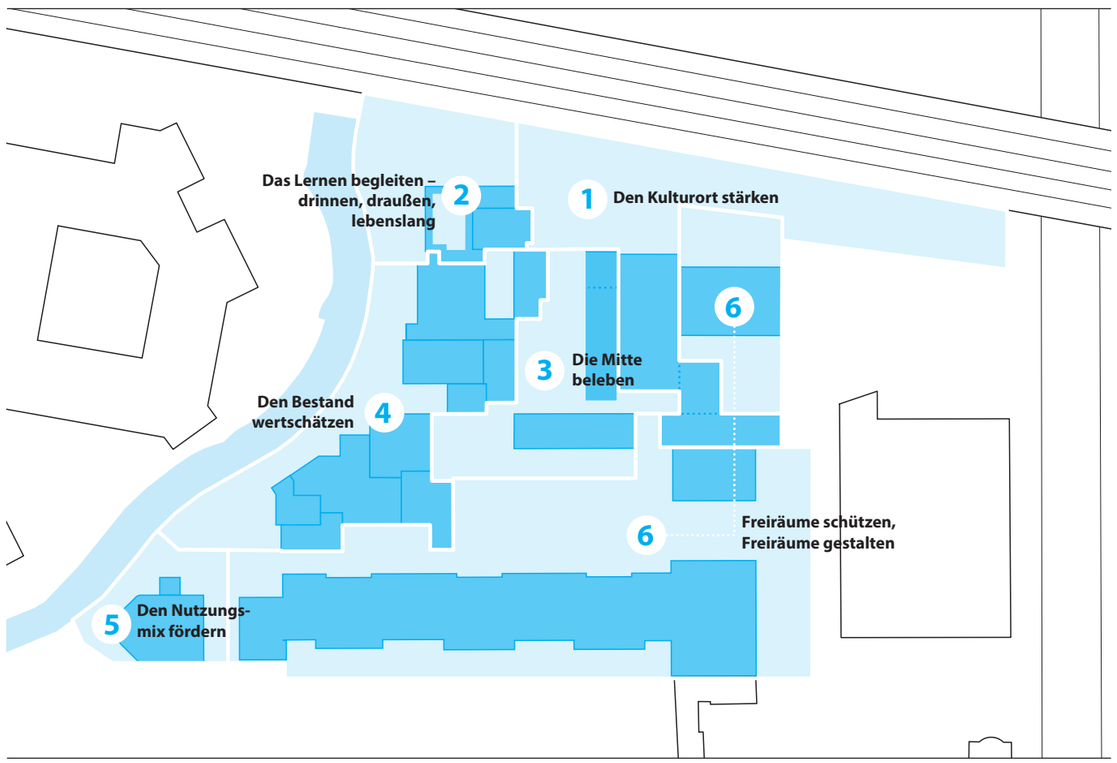
Die Wiesenburg ist eine städtische Oase und bietet Nutzerinnen und Nutzern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern einen Rückzugsort. Sie ist aber auch ein Ort von öffentlichem Interesse. Für ihre Weiterentwicklung ist es bedeutsam, eine Balance zwischen dem Gestern und dem Morgen, zwischen Öffentlichkeit und Privatheit zu schaffen: Einerseits gilt es, neue Entwicklungen zu ermöglichen, andererseits soll die Authentizität des Ortes erhalten bleiben. Eines von mehreren Mitteln, diese Balance zu erreichen, besteht in der kontrollierten und bedarfsabhängigen Öffnung des Areals für all diejenigen Menschen, die entdecken möchten, was die städtische Oase 'Wiesenburg' ihnen bieten kann.

Öffentlicher Charakter

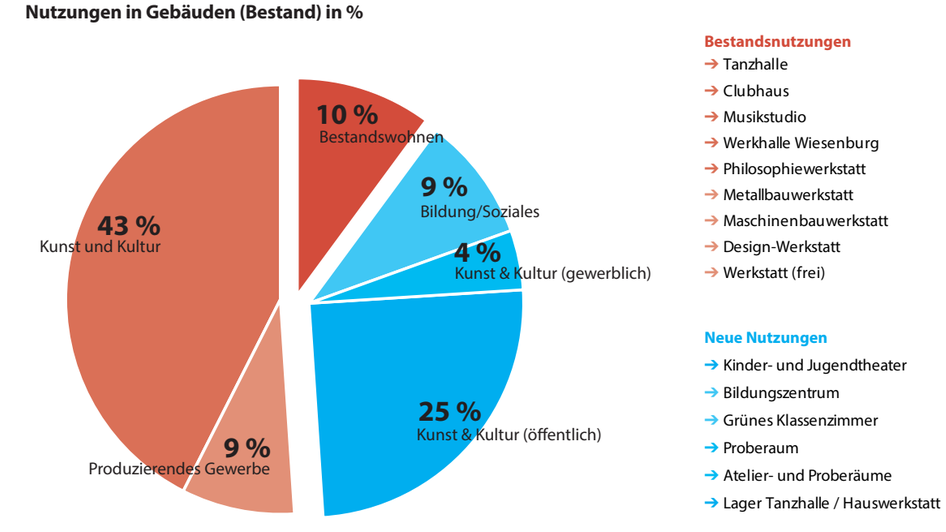
Im Rahmen der Sanierung und Entwicklung wandelt sich der Charakter der Wiesenburg: Da sind zum einen Wohnungen im Neubau, die ab Sommer 2021 schon täglich dafür sorgen, dass viele Menschen auf dem Gelände unterwegs sind. Sei es nun, weil sie zur Arbeit gehen oder vom Einkaufen zurückkommen, weil Kinder zur Schule gehen oder Lieferdienste Pakete oder Pizza bringen. Zum anderen sollen im Bereich der Altbauten nach der Sanierung neue Nutzungen mit Publikumsverkehr ihren Platz finden. Das Grundstück ist tagsüber wie nachts geöffnet. Nur die verwinkelten und schwer überblickbaren Bereiche im inneren der Wiesenburg werden nachts verschlossen. Mit dieser „geordneten Öffnung" behält die Betreibergenossenschaft den Überblick über Raumnutzungen und Nutzungsintensitäten; außerdem können nächtliche Angsträume sowie Vandalismus verhindert werden.

Nutzungen in Teilräumen

In Zukunft soll der gewohnte Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur, Kunst und Handwerk weiterentwickelt werden, dazu wird auch der Bestand nachverdichtet. Im Neubau finden mehr Bewohnerinnen und Bewohner ein Zuhause. Künftig soll die Wiesenburg aber auch mehr Kulturschaffenden und -interessierten etwas bieten. Des Weiteren sollen Schulklassen die Wiesenburg als einen Lernort außerhalb der Schulmauern nutzen können. Zwischen den einzelnen Nutzungen wird es vielfältige Schnittstellen sowie Überlagerungen geben. Um die verschiedenen Nutzungen, wie Wohnen, Kultur, Kunst und Handwerk und ihre Wechselbeziehungen untereinander leichter zu überblicken und verstehen zu können, wurde das Grundstück im Nutzungskonzept in sechs Teilbereiche untergliedert.



Teilräume auf der Wiesenburg in der Übersicht



Anteil der Bestandsnutzungen und der neuen Nutzungen

Spontanvegetation

bezeichnet Pflanzen, die wild und zufällig auf Stadtbrachen oder am Wegesrand wachsen. Hier gibt es oftmals eine große biologische Vielfalt, die sich als sehr unempfindlich gegenüber Umwelteinflüssen erweist.

Nutzungen in Gebäuden

Die bisherigen Nutzungen auf der Wiesenburg zeigen, welcher Nutzungsmix hier möglich ist. In der sanierten Wiesenburg bildet diese bestehende Mischung etwa die Hälfte der Gesamtnutzungen. Besonders wichtig: Den derzeitigen Mieterinnen und Mietern sind ihre bisherigen Flächen auch in Zukunft sicher. Doch es sind neue, ergänzende Nutzungen vorgesehen, weil die sanierten und revitalisierten Gebäude mehr Raum bieten. Damit positioniert sich die Wiesenburg nicht nur als lokaler Kultur-, sondern auch als Bildungsstandort. Mit der Einrichtung eines Grünen Klassenzimmers wird die Wiesenburg wieder zum Lernort für Kinder, Jugendliche und Erwachsene gleichermaßen. Auch ein Bildungszentrum ist geplant. Die sanierte ehemalige Sammelhalle macht als multifunktionaler Veranstaltungsort zusätzliche Kunst- und Kulturprogramme im Quartier möglich. Weitere Proben- und Atelierräume komplettieren das Areal und schaffen neue Räume für Kunst- und Kulturschaffende in der Stadt. Bei allen Nutzungen ist immer der wirtschaftliche Rahmen zu berücksichtigen. Hier muss priorisiert werden, welche Sanierungsmaßnahmen zunächst umgesetzt und welche sich derzeit nicht mit den vorhandenen Mitteln umsetzen lassen.

Nutzungen im Freiraum

Dass die Wiesenburg so verwunschen wirkt, hat maßgeblich mit den unterschiedlichen Freiräumen zu tun, die von **Spontanvegetation** geprägt sind. Dazu kommen viele provisorische Nutzungen – also solche, die nicht geplant, sondern durch spontane Aneignung entstanden sind: Hier und da steht ein Sammelsurium von alten Stühlen oder von Holzteilen, die zur Sitzgelegenheit umfunktioniert wurden, dazwischen eine Kabelrolle als Tisch, daneben ein Topf mit gemischten Grünpflanzen. So erscheint die Wiesenburg vor allem als grüner Ort: Nicht nur die Freiflächen sind bewachsen, auch an Gebäuden rankt Efeu an den Mauern und Fassen. Aus diesem Grund wurden die Freiräume auf der Wiesenburg auch zum Rückzugsort für Vögel und Insekten; in den Kellergewölben siedelten sich Fledermäuse an. Dieser Aspekt soll bei der künftigen Entwicklung der Wiesenburg eine Rolle spielen.

Auch in Bezug auf den Freiraum gilt es künftig, eine neue Balance zu finden: Einerseits wird es auf der Wiesenburg mehr Publikumsverkehr geben, andererseits soll sie immer noch den ansässigen Nutzerinnen und Nutzern als Rückzugsort dienen und der Tier- und Pflanzenwelt den notwendigen Raum geben.

Um dieses sensible Gleichgewicht zu schaffen, wurden die einzelnen Freiräume in verschiedene Kategorien eingeteilt, u.a. hinsichtlich der Frage, wie sie genutzt werden und wie zugänglich sie sind. Im Ergebnis wurden für das Nutzungskonzept drei verschiedene Stufen der **Nutzungsintensität** entwickelt und auf dieser Basis insgesamt drei Arten von Freiräumen definiert: Durchgangsorte, Aufenthaltsorte und Naturräume.

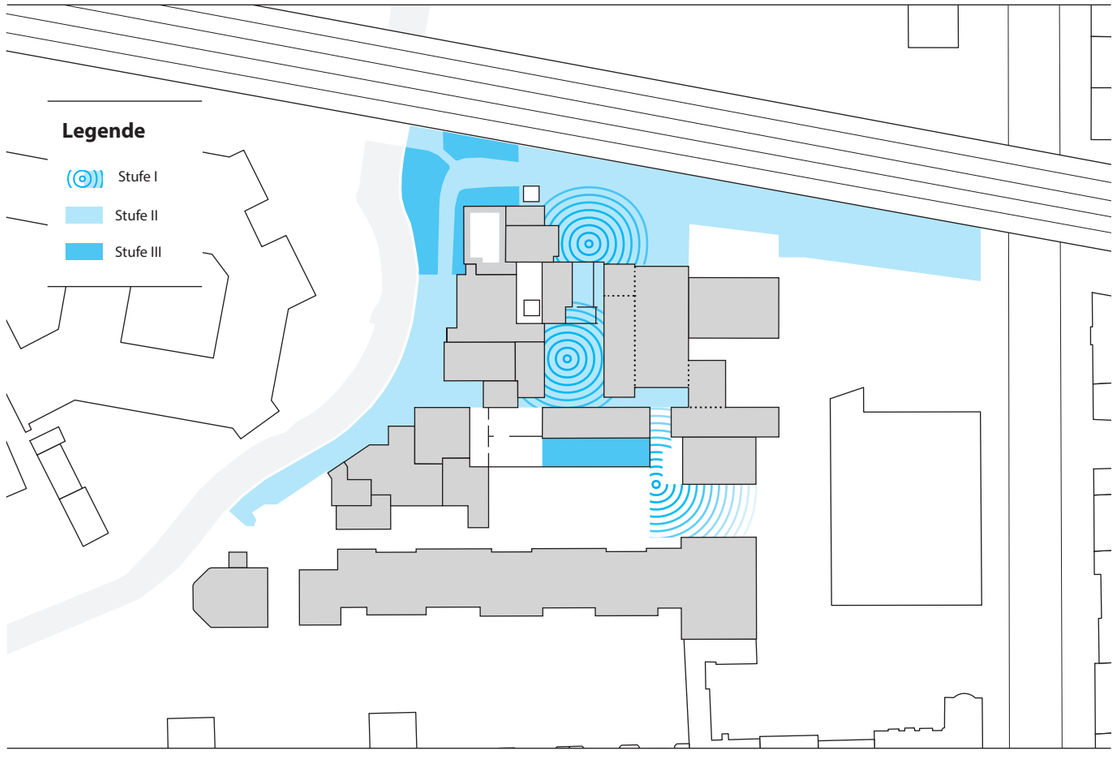
→ **Stufe I** – Durchgangs- und Zwischenorte
Hierbei handelt es sich um multifunktional genutzte Freiräume, die für ein sehr unterschiedliches Publikum zur Verfügung stehen und die höchste Frequenz von Besucherinnen und Besuchern sowie Nutzerinnen und Nutzern aufweisen. Sie liegen an Kultur- und Bildungsorten sowie in der Nähe der Wohngebäude. Es sind Bereiche, in denen alle verstärkt aufeinander Rücksicht nehmen müssen, denn nur so kann der Nutzungsmix auf der Wiesenburg langfristig funktionieren.

→ **Stufe II** – Aufenthaltsorte und Erschließungsflächen
Hierbei handelt es sich um Freiflächen, die explizit als Erschließungsfläche oder als Aufenthaltsort gestaltet werden. Ihnen wird jeweils vorab eine spezifische Funktion zugewiesen. Sie sind dementsprechend weniger multifunktional ausgerichtet als Freiräume der Stufe I.

→ **Stufe III** – Naturräume
Die Nutzungsintensität der Naturräume ist sehr gering. Diese Freiflächen bleiben im Wesentlichen unverändert; zumeist stellen sie Schutzräume für Pflanzen und Tiere dar, die schon vor der Sanierung an diesen Orten lebten. ←

Nutzungsintensität

beschreibt, wie stark eine Fläche durch unterschiedliche Nutzungen beansprucht wird. Ein Park mit Spiel- und Sportplätzen hat zum Beispiel eine viel höhere Nutzungsintensität als ein Naturschutzgebiet.



Die verschiedenen Stufen der Nutzungsintensität verortet im Lageplan.

Vom Woher und Wohin

Wie wird das Gelände für Menschen aus dem Quartier und aus der Stadt geöffnet und gleichzeitig der Charakter der Wiesenburg bewahrt? Die Antwort lautet: vor allem behutsam.

Bauordnungsrechtliche Erschließung

beschreibt den offiziellen Zugang zu einem Grundstück nach Bauordnungsrecht (BauO Bln). Danach gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn es an eine öffentliche Straße sowie an Energie, Bewässerung und Entwässerung angeschlossen ist.

Öffnungs- und Schließmöglichkeit

wurde im Verfahren einvernehmlich als Bezeichnung für die verschließbaren Zu- und Durchgänge auf der Wiesenburg gewählt, um die konkrete Form – z.B. als Tor – noch offen zu halten.

Mit der Idee, neue Angebote zu schaffen, ergibt sich die Notwendigkeit für passende Erschließungsmaßnahmen mit Zugängen und Wegen – aber wo ein Zugang oder Weg ist, werden alsbald auch Menschen sein, die ihn nutzen. Wie bringt man das mit dem Wunsch in Einklang, die Wiesenburg auch als Rückzugsort zu erhalten?

Öffnung, Testphasen und Gestaltung

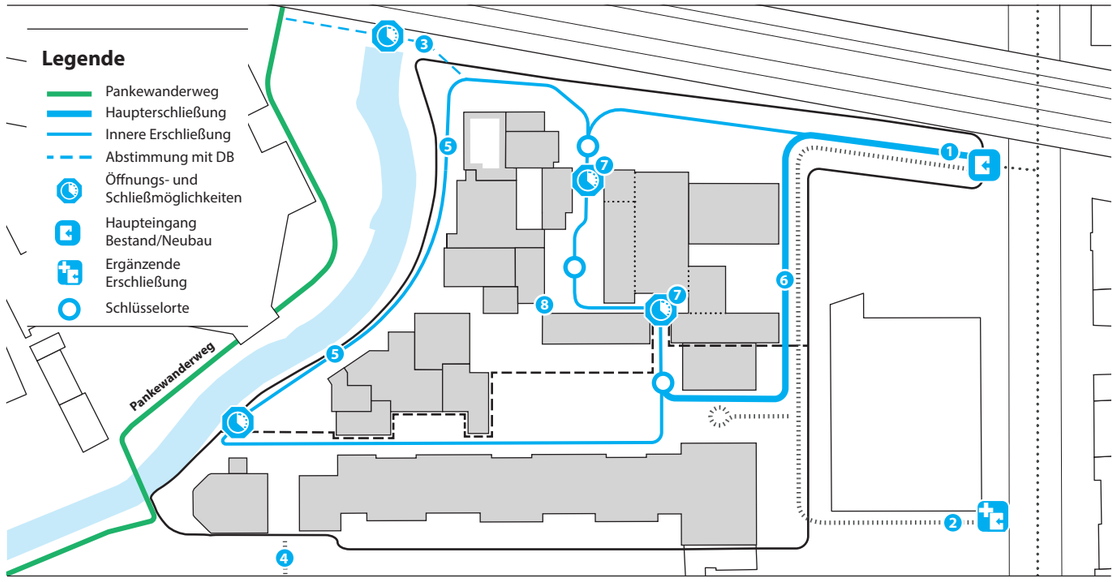
Trotz unterschiedlicher Ziele der Akteurinnen und Akteure und trotz kontroverser Diskussionen – das zentrale Ziel, die Wiesenburg behutsam zu öffnen, blieb immer im Fokus aller Beteiligten. Das Ergebnis der Gespräche und Workshops war das folgende: Wie und wann das Gelände künftig zugänglich sein soll, wird in den kommenden Jahren schrittweise mit den Kooperationspartnerinnen und -partnern einvernehmlich abgestimmt – und zwar unter Berücksichtigung individueller Sicherheitsbedürfnisse und sich veränderten Nutzungsintensitäten.

Die Kooperationspartnerinnen und -partner streben an, das Gelände stufenweise in Testphasen zu öffnen. Dafür wird ein Entwicklungsbeirat, der als Steuerungsgremium fungiert, ein geeignetes Verfahren festlegen. Denn zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens gab es dazu noch Unsicherheiten, schließlich werden mit der Sanierung und Inbetriebnahme der Wiesenburg Veränderungen einhergehen, die derzeit noch schwer einzuschätzen sind.

Äußere und innere Erschließung

Für die Erschließung der Wiesenburg sind zwei Kategorien von Wegen bzw. Zugängen wichtig: Die äußere Erschließung – also die Zugänglichkeit des Areals aus der Umgebung – und die innere Erschließung – also das Wegenetz auf dem Areal selbst. Für den Publikumsverkehr muss das Areal zu den Betriebszeiten geöffnet sein. Und es bedarf eines durchdachten inneren Wegenetzes, das auf der Wiesenburg zudem sehr komplex ist.

Äußere und Innere Erschließung



Äußere Erschließung

1 Haupterschließung – Der Zugang Wiesenstraße 55 fungiert als Haupterschließung des Geländes und als **bauordnungsrechtliche Erschließung** des Grundstücks. Das Haupttor an der Wiesenstraße muss jederzeit eine Zugänglichkeit für alle Mieterinnen und Mieter, für Feuerwehr und Rettungsdienst gewährleisten. Von der Haupterschließung ist auch der Zugang zum Vorplatz der ehemaligen Sammelhalle (7) gegeben.

2 Zugang südlich der Turnhalle – Ein weiterer Zugang, der vorrangig dem Neubau zuzuordnen ist, wird über die Wiesenstraße südlich der Turnhalle erfolgen.

3 Zugang Panke – Im Zuge des Sanierungsverfahrens soll an der Pankequerung entlang der Ringbahn eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit entstehen. Diese schließt die Wiesenburg an das bestehende Wegenetz an. Eine Abstimmung mit der Eigentümerin Deutsche Bahn AG ist erforderlich.

4 Anschluss Spielplatz Kolberger Straße – Die Öffnung soll im Einklang mit der nutzbaren Spielfläche stehen, ohne diese zu beeinträchtigen. Es wird lediglich eine fußläufige Zugänglichkeit zum Wohnungsbau über die Spielplatzfläche geschaffen, die in erster Linie als Rettungsweg für die Feuerwehr notwendig ist. Zu dieser Öffnung wird gemeinsam mit dem Bezirk Mitte eine Lösung erarbeitet, die im Einklang mit der nutzbaren Spielfläche steht, ohne diese zu beeinträchtigen.

Innere Erschließung

5 Pankeuferweg (Zuwegung Kunst- und Gewerbehof) – Der Weg, der direkt am Pankeufer rückseitig der Bestandsgewerbe verläuft, soll für diese als Zufahrt sowie Anlieferungszone und Rückzugsort erhalten bleiben. Bei Bedarf kann er als fußläufige Verbindung zum umliegenden Quartier dienen. Die historische Mauer wird wiederhergestellt und trennt die gewerblichen Nutzungen von der Wohnnutzung; es gibt eine bedarfsgerechte **Öffnungs- und Schließmöglichkeit**.

6 Weg zwischen Bestandswohnen und Turnhalle – Der Weg dient der Haupterschließung des Neubaus und wird wiederhergestellt; eine bauliche Trennung verschafft dem Hofgarten des Bestandswohnhauses mehr Privatheit.

7 Zugang grüner Innenhof – Der grüne Innenhof dient als Verbindung zwischen Bestandsareal und Neubau und als offener Bereich im inneren Wegenetz der Wiesenburg. Öffnungs- und Schließmöglichkeiten befinden sich am Vorplatz der Sammelhalle (I) und zwischen Tanzhalle und Haus 1 (II).

8 Erschließung Tanzhalle – Die Tanzhalle erhält mit einem zusätzlichen Zugang über den grünen Innenhof einen repräsentativen und barrierefreien Eingang. ←

„Wir haben die Visionen unter unseren Füßen gehabt“



Annette Overmeyer und **Şükran Altunkaynak** wollten als Quartiersmanagerinnen auf der Wiesenburg einen Bildungsstandort schaffen und einen fußläufigen Weg zur Panke durchsetzen.

Wie sehen Sie die Wiesenburg ganz persönlich?
Annette Overmeyer (AO): Für uns ist die Wiesenburg insbesondere wegen ihrer Lage an der Panke ein Wohlfühlort im Herzen des Quartiersmanagement Gebiets.

Wie würden Sie die gemeinsame Geschichte von Quartiersmanagement und Wiesenburg zusammenfassen?
Şükran Altunkaynak (SA): Wir hatten von Anfang an die Vision, das Areal für weitere Kreativangebote gemeinwohlorientiert auszubauen. Aber von einer Vision hin zu konkreten Umsetzungen ist es ein langer Weg: Wir haben das ruinöse Areal lange mit diversen Veranstaltungsformaten bespielt, um zu testen, was dort möglich ist – unter dem Leitbild des Quartiersmanagements Pankstraße „Kreativ Leben, Lernen und Arbeiten an der Panke“. Wir konnten für neue Ideen Architekturstudierende gewinnen; sie haben in den Ruinen der Wiesenburg gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier temporäre Bauten errichtet. Die Tanzhalle ist die erste Vision, die über den Baufonds aus Mitteln der Sozialen Stadt in 2008 realisiert wurde.

Inwieweit sind Sie im kooperativen Verfahren Ihren Zielen – zum Wohle des Quartiers – näher gekommen?
AO: Wir finden es positiv, dass durch das Verfahren der Standort und die Bestandsnutzungen erhalten bleiben und durch die Nutzungsvereinbarung eine verbindliche Grundlage geschaffen wurde, das Areal zukunftsfähig und kooperativ weiterzuentwickeln. In Zukunft kommt es darauf an, die Nachbarschaft an der weiteren Entwicklung durch passgenaue und zielgruppenspezifische Formate zu Themen wie Freiraumnutzung und Programmgestaltung der Wiesenburg direkt zu beteiligen.

Wie haben Sie das Verfahren methodisch erlebt?
SA: Durch eine gelungene Visualisierung und Diskussion von gegensätzlichen Entwurfsvarianten konnten die Belange der Bürgerinnen und Bürger, der Nutzerinnen und Nutzer im Konsens weiter entwickelt werden. Gut fanden wir die Arbeit mit dem begehbaren Plan – da konnte niemand behaupten, er oder sie habe etwas nicht gesehen. Wir haben die räumlichen Auswirkungen der unterschiedlichen Visionen unter unseren Füßen gehabt.
AO: Der Zusatzworkshop hat sehr gut auf den hohen Abstimmungsbedarf zum Thema Erschließung des Areals entlang der Panke reagiert. Dass wir vorher Stellungnahmen erarbeiten mussten, bedeutete für jeden und jede zwar einen zusätzlichen Arbeitsaufwand, er hat aber sehr zur Klärung der unterschiedlichen Standpunkte beigetragen. Wir haben diese Vorgehensweise als sehr positiv erfahren.

Was meinen Sie, wie sieht die Wiesenburg 2040 aus?
AO: In 2040 ist die Wiesenburg ein lebendiger Ort für die Nachbarschaft und ein Leuchtturm für alle Stadtbewohner und -bewohnerinnen.
SA: Ich hoffe, dass es dann nicht nur offene Tore gibt – sondern gar keine Tore mehr. Und es wäre schön, die Wiesenburg wäre barrierefrei, wenn wir dann mit dem Rollator kommen müssen. ←

Sükran Altunkaynak
Teamleiterin, QM Reinickendorfer Straße/Pankstraße

ist ursprünglich Architektin und arbeitet schon viele Jahre als Teamleiterin des Quartiersmanagements. Mit der Wiesenburg als wichtiger Ort im Quartier beschäftigt sie sich schon seit Langem.

Annette Overmeyer
Quartiersmanagerin, QM Reinickendorfer Straße/ Pankstraße

ist Landschaftsplanerin und Mediatorin und arbeitet seit 2019 für das Quartiersmanagement im Wedding. Im kooperativen Verfahren setzt sie sich stellvertretend für die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers ein.

„Ein gemäßigtes Maß an Lebendigkeit“



Für Stadtplanerin **Kerstin Rietz** vom Bezirksamt Mitte birgt die Wiesenburg viele Chancen – nicht nur für das Quartier, sondern auch als besonderer Ort über den Bezirk hinaus.

Wo liegt aus Ihrer Sicht das Potenzial der Wiesenburg?
Sozialgeschichtlich ist der Ort für Berlin als erstes eigens dafür gebautes Männer- und Frauenobdachlosenasyl in der Stadt bedeutsam. Jetzt besteht die Möglichkeit, ihn mit Mitteln des Landes Berlin und der degewo so zu gestalten, dass er als Ort von Kunst und Kultur mit den Spuren der Vergangenheit auch in Zukunft erlebbar wird. Ich sehe durch die neue Wohnnutzung eine spannende Nutzungsmischung auf dem Gelände und auch die Chance, dass mehr Menschen aus der Nachbarschaft von einer verstärkten Öffnung profitieren können. Die Bezeichnung 'Burg' klingt ein bisschen nach einer Festung und ich hoffe, dies wird die Wiesenburg nicht sein.

Wie haben Sie das Verfahren erlebt?
Es handelte sich bei dem Beteiligungsverfahren zum Nutzungskonzept um das dritte Verfahren zur Entwicklung des Wiesenburg-Areals. Die konkreten Gutachterergebnisse insbesondere zum Denkmalschutz und baurechtlichen Genehmigungen stehen noch aus. Man hätte das Verfahren mit der Entwurfsplanung verzahnen können, um frühzeitig Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit zu erhalten. Stattdessen handelte es sich auch um eine Art Mediationsverfahren zwischen Eigentümerin und den Wiesenburgerinnen und Wiesenburgern. Ich persönlich empfand den Prozess als zeitaufwändig und teilweise anstrengend.

Gab es auch Momente, die Sie begeistert haben?
Den Start fand ich klasse, es gab eine gemeinsame Aufbruchsstimmung bei allen Beteiligten. Die Beteiligungsmethode war professionell vorbereitet vom Büro Urban Catalyst, vor allem das große Planungsmodell, in dem man Nutzungen hin und her rücken konnte.

Welches sind aus Ihrer Sicht die nächsten Schritte?
Als nächstes müssen die Planungen genehmigt werden als Voraussetzung, dass die Sanierung nach dem vorgegebenen Zeitplan bis 2023 durchgeführt werden kann. Der Entwicklungsbeirat wird den Sanierungsprozess begleiten sowie eventuell Anpassungen im Nutzungskonzept gut heißen. Das Nutzungskonzept lässt noch Möglichkeiten für Konkretisierungen. Eine Sanierung im laufenden Bestand ist sicher eine Herausforderung für die vorhandenen Mieter und handwerklichen Betriebe.

Kerstin Rietz
Stadtplanerin und Koordinatorin, Bezirksamt Berlin-Mitte

ist Stadtplanerin bei der Stadtentwicklungsbehörde im Bezirk Mitte. Sie hat die Ziele des Bezirks an der städtebaulichen Entwicklung des Wiesenburg-Areals verfolgt.

Wie beurteilen Sie die Veränderungen, die sich durch den Bezug des Neubaus ergeben?
Das Gelände wird mit Einzug der circa 200 Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohnungsneubau belebter sein. Die neuen Wohnungsmieterinnen und -mieter werden künftig auch viel Außenraum einnehmen. Im besten Falle kommt es zu einem gemäßigten Maß an Lebendigkeit und Öffentlichkeit. In jedem Falle bin ich gespannt, wie es mit der Öffnung weitergeht oder ob es eine geschlossene Angelegenheit wird. Vielleicht braucht es auch einen kooperativen Prozess zwischen alten und neuen Nutzerinnen und Nutzern – wer weiß?

Worauf freuen Sie sich in der sanierten Wiesenburg?
Die Geschichte der Wiesenburg ermöglicht schlussendlich ihren Erhalt. Ganz besonders freue ich mich daher auf eine Dokumentation zur Geschichte des Ortes – vielleicht in Form eines kleinen Museums, in dem auch baulich noch Historisches ablesbar ist, zum Beispiel in der Sammelhalle oder in der Apsis des Frauenasyls. Und ich wünsche mir, dass auch unterschiedliche Kulturangebote auf der Wiesenburg künftig diesen historischen Aspekt aufnehmen. ←

Visionen verorten

Das Ergebnis des kooperativen Verfahrens: Die Wiesenburg wird ein vielfältig genutzter Ort – beispielsweise mit den sanierten Gewerberäumen und der Sammelhalle als multifunktional nutzbarer Raum. Das Wo und Wie wurde in einem Plan zusammengefasst. Unterschiedliche Teilräume veranschaulichen das Mit- und Nebeneinander der Nutzungen.

Allgemein

- Grundstücksgrenze
- Grenze Bestand/Neubau
- ? Offene Fragen (zu klären vor Abschluss Sanierung)
- Pankegrünzug
- Pankewanderweg
- Zaun
- Mauer
- Grüne Grenze

Nutzungen in Gebäuden

Bestandsnutzungen

- Kunst und Kultur
- Produzierendes Gewerbe
- Wohnen (Ateliernutzung im EG Neubau und ergänzende Nutzungen)

Neue Nutzungen

- Kunst & Kultur (öffentlich)
- Kunst & Kultur (gewerblich)
- Bildung / Soziales
- Zugang Gebäude
- Aktive Ergeschosszone
- Neubaupotenzial

Nutzungen im Freiraum

- öffentlich erschlossene Flächen
- kontrolliert geöffnete Fläche
- Schlüsselorte mit öffentlicher Wirkung
- Grün- und Freiflächen Bestand
- Grün- und Freiflächen Neubau
- Außenbereiche (vermietet)
- Bolzplatz
- Neupflanzung Bäume

Nutzungsintensität

- Stufe I: Multifunktionale, höher frequentierte Räume mit Rücksichtnahme auf Nutzungsmix
- Stufe II: Entsprechend der Nutzung gestaltete Freiräume mit spezifischen Funktionen, Erschließungs- und Aufenthaltsorte
- Stufe III: geringe Nutzungsintensität, ursprünglicher Charakter erhalten, Schutzraum für Flora und Fauna

Erschließung

- Haupteingang
- Öffnungs- und Schließmöglichkeiten
- Ergänzende Erschließung (u. a. Feuerwehr, Müll)
- Notausgang
- Feuerwehrzufahrt / Rettungsweg
- Anbindung Wegenetz
- Zuwegung (Kunst- und Gewerbehof)
- Haupterschließung
- Ergänzende Erschließung
- Innere Erschließung

0 10 25 m N



Der Plan zum Nutzungs-konzept

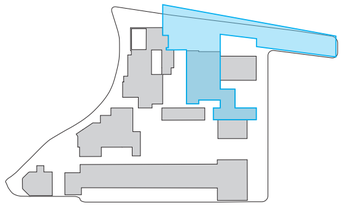
„Ich freue mich, wenn die Sammelhalle wieder steht, weil das Ensemble dadurch wieder Zusammenhalt und eine Logik bekommt."

Kai Reichelt, *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*

Teilraum 1

Den Kulturort stärken

Vorplatz und Sammelhalle prägen die Wiesenburg als besonders wichtige Elemente. Ihre Rolle wird künftig noch unterstrichen.



Lage Teilraum 1

Treten Besucherinnen und Besucher der Wiesenburg durch das historische Tor an der Wiesenstraße, werden sie im Inneren des Geländes einen lebendigen Ort vorfinden, dessen Strahlkraft bis in die Nachbarschaft reicht. Zuerst erreichen sie den Vorplatz am Ende der Privatstraße. Er fungiert – wie schon zu der Zeit, als die Wiesenburg noch ein Obdachlosenasyl war – als zentraler Empfangsbereich, Treffpunkt und Verteiler für die Wiesenburg. Denn auf diesem Vorplatz verabreden sich Besucherinnen und Besucher, um daraufhin gemeinsam zu den vielfältigen Angeboten, z.B. in der Sammelhalle und im Bildungszentrum, zu gelangen. Als ein repräsentativer Ort des Ankommens wird der Platz auch durch eine durchdachte Freiraumplanung stärker geöffnet; er erhält den höchsten Öffentlichkeitsgrad auf der Wiesenburg. Insbesondere im Alltag kommt ihm damit eine zentrale Rolle zu. Als Wartebereich, als Ort der Zusammenkunft und teilweise sogar als Arbeitsraum unter freiem Himmel wird er genutzt. Hier treffen Wiesenburgerinnen und Wiesenburger, Besucherinnen und Besucher sowie Nachbarinnen und Nachbarn aufeinander, wenngleich diese Nutzung auch für eher kurze Zeitspannen gedacht ist. Denn tatsächlich verweilen sollte man an anderen Orten auf dem Areal, um die Bewohnerinnen und Bewohner des Bestandswohnhauses vor erhöhtem Lärm zu bewahren.

Direkt am Vorplatz liegt die Sammelhalle. Nach der Sanierung wird an diesem multifunktionalen Kunst- und Kulturort viel passieren: Sie dient dann als Kinder- und Jugendtheater und soll in Absprache mit der Betreibergenossenschaft für das Quartier genutzt werden können, z. B. für Veranstaltungen. Zudem soll hier auch eine Ausstellung über die Geschichte des Ortes Platz finden, die – zusammen mit der behutsamen Sanierung – die historische Wiesenburg ins Heute holt. In den Nebengebäuden der Sammelhalle – zum Beispiel im Wasserturm – sollen weitere neue Nutzungen Platz finden, wie eine Kiezkantine, dazu Serviceräume für das Theater oder für die Verwaltung der Wiesenburg. Nicht zuletzt wird die Halle durch die Gestaltung des Vorplatzes einen repräsentativen Zugang erhalten. Insgesamt wird diese umsichtige Sanierung der Sammelhalle auch die Wiesenburg im Ganzen als Kulturort stärken. ←





links oben: Bestandsnutzungen – zum Beispiel das Clubhaus – bleiben erhalten

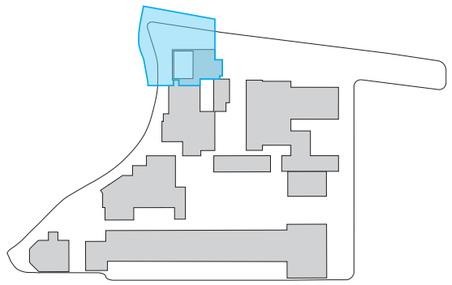
rechts oben, unten: Die Sammelhalle wird saniert und kann wieder genutzt werden. Die noch erhaltenen Bauteile werden gesichert und bleiben sichtbar.



Teilraum 2

Das Lernen begleiten – drinnen, draußen, lebenslang

Ein Bildungszentrum, ein „Grünes Klassenzimmer“ und ein Freiraum zur Förderung des Naturerlebens können Menschen aller Altersgruppen neue Einsichten vermitteln.



Lage Teilraum 2

Zwar liegt die Wiesenburg im dicht bebauten Stadtteil Gesundbrunnnen, dennoch konnte sich hier über die Jahrzehnte eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entwickeln. Förderlich dafür war auch die direkte Lage an der Panke. Bis vor einigen Jahren bot vor allem ein kleines Wäldchen (im Bereich des heutigen Neubaus) Kindern und Jugendlichen aus der sehr urbanen Nachbarschaft die Möglichkeit, auf Entdeckungstour in der Natur zu gehen – und zwar in direkter Nähe ihrer Schulen, Kitas und Wohnungen. Diese und andere Formen der Natur- und Umweltbildung sollen auf der Wiesenburg künftig wieder intensiver möglich sein.

Ein neues Bildungszentrum soll dann als zentrale Schnittstelle zwischen der Wiesenburg und dem umgebenden Quartier fungieren. Die soziokulturellen Angebote dieses Zentrums werden auf die Bedürfnisse der Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen aus dem Böttgerstraßenviertel eingehen. Dazu soll es Kooperationen mit anliegenden Schulen und freien Bildungsträgern geben. Es soll eine Quartierswerkstatt mit unterschiedlichen Kurs- oder auch freien Nutzungsangeboten entstehen. In weiteren Räumen werden auch Nachbarschafts- oder Quartierstreffen stattfinden können und ein Teil der Fläche ist als Proberaum für Musikerinnen und Musiker vorgesehen. Für all diese Angebote will das Bildungszentrum auch mit anderen Nutzerinnen und Nutzern des Wiesenburg-Areals kooperieren. Ob diese Nutzungen schlussendlich in den derzeitigen Garagen untergebracht werden oder ob an ihrer Stelle ein Neubau entsteht, ist noch nicht endgültig entschieden.

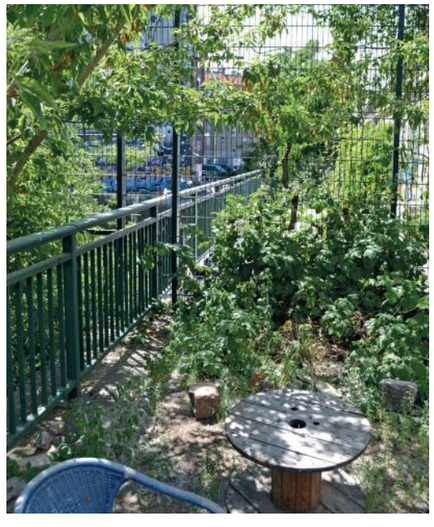
Direkt angrenzend an das Bildungszentrum wird zwischen historischen Mauern, aber unter freiem Himmel, ein „Grünes Klassenzimmer“ eingerichtet. Einen solchen Lernort gab es schon einmal auf der Wiesenburg. Auch zukünftig sollen hier wieder naturnaher Unterricht und Seminare in Kooperation mit umliegenden Schulen angeboten werden.

Als ein weiterer Lernort für Natur- und Umweltbildung für alle Altersgruppen kann künftig auch der grün geprägte Teilbereich an der Panke dienen; er soll damit in gewisser Weise die Funktion übernehmen, die früher das Wäldchen im Süden des Areals innehatte. Das Ziel: die vorhandenen Natur- und Freiraumqualitäten auf der Wiesenburg erlebbar zu machen.

←







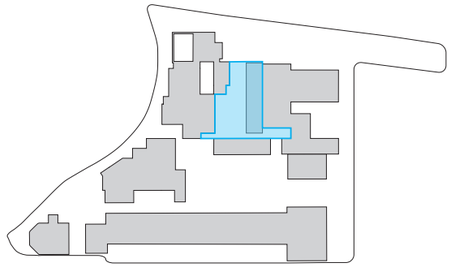
oben: Im Sommer ist die Wiesenburg vielerorts dicht bewachsen. Hier wird zukünftig auch wieder ein grünes Klassenzimmer seinen Platz finden.

links: Am Übergang zur Panke ist ebenfalls eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit vorgesehen.

Teilraum 3

Die Mitte beleben

Über Jahrzente blieben von einigen Innenräumen nur ruinöse Reste erhalten. Sie werden mit der Sanierung zum grünen Herz der Wiesenburg.



Lage Teilraum 3

Im Zentrum der Wiesenburg liegt künftig ein grüner Innenhof. Ruinöse Reste ehemaliger Gebäude, die zwischen Sammelhalle und gewerblicher Bestandsnutzung erhalten geblieben sind, werden gesichert. So entsteht u.a. aus dem ehemaligen Badesaal und einigen Schlafsälen ein grüner Innenhof: ein Ort zwischen „drinnen“ und „draußen“. Er wird als eine Art Verteiler oder Schnittstelle zwischen den angrenzenden Nutzungen und Gebäuden wirken und als Erholungsraum dienen. Deshalb soll er auch zum Verweilen einladen: Gäste der Kiezkantine können ihn als Freisitz nutzen, Kunst- und Kulturschaffende der neuen Atelier- und Proberäume treffen sich oder Besucherinnen und Besucher der Tanzhalle gehen über diese Fläche in Richtung des neuen Eingangs. Wie heute, werden die Freiflächen der Tanzhalle auch in Zukunft als ökologischer Rückzugsort für Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.

Damit sich Besucherinnen und Besucher innerhalb des Gebäudeensembles besser orientieren können, wird ein Wegeleitsystem entstehen. Es soll im Rahmen des Freiraum- und Erschließungskonzeptes weiter ausgearbeitet werden. Zwischen den Neubauten und dem historischen Ensemble wird eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit eingerichtet, so können diese beiden Teile miteinander verknüpft werden oder bei Bedarf auch Rückzugsmöglichkeiten entstehen. ←





links oben: Im Garten der Tanzhalle finden viele Insekten einen Rückzugsort; auch besondere Pflanzen wachsen hier. Den Tänzerinnen und Tänzern dient er darüber hinaus ebenfalls als Refugium zwischen den Proben.

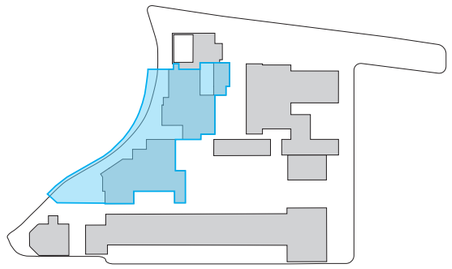
rechts oben, unten: Im grünen Innenhof soll der Charme der heutigen Wiesenburg weiterhin zu spüren sein. Daher sollen möglichst viele der – ursprünglich wilden – Pflanzen erhalten bleiben.



Teilraum 4

Den Bestand schützen

Ohne die Bestandsgewerbe wäre die Wiesenburg nicht mehr, was sie heute ist – und deshalb bleiben sie ohne Wenn und Aber erhalten.



Lage Teilraum 4

Die Gebäudenutzung auf der Wiesenburg hat sich seit mehr als einem Jahrhundert immer wieder gewandelt und entwickelt. Fakt ist: Räume und Möglichkeiten wie auf der Wiesenburg gibt es im heutigen Berlin immer seltener. Deshalb war allen Kooperationspartnerinnen und -partnern von Anfang an klar, dass der bestehende Nutzungsmix erhalten bleiben muss. Kurz und gut: Wer auch nach der Sanierung hierbleiben möchte, soll das zu einer fairen Miete auch können. Die Nutzungsvielfalt aus Metall- und Maschinenbau, Design und Holzverarbeitung, Musikstudio und Werkhalle, Clubhaus, Philiosophiewerkstatt und Tanzhalle soll den Ort weiterhin prägen. Vor diesem Hintergrund bleibt auch der Weg, der auf der Rückseite der Gewerbebauten direkt an der Panke verläuft, als Anlieferungszone und kreativer Rückzugsort erhalten. Bei Bedarf kann er künftig tagsüber als fußläufige Grünverbindung ins Quartier genutzt werden. Dazu wird eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit installiert. ←



Die Design-Werkstatt wird wie alle Bestandsnutzungen auf der Wiesenburg erhalten bleiben.



Der Zugang zur Tanzhalle. Sie wird künftig auch vom grünen Innenhof erschlossen.



links oben: Zwischen Bestandsgewerbe und Frauenasyl wird eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit installiert.

unten: Der Weg direkt an der Panke dient für die Gewerbe und Ateliers als Anlieferungszone und Rückzugsort.



rechts oben: Der Maler Thomas Bo Henriksson hat seit 2004 sein Atelier auf der Wiesenburg.



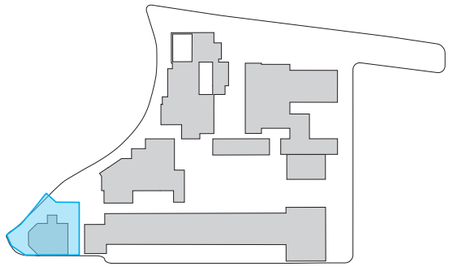
rechts Mitte: Der Regieraum des Musikstudio "Studio X Berlin" ist einer der Orte auf der Wiesenburg für Kunst- und Kulturschaffende.



Teilraum 5

Den Nutzungsmix fördern

Das ehemalige Frauenasyl ist bereits wieder zu neuem Leben erweckt. Zusammen mit dem Freiraum an der Panke übernimmt es eine wichtige Rolle im Bestand.



Lage Teilraum 5



Die stark einsturzgefährdete Ruine des ehemaligen Frauenasyls befindet sich bereits im Umbau und wird in den Neubau integriert. Hier finden zukünftig weitere Gewebeeinheiten Platz mit einer Gesamtfläche von rund 450 Quadratmetern.

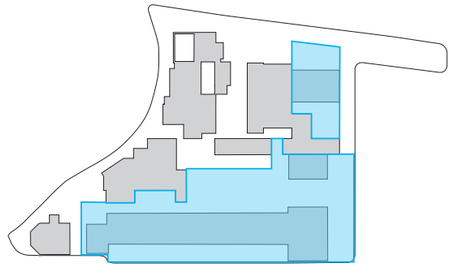
Auch das ehemalige Frauenasyl an der Kolberger Straße spielt für die Zukunft der Wiesenburg eine wichtige Rolle. Von dem Gebäude waren nur noch ruinöse Mauerreste erhalten; sie wurden denkmalgerecht in den Neubau integriert. Das Frauenasyl liegt auf dem südlichen Geländeteil und gehört daher nicht mehr zum Fördergebiet, das sich auf die noch zu sanierenden Gebäudeteile beschränkt . Trotzdem wurden die künftigen Nutzungen in diesem Bereich im kooperativen Verfahren für die gemeinsame Entwicklung mitgedacht. Und auch der Freiraum zwischen ehemaligem Frauenasyl und bestehenden Gewerbeeinheiten wird eine wichtige Funktion bekommen: Er kann künftig als rückseitiger Zugang zu den Gewerberäumen wie auch zu den Wohnungen des Neubaus dienen. Dazu wird eine Öffnungs- und Schließmöglichkeit installiert. Neue Bepflanzungen schaffen eine „grüne Grenze". Dadurch wird das Wiesenburg-Areal im Bereich des ehemaligen Frauenasyls vom benachbarten Privatgrundstück und vom Pankeweg getrennt. Eine angenehme Beleuchtung soll bei Dunkelheit dafür sorgen, Angsträume zu vermeiden.

←

Teilraum 6

Freiräume schützen, Freiräume gestalten

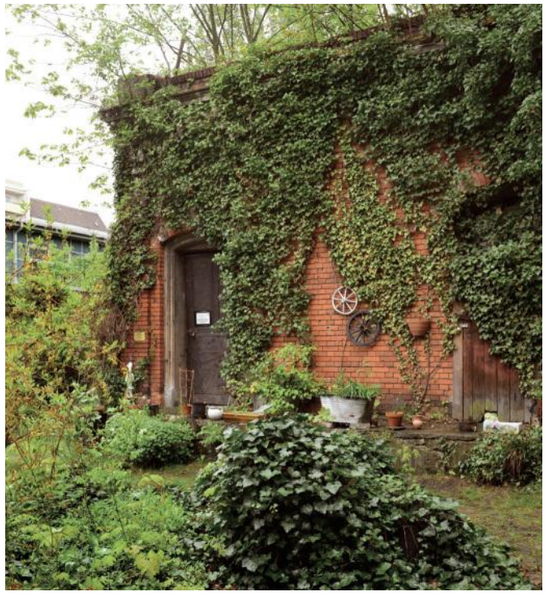
Egal, ob man auf der Wiesenburg wohnt oder hier arbeitet: Manchmal braucht man Luft zum Atmen. Verschiedene Freiräume holen die Natur in den Alltag.



Lage Teilraum 6



Auch das Beamtenwohnhaus wird saniert und damit langfristig erhalten – und zwar mit seinem verwunschenen Charme.



Der Garten des Beamtenwohnhauses wird den Bewohnerinnen und Bewohnern auch weiterhin zu Verfügung stehen.

Grün- und Freiflächen haben einen hohen Stellenwert auf der Wiesenburg – insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner! Der Gartenhof des Bestandswohnhauses ist ein wichtiger Treffpunkt für dessen Mieterinnen und Mieter und soll hinsichtlich seiner Nutzung und Pflege nicht verändert werden. Auf dem südlichen Geländeteil entsteht außerdem ein neu gestalteter Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus. Die Planungen sind mit der Entwicklung des Neubaus bereits abgeschlossen und befinden sich in der Umsetzung. Durch gezielte Maßnahmen sollen ökologische Qualitäten und Lebensräume auf der Wiesenburg berücksichtigt werden.

←



4 AUSBLICK

Das Nutzungskonzept steht für den ersten Schritt in Richtung Zukunft der Wiesenburg. Ihm werden zahlreiche weitere folgen – und viele Menschen gehen auf diesem Weg mit.

Leitfaden und Basis: Arbeiten mit dem Nutzungskonzept

Das Ergebnis des Beteiligungsprozesses lautet: Jetzt geht die eigentliche Arbeit los. Und alle Akteurinnen und Akteure sitzen weiterhin mit im Boot und tragen Verantwortung.

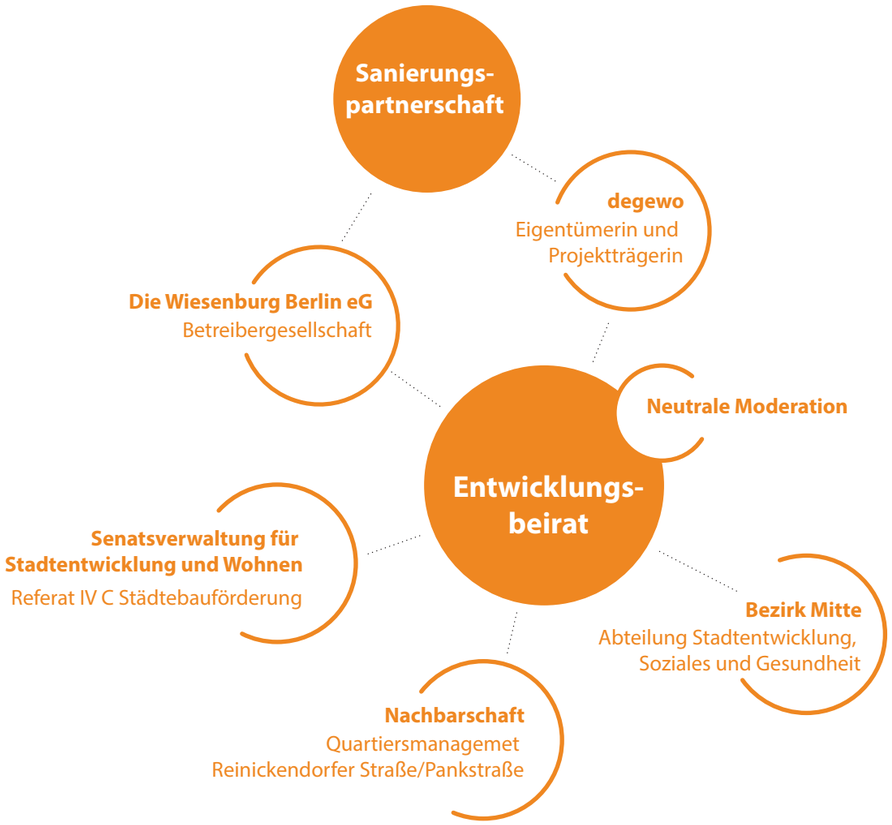
Im Nutzungskonzept wurde – neben den Rahmenbedingungen und Festsetzungen zu Art und Umfang der Nutzungen – auch eine Gremienstruktur aufgebaut, die den Arbeitsprozess während der Sanierung strukturieren soll. Damit soll erreicht werden, dass die Kooperationspartnerinnen und -partner auch in das laufende Sanierungsverfahren eingebunden bleiben. Konkret sind dafür zwei Gremien vorgesehen.

Sanierungspartnerschaft

Zwei der fünf Kooperationspartnerinnen und -partner stehen in besonders ausgeprägter Verantwortung für die Sanierung der Wiesenburg: degewo als Eigentümerin und der Verein „Die Wiesenburg e.V." als Vertreter der Bewohnerschaft und der Nutzerinnen und Nutzer. Diese beiden Partner bilden die Sanierungspartnerschaft; sie wird gemeinsam mit den Fachplanerinnen und -planern die Inhalte aus dem Nutzungskonzept für die Sanierungsphase konkretisieren. Zu diesem Zweck trifft sie sich monatlich.

Entwicklungsbeirat

Als übergeordnetes Steuerungsgremium für das gesamte Sanierungsverfahren wurde ein Entwicklungsbeirat gegründet, der aus den fünf Kooperationspartnerinnen und -partnern besteht und neutral moderiert wird. Er begleitet die Umsetzung des Nutzungskonzeptes und fungiert als Korrektiv. Seine Aufgabe ist es auch, offene Punkte zu klären – insbesondere dann, wenn sich die im Nutzungskonzept festgehaltenen Rahmenbedingungen verändern, zum Beispiel weil im Planungsprozess neue Erkenntnisse zutage treten. Im Konfliktfall agiert der Entwicklungsbeirat als Schlichter. Dazu trifft er sich mindestens halbjährlich.



Das Sanierungsverfahren wird durch zwei Steuerungsgremien begleitet: den Entwicklungsbeirat und die Sanierungspartnerschaft.

Offene Punkte und Ergänzungen

Es liegt in der Natur des Vorhabens: Wie bei jeder Sanierung wird es auch im Falle der Wiesenburg Überraschungen geben. Auch war 2020 die Untersuchung des Bestandes nicht abgeschlossen; folglich konnten einige Punkte nicht abschließend festgelegt werden. Deshalb überprüfen die Planerteams Schritt für Schritt, wie sich die Inhalte des Nutzungskonzeptes konkret umsetzen lassen und teilen die Ergebnisse im Rahmen der Sanierungspartnerschaft mit. Die Sanierungspartner berichten im Entwicklungsbeirat vom Stand der Planung und Umsetzung. Noch offen sind zum Beispiel die folgenden Aspekte:

- Zugänge und Testphasen der behutsamen Öffnung
- Nutzungen in den Kellern (z.B. als Serviceräume, Sanitär- und Umkleidebereiche sowie Lagerräume) ←

Planung, Genehmigung, Bau

Das Nutzungskonzept ist nur der erste Schritt hin zum langfristigen Erhalt der Wiesenburg. Wie geht es jetzt konkret weiter?

Parallel zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes setzen Architektinnen und Architekten, Landschaftsplaner und -planerinnen das Nutzungskonzept in Entwürfe für die Gebäude und den Freiraum um, die dann in der Sanierungspartnerschaft besprochen werden. Im Entwicklungsbeirat wird daraufhin darüber berichtet und bei gravierenden Abweichungen oder im Konfliktfall abgestimmt.

Für den weiteren Fortlauf der Sanierung muss das Bestehende genau unter die Lupe genommen werden: Wie kann der Charakter der Wiesenburg bewahrt bleiben? Was gilt es zu erhalten? Fliesen, Türrahmen, Fassaden Keller, Bäume, Wandbeschriftungen? Vielleicht wird der Erhalt des einen Bauteils, des einen Elements das Ende eines anderen besiegeln. Bevor mit dem eigentlichen Bauen begonnen werden kann, braucht es viele vorbereitende Arbeiten: Dazu gehören verschiedene aufwändig zu erstellende Gutachten zum Zustand der Gebäude – und innovative Konzepte zu ihrem Erhalt. Und es braucht viele amtliche Genehmigungen – nicht nur vom Bauamt, sondern auch von Seiten der Denkmalpflege oder vom Umweltamt. In der Summe bedeutet das eine Mammutaufgabe, der sich die beauftragten Sanierungsplanerinnen und -planer in den kommenden Monaten stellen werden. Umso besser ist, dass degewo in ihrer Rolle als Bauherrin auf langjährige Erfahrungen im Sanierungsgeschehen zurückgreifen kann.

Da man die Planerinnen und Planer bereits zu einem frühen Zeitpunkt in das kooperative Verfahren eingebunden hat, kennen sie die Herausforderungen, Ideen und Wünsche zur Zukunft der Wiesenburg schon recht genau. Damit war die Fertigstellung des Nutzungskonzeptes im Dezember 2020 kein Zieleinlauf, sondern vielmehr eine Staffelstabübergabe – und mit ihr geht die Sanierung der Wiesenburg in die nächste Runde: Es entstehen konkrete Vorschläge für die Sanierungsmaßnahmen, für die Freiraumgestaltung und die Erschließung. Erst dann folgen die Detailplanungen und schließlich die eigentliche Bauausführung und Sanierung.

In der Vorplanung hat sich nun gezeigt, dass sich das Nutzungskonzept unter den derzeitigen Rahmenbedingungen aus der Förderung nicht ohne Weiteres umsetzen lässt. Erforderlich ist ein weiterer (Re-)Finanzierungsbedarf der vorgesehenen Maßnahmen. Gleichzeitig sind die Maßnahmen hinsichtlich einer Reduzierung des Umfangs zu prüfen. Hierbei werden die Kooperationspartner auch abwägen müssen. ←

"Dieses Beteiligungsverfahren war nur der Anfang. Der Prozess, wie die Wiesenburg in Zukunft aussehen wird, beginnt jetzt erst richtig."

Kerstin Rietz, *Bezirk Mitte*

Den Betrieb organisieren

Der Beteiligungsprozess bot den Rahmen, das Szenario für den künftigen Betrieb der Wiesenburg zu schreiben. Mit der Eigentümerin und dem Wiesenburg-Verein in den Hauptrollen.

Genossenschaftliche Selbstverwaltung

setzt sich aus zwei Begriffen zusammen: Bei der Selbstverwaltung verwalten die Betroffenen – zum Beispiel Initiativen oder Unternehmen – die von ihnen genutzten Räume selbst und verfügen frei über Mittel, Werte und Güter. Wird diese Selbstverwaltung von einer Genossenschaft übernommen, hält jedes Mitglied Genossenschaftsanteile und ist damit auch Eigentümerin bzw. Eigentümer.[10]

Im Rahmen der Zusammenarbeit etablierte sich der Verein „Die Wiesenburg e.V." für die Eigentümerin degewo als verlässlicher Teamplayer – und zwar als einer, der künftig nicht nur die Sanierung mit begleitet, sondern auch als engagierter Partner, der den Betrieb des Areals übernehmen wird und dafür eine Genossenschaft gegründet hat.

Und noch einen wichtigen Effekt hatte das kooperative Verfahren: Der Verein konnte sich als starker Akteur für eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe etablieren – auch dank der Hilfe durch eine externe Organisationsberatung. Damit kam er als Vertreter von Nutzerinnen und Nutzern in die Situation, den Standort als sozialen, kulturellen und geschichtsbewussten Ort weiterentwickeln zu können.

Zukünftig übernimmt diese Rolle die neu gegründete Genossenschaft, die den Namen „Die Wiesenburg Berlin e.G." trägt. Sie wird aller Voraussicht nach als legitimierte Vertretung der derzeitigen und zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer die Wiesenburg in **genossenschaftlicher Selbstverwaltung** betreiben. Dieses Modell der genossenschaftlichen Selbstverwaltung des Standortes handelten degewo als Eigentümerin und der Verein Ende des Jahres 2020 miteinander aus. Die neu gegründete Genossenschaft verpflichtet sich in enger Kooperation mit degewo und dem Verein zu einer gemeinwohlorientierten Weiterentwicklung der Wiesenburg als Kulturstandort – und zur dauerhaften Sicherung der derzeitigen Nutzungsmischung aus Kunst, Kultur, Handwerk, Bildung und Sozialem. ←

10 Vgl. BBSR (Hrsg.) 2020, S. 89



Ein Teil der Vereinsmitglieder von "Die Wiesenburg e.V.". Ende August 2020 gründeten sie eine Genossenschaft, die künftig den Betrieb des Areals übernehmen wird.

Quellen

Allen, H. & Die Wiesenburg e.V. (Hrsg.) 2020: Die Wiesenburg – Die Geschichte eines besonderen Asyls. S. 17.

Bezirk Berlin-Mitte (o.J.): Sanierungsgebiet. (www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/sanierungsgebiete/, Zugriff am 25.03.2021)

BBSR (Hrsg.) 2020: Glossar der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn.

BBSR 2020: Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus. (www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zip/nps/nps-node.html, Zugriff am 25.03.2021)

Landesdenkmalamt Berlin (2020): Denkmaldatenbank, Asyl für Obdachlose und Wiesenburg. (www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09030335, Zugriff am 25.03.2021)

L.I.S.T. GmbH Quartiersmanagement Pankstraße (2019): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2019-2021, u.a. S. 8. (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/ihek/IHEK_2019_QM_Pankstrasse.pdf, Zugriff am 25.03.2021)

Redaktion Baunetz Wissen (2021): Nachverdichtung. (www.baunetz-wissen.de/drucken/nachverdichtung-6606453, Zugriff am 25.03.2021)

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (o.J.): Landschaftsplan. (www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsplan/, Zugriff am 25.03.2021)

Bildnachweise

Cathrin Bach: S.13
Martin Birkner: S. 9
Miroslav Dilberovic: S. 13, 17, 19
Jörg Dumkow: S. 79
Gene Glover: Cover, S. 2, 3-4, 10, 21, 25, 30, 37-38, 41, 48-50, 61
Martin Gottschalk: S. 15, 69, 74
Ben Gross: S. 8
Landesarchiv Berlin: S. 12-13
Dirk Laubner: S. 26-27
Tina Merkau: S. 11, 13, 16, 20-21, 24, 28-29, 40, 43-47, 60, 65, 70-73
Bojana Nikolic: S. 14, 21, 71
Burkhard Nolte: S. 70
Wolfgang Stahr: S. 2, 15, 17, 52, 65, 67, 69, 73
Urban Catalyst: S. 39-40, 51, 53, 67 und alle Grafiken

Impressum

Herausgeber
degewo AG
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin
www.degewo.de

Projektleitung
Paul-Gerhard Lichtenthäler (V.i.S.d.P.)
Katrin Baba-Kleinhans
Isabella Canisius

Kooperationspartnerinnen und -partner
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
  Referat IV C Städtebauförderung/Stadterneuerung
- Bezirk Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
- Quartiersmanagement Reinickendorfer Straße/Pankstraße
- Die Wiesenburg e.V.

Konzept und Gestaltung
Urban Catalyst GmbH
www.urbancatalyst.de
Anna Bernegg, Tilmann Teske

StudioTrouble™
Jenne Grabowski
www.studiotrouble.com

Redaktion
Barbara Hallmann
www.barbara-hallmann.com
mit Urban Catalyst GmbH

Druck
Druckhaus Sportflieger, Berlin

Berlin, Mai 2021

RECYCLED
Aus Recyclingmaterial
FSC® C104586



Ein Abenteuer beginnt: Die Wiesenburg wird saniert und soll doch ihren Charme behalten. Und dabei vielen Interessen gerecht werden. Wie schafft man das? Und wen holt man ins Boot?