



› ZUKUNFT AM OSTKREUZ ‹

Visionsskizze für eine kooperative Standortentwicklung der Laskerstraße 5

1 | Einführung

Ausgangslage

Seit nunmehr 10 Jahren erfüllt die Zukunft am Ostkreuz eine wichtige Rolle als Bindeglied und Knotenpunkt der Berliner Kulturlandschaft an ihrem Standort im Laskerkiez. 2011 entstanden in den Brandruinen eines ehemaligen Filmlagers zuerst ein Freiluftkino und eine Kneipe mit großzügigem Biergarten, denen im weiteren Verlauf zwei weitere Kinosäle, ein Theatersaal und mehrere Bühnen für Konzerte und andere Veranstaltungen folgten. Im Jahr vor der Pandemie und dem damit einhergehenden Einschnitt in die Branche durfte die Zukunft rund 20.000 Kinogäste empfangen, bot Bühnen für 200 Konzerte für internationale Künstler*Innen von Jazz bis Subkultur, lud an mehr als 100 Abenden zu Theater, Lesung oder Diskussion und war Gastgeber verschiedener Filmfestivals von Berlinale bis Kurzfilm. Dabei entstand in diesen Jahren ein räumlich verwinkelter und verschachtelter Kulturort, der bei erschwinglichen Preisen und eigens gebrautem Bier zu Vernetzung und Austausch von und vor allem zwischen Kulturschaffenden und -liebenden aus Kunst, Film, Musik und Theater anregte.

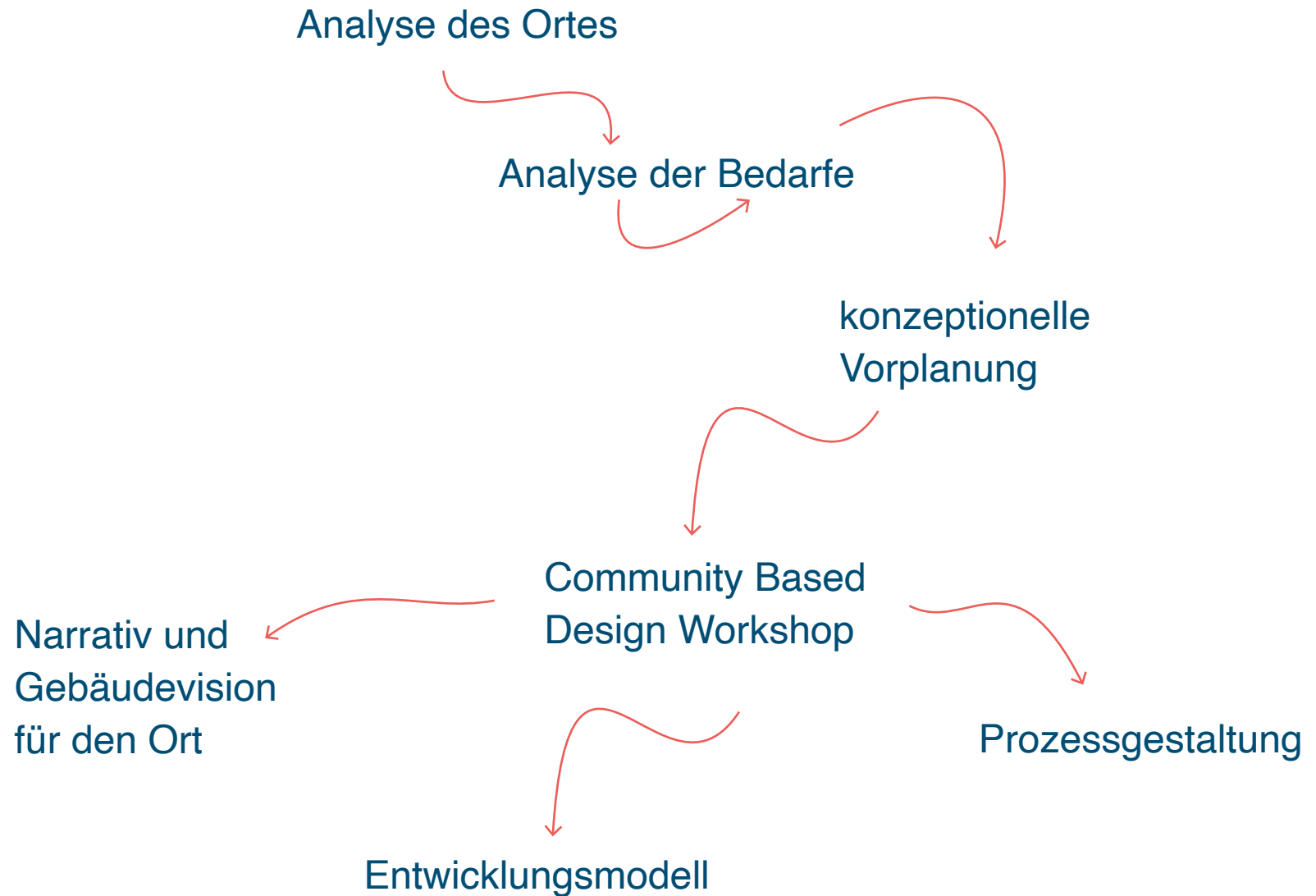
Durch die Nichtverlängerung des Mietvertrages wurde dieser Entwicklung zum 31.03.2022 ein Ende gesetzt und dieser inzwischen einzigartige Ort droht mit seiner Bedeutung für den Kiez und darüber hinaus verloren zu gehen. Während die Gelände im unmittelbaren Umfeld in den kommenden Jahren von Unternehmen wie der Pandion AG oder Trockland zu großen, modernen Bürokomplexen entwickelt werden sollen, sind die konkreten Pläne für das Gelände der Zukunft am Ostkreuz noch ungewiss.

Akteur*innen und Zielsetzung

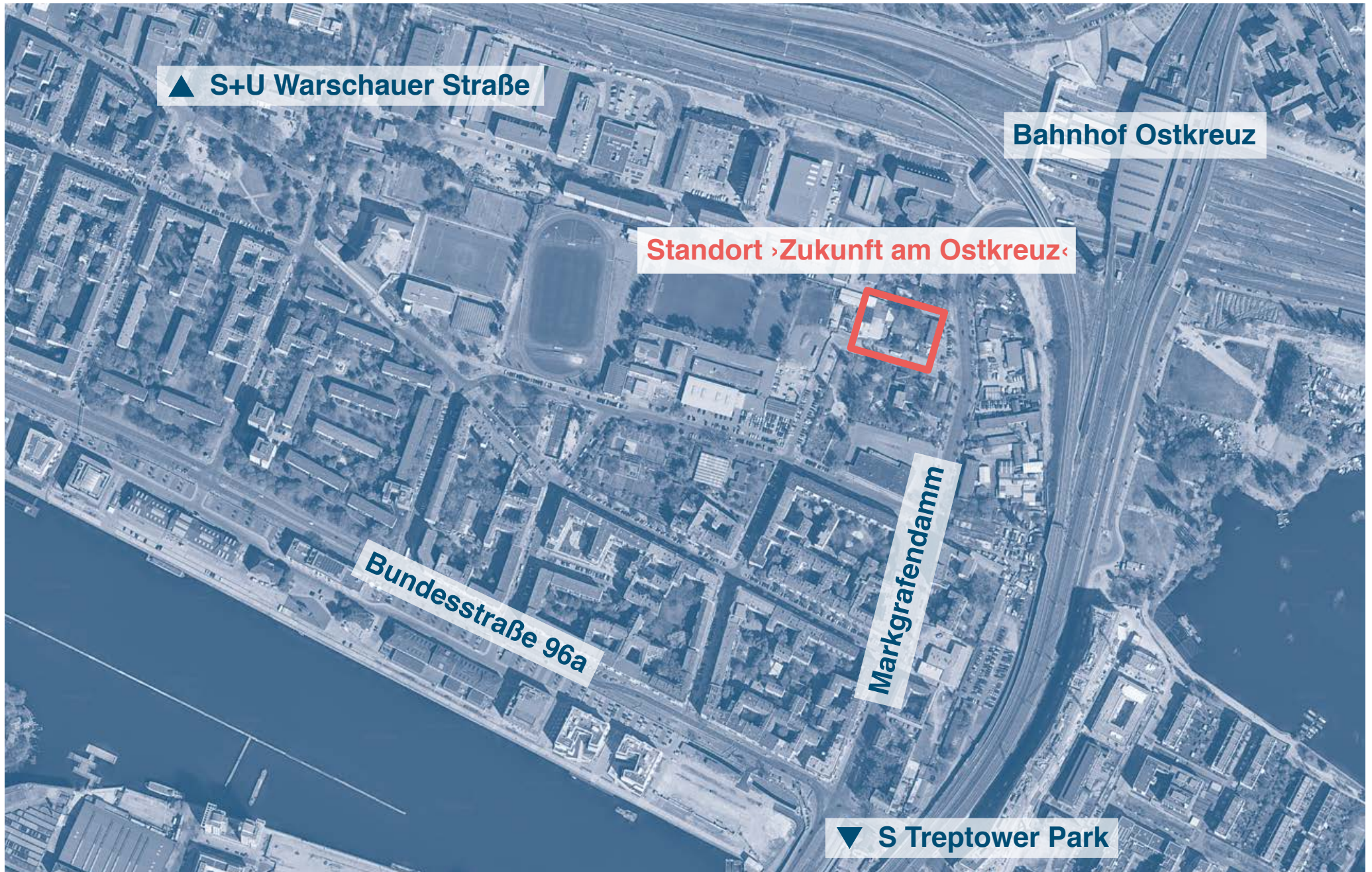
Politische Vertreter*innen des Bezirks Friedrichshain Kreuzberg, Stadtbaurat Florian Schmidt mit LokalBau, AKS Gemeinwohl sowie ein breit aufgestelltes Netzwerk aus Stadtmacher*innen, Expert*innen und Bürger*innen haben sich zum Ziel gesetzt, die Kulturbetreiber*innen rund um die ›Zukunft am Ostkreuz‹ auf dem Gelände der Laskerstraße 5 bei der dauerhaften Sicherung des Betriebs finanziell, personell und mit dem nötigen Know How zu unterstützen. Dabei wird angestrebt, den jetzigen Standort zu sichern, indem mit der Grundstückseigentümerin das jetzige Grundstück baulich und programmatisch kooperativ entwickelt wird. Des Weiteren soll über die Errichtung eines Interimstandortes der durchgehende Betrieb gewährleistet werden. Für die Akteur*innen der ›Zukunft‹ bildet eine auf Gemeinwohlorientierung gerichtete Flächenentwicklung, die auch in einem Neubau alle jetzigen Nutzungen nicht nur vorsieht sondern auch wirtschaftlich und rechtlich dauerhaft ermöglicht, die Grundlage für den angestrebten Prozess.

Der besondere Charakter des Ortes, der sich in den letzten 10 Jahren intensiver Kulturarbeit entwickelt hat soll durch das Prinzip des ›Community Based Design‹ und einen damit einhergehenden Anspruch an einen Neubau und die Freiraumgestaltung nicht nur gewahrt bleiben, sondern zum positiven weiterentwickelt werden.

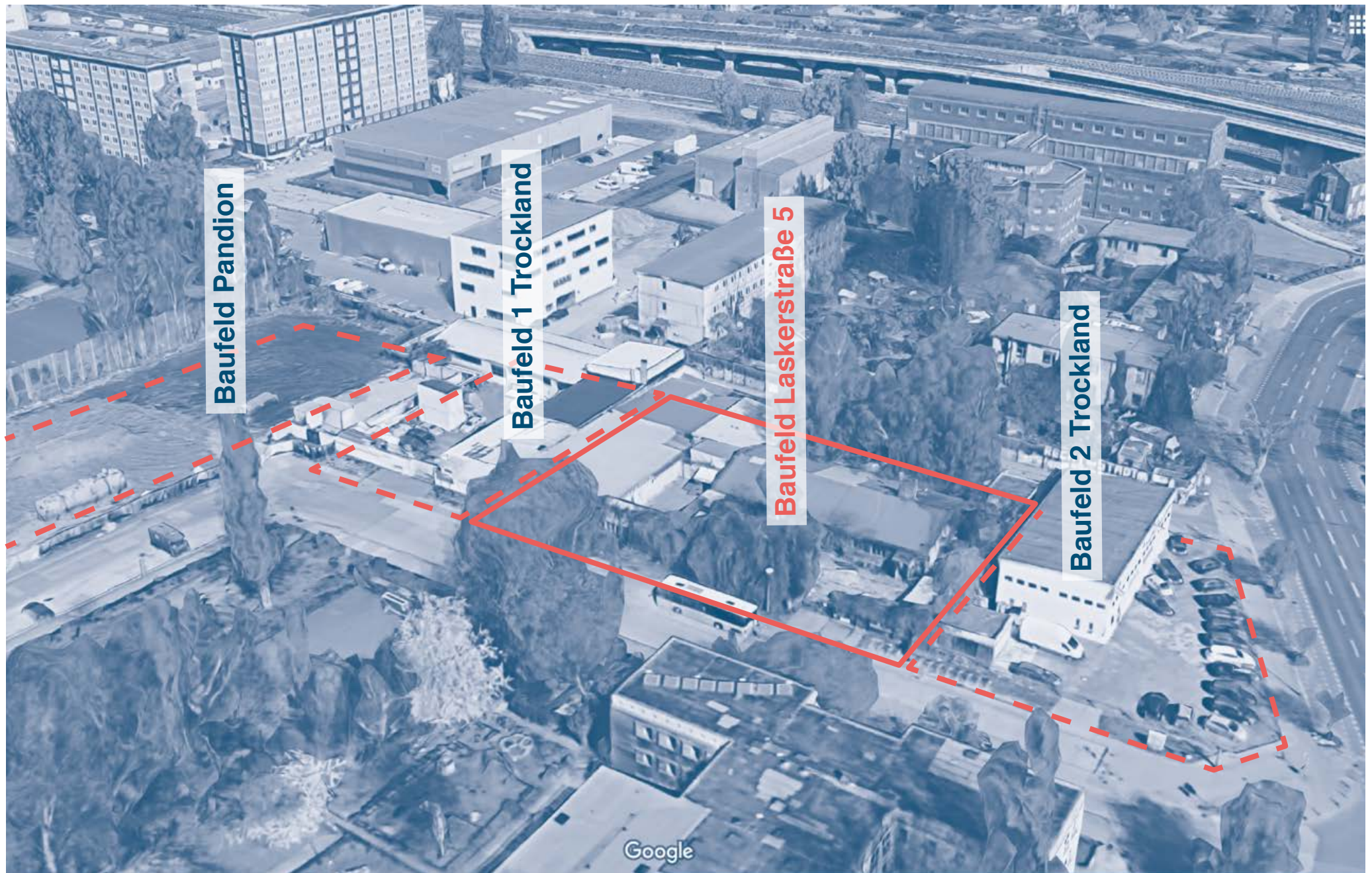
2 | Schritte im kooperativen Planungsprozess



3 | Standort ›Zukunft‹ am Ostkreuz



4 | Baufeld in der Laskerstraße 5, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



5 | Impressionen Bestand



Biergarten der Brauerei ▲



▲ Freilichtkino Pompeji

Eingang zum Areal ▼



▼ Darbietung im Freien



6 | Impressionen Bestand



ausgelassene Stimmung ▲

Barbetrieb ▼



▲ Kinosaal

▼ Konzertsaal



7 | Raumprogramm und Bedarfe

Die räumlichen Bedarfe der ›Zukunft‹ ergeben sich aus dem vielfältigen Kulturangebot und einer starken Überlagerung des Programms. Für den Umzug in ein Neubauvorhaben sollen auch zukünftige Bedarfe durch eine Weiterentwicklung des Betriebs mitgedacht werden.

Raumbedarf in Gebäuden

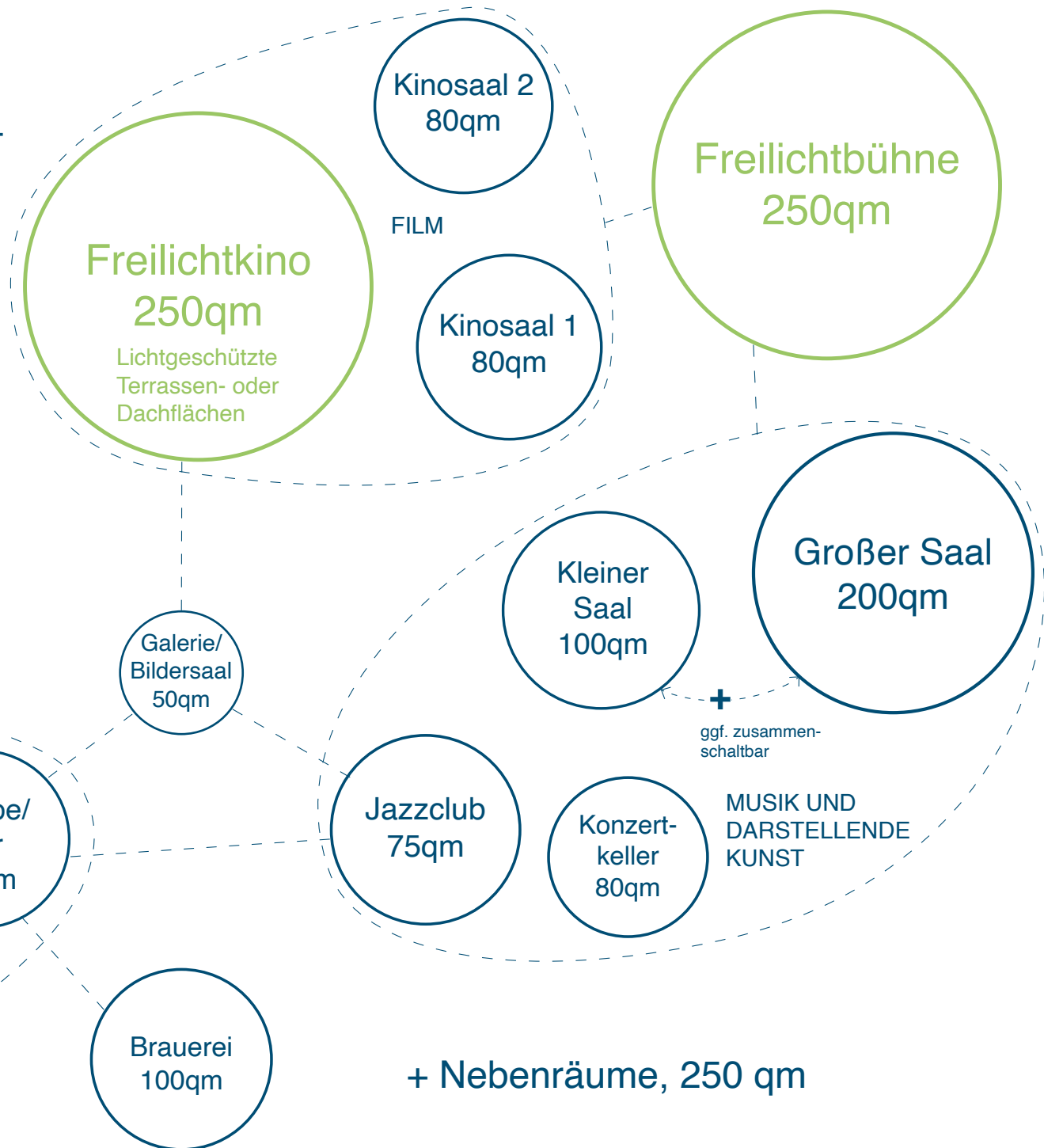
derzeit: ca. 1.100m² Nutzfläche

zukünftig: bis ca. 2.000m² Nutzfläche

Raumbedarf im Freien

derzeit: ca. 850m²

zukünftig: min. gleichbleibend



8 | Test- und Varianzplanung

Eine kompakte Machbarkeitsstudie bildet eine Vielzahl an städtebaulichen Ansätzen als Ausgangslage für die weitere Entwurfsplanung ab. Die Bandbreite an Lösungsansätzen stellen bauliche Szenarien dar. Daraus abgeleitet ergeben sich bauliche Kennwerte und Flächenpotenziale.

Größe Grundstück

ca. 2.230m²

Größe Baufeld

ca. 51m x 36m (ca. 1.800m²)

Überbaute Grundstücksfläche (GRZ)

von 0,38 bis 0,725

Erzielte Geschossflächenzahl (GFZ)

von 2,08 bis 4,22

Ermöglichte Bruttogeschossfläche (BGF)

von ca. 4.600m² bis ca. 9.400m²

Generierte Nutzfläche, Faktor 0,8 (NUF)

von ca. 3.700m² bis ca. 7.500m²

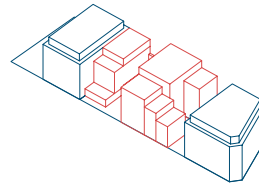
Geplante Geschosse

von 1 bis 6

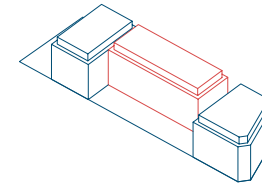
Freiflächen (EG)

von ca. 600m² bis ca. 1.350m²

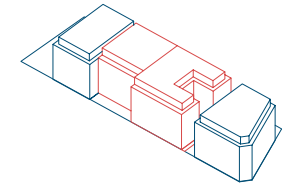
2 Terrassen-Typen



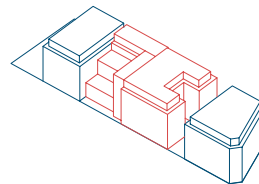
Riegel



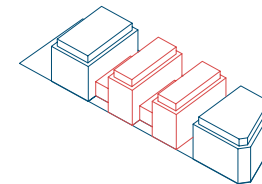
Superblock



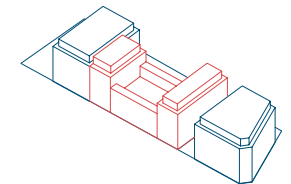
Hof und Terrassen



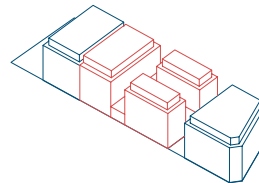
Kettenhaus



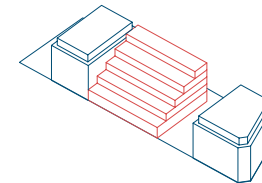
Dachhof



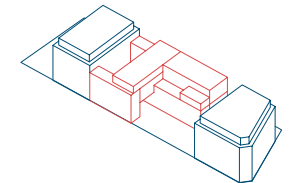
2 Typen mit Sockel



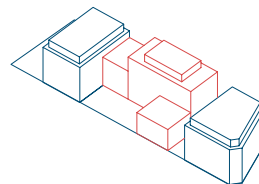
Terrassenhaus



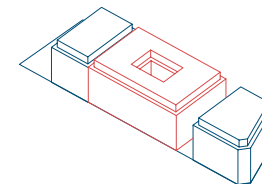
Burg



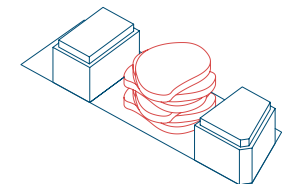
Trilogie



Block



Solitär



9 | Community Design Workshop

Als Ausgangspunkt einer bedarfsgerechten Planung fand ein akteursübergreifender Workshop für eine integriert angelegte Planung statt. Dabei haben Vertreter*innen der ›Zukunft‹ gemeinsam mit den politischen Entscheidungsträger*innen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg die baulich-programmatische Vision sowie den Prozess geschärft. Das Ziel ist, einen kooperativen Planungsprozess in Gang zu setzen.

Datum: 18.11.2021

Anzahl Teilnehmer*innen: 22 Personen

Organisation: AKS Gemeinwohl

Workshopleitung: LokalBau + Studio Malta



▲ Test- und Varianzplanung für Städtebau und Gebäudevision

Gemeinsame Entwicklung des Narrativs ▼



▼ Diskussion und Präsentation der Ergebnisse



10 | Entwicklungsleitplanken für die weitere Planung

Die während des Workshops erarbeiteten Ideen, Positionen, Wünsche und Forderungen wurden in Narrative und Leitplanken für die bauliche und programmatische Entwicklung überführt und bestimmen die weitere, kooperativ angelegte Planung. Die zentralen Ergebnisse sind hier zusammengefasst.

Vision

- ›Zukunft‹ steht für Berliner Mischung und bildet kulturelle Diversität und starke zivilgesellschaftliche Netzwerke ab
- Raum für autonome und freie Planung schaffen und Sicherung von innerstädtischen Kulturstandorten und kulturellen Zwischenräumen / Nischen (in Friedrichshain)
- Nutzungsoffenheit und Kiezbezug
- Laskerstraße 5 als ein Ort für vieles durch Bezahlbarkeit und Niedrigschwelligkeit

Anspruch an die Entwicklung

- Kooperatives Verfahren
- Gemeinwohlorientierte Projekt- und Architekturentwicklung
- Keine eintönigen, monofunktionalen Gebäude, sondern Vielfältigkeit in der Nutzung und Gebäudegestaltung
- Keine Unterbrechung des Kulturbetriebs
- Standorterhalt und Nutzer*innengerechte Modalitäten
- Ausreichende Flächen am Standort für langfristige Nutzung sichern
- Jetziger Standort soll nicht für mehrere Jahre zur Brache werden

Potenziale

- Starkes, etabliertes Netzwerk und breit aufgestellte Community
- Etablierte Vielfältigkeit im kulturellen Angebot
- Förderung der kommunalen Entwicklungsziele und Stärkung des Gemeinwohls durch kooperative Entwicklung der Laskerstraße 5

Narrativ

- Die ›Zukunft‹ ist ein „Kulturstädtchen“
- Gleichzeitigkeit der kulturellen Ereignisse in Gebäuden und im Freien ist ein besonderes Merkmal
- Unkommerzielles Angebot im Kiez
- Innovatives Vorhaben durch starke Ankernutzer und breit aufgestellte Community

Grundstück / Stadtbild / Freiraum

- Eigene Adresse bilden
- Freie Gestaltung im Stadtgrundriss
- Gebäude von der Straße zurück versetzt
- Öffentlich und zugänglich
- Viel begrünte Fläche

Gebäude

- Freie, verspielte Gebäudegestaltung
- Differenzierte Geschosshöhen für Stärkung vertikaler Raumbezüge
- Maßvolle, nutzungsgerechte Dach- und Terrassennutzung
- Freilichtkino auf Terrasse
- Gewerbliche und kulturelle Nutzungen möglichst getrennt organisieren

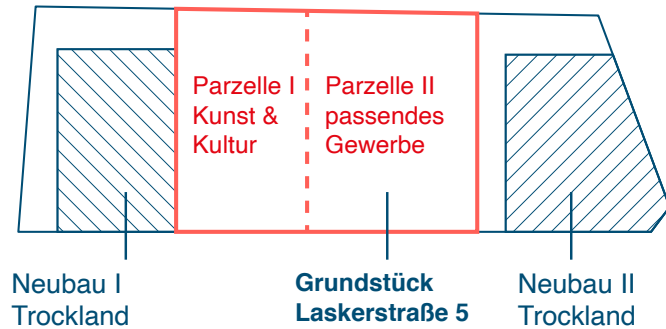
11 | Herleitung und Morphologie der baulichen Entwicklung

Die Erkenntnisse aus dem Workshop sind die Grundlage eines an den Vorstellungen und Bedarfen der ›Zukunft‹ und ihrer Community orientierten Städtebaus sowie der Optimierung der gewerblichen Potenziale.

I

Parzellierung des Grundstücks

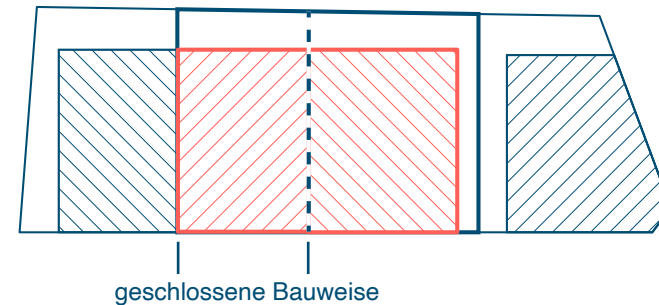
Ermöglichung Community-Ownership



II

Organisation Baufeld

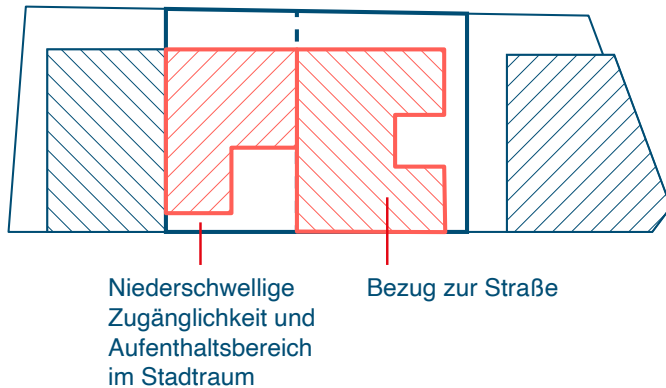
An Nachbarbebauung orientieren



III

Differenzierte und bedarfsgerechte Überbauung

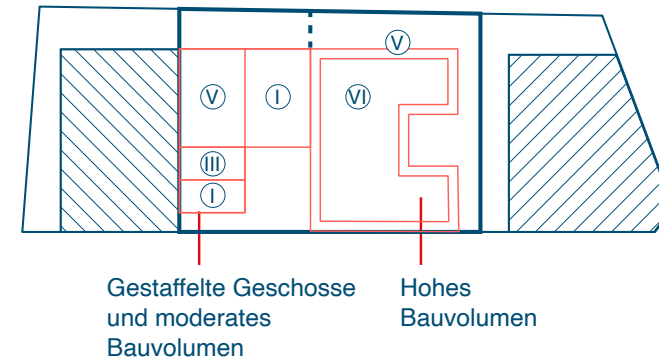
Adressbildung und Grundrissoptimierung



IV

Optimiertes Bauvolumen

Zielorientierte Ausnutzung der Parzellen
Potential für Nachverdichtung gegeben



12 | Exkurs: Möglichkeiten zur Nachverdichtung der Baufläche als optionales Szenario

Die Ausgangslage der baulichen Entwicklung ergibt sich durch die Bedarfe und Anforderungen an das Grundstück durch die ›Zukunft‹. Eine flexible und erweiterbare Gebäudestruktur könnte eine sukzessiv angelegte Nachverdichtung möglich machen. Dabei könnte das Gebäude auf zukünftige, neue Anforderungen reagieren.

Stufe I

BGF Kulturbau: ca. 2.000m²

BGF Gewerbebau: ca. 4.000m²

Stufe II

BGF Kulturbau: ca. 3.500m²

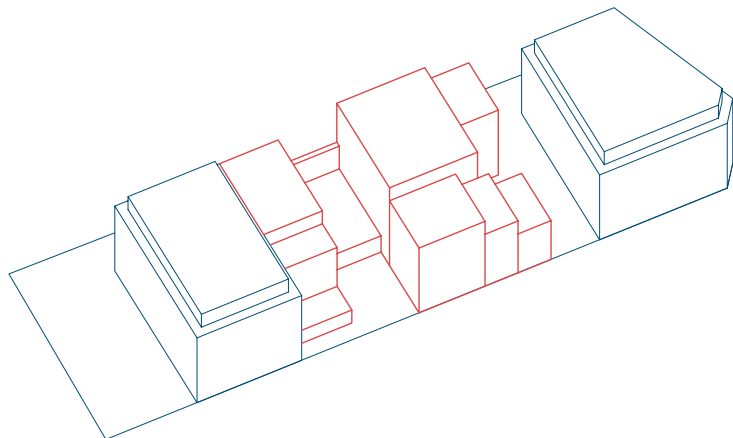
BGF Gewerbebau: ca. 5.100m²

Stufe III

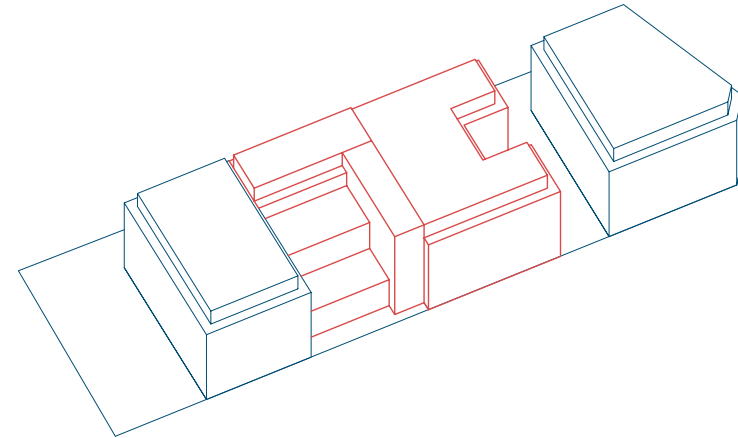
BGF Kulturbau: ca. 4.000m²

BGF Gewerbebau: ca. 5.100m²

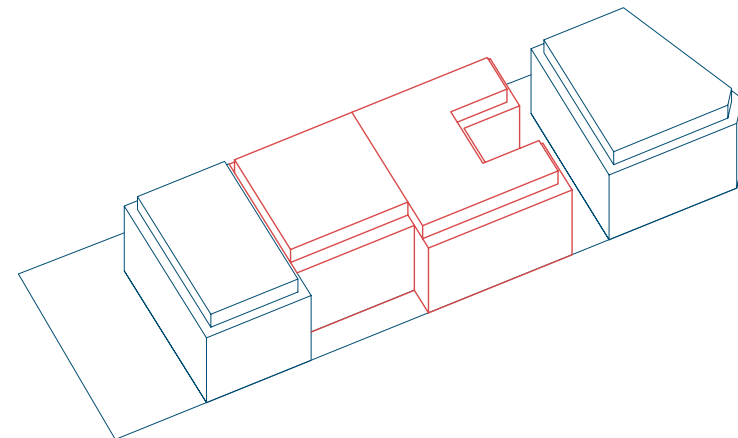
I Kompakter Kulturbau mit viel Freiraum,
Deckung jetziger Bedarfe und Zielvorstellungen



II Weitgehende Verdichtung, Freiraum
überwiegend auf Terrassen



III Hohe Verdichtung, hohe Raumqualitäten
kompensieren fehlende Freiflächen



13 | Städtebauliches Gerüst für den jetzigen Standort: Lageplan M 1:500

NEUBAU PANDION

NEUBAU 1
TROCKLAND

BAUFELD 1
ca. 970m²
ZUKUNFT
KULTURELLE
PRÄGUNG

BAUFELD 2
ca. 1.260m²
GEWERBLICHE
PRÄGUNG

Bauliches Potenzial

Grundstück: ca. 2.230m²
max. 9.200m² BGF
NUF mit Faktor 0,8
max. 7.400m² NUF

NEUBAU 2
TROCKLAND

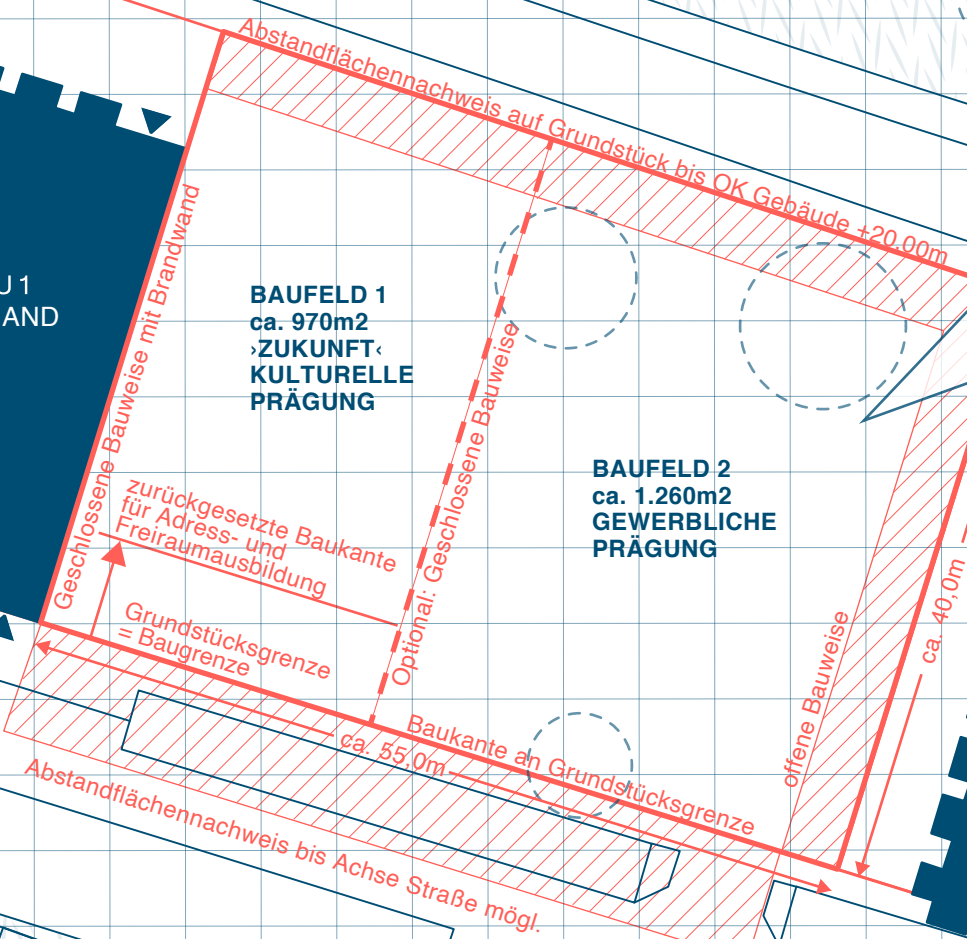
E-LOK

Laskerstraße

Bahnhof Ostkreuz

M2	19 m
	TH max
GRZ max	GFZ max
0,6-0,7	3,5-4,13

25 m
20 m
15 m
10 m
5 m



14 | Gebäudevison: Zwei Typen auf einem Grundstück

Die Vision ist, dass die ›Zukunft‹ auf dem jetzigen Gelände eine eigene Parzelle bespielen kann. Dabei bildet eine flexible Gebäudestruktur vielfältiges Ausbaupotenzial, welches es den zukünftigen Nutzer*innen ermöglicht, das Gebäude sukzessiv in Eigenleistung bedarfsgerecht auszubauen. Daneben gesellt sich ein in seiner Struktur ebenfalls flexibler Gewerbebau mit einer klaren Süd-Ost-Ausrichtung, sodass Nutzungskonflikte bereits auf städtebaulicher Ebene umgangen werden können.

Das Gebäude der ›Zukunft‹ stellt durch die Staffelung der Geschosse ein vielfältiges Raumgefüge her, es findet eine maximale Verzahnung zwischen Innen und Aussen statt. Räume lassen sich wunderbar abtrennen oder wahlweise miteinander verbinden.



15 | Nutzungsvison: Maximale Gleichzeitigkeit

Das Gebäude der ›Zukunft‹ soll Menschen auf unterschiedlichen Ebenen zusammenbringen, verschiedene Nutzungen nebeneinander möglich machen und durch das Verknüpfen von Innen- und Aussenbereichen möglichst viele Nutzungsszenarien ermöglichen.

Maximale Ausnutzung der Flächen
Freilichtbühne auf dem Dach

Maximal Grün
Bepflanzte Balkone

Vielfältiges Kulturprogramm
im Gebäude

Kino und Theater
Flexible Dachterrasse
mit zuschaltbarem Innenraum

Vier Jahreszeiten
Leichte Überdachung für alle Fälle

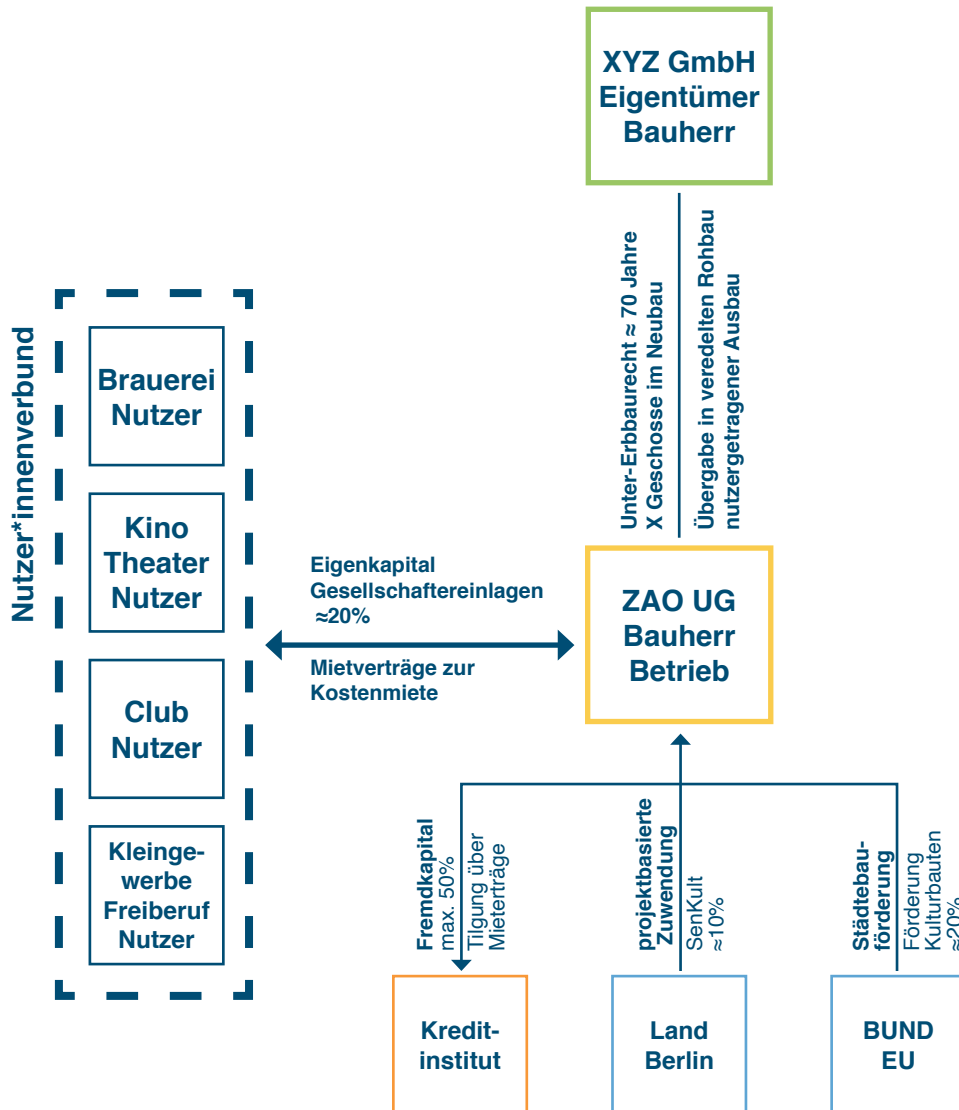
Nah an der Stadt
Starke Blickbezüge
zwischen den Ebenen

Zugänglicher Freiraum
Biergarten und Aufenthaltsbereich
unter freiem Himmel und/oder über-
dacht



16 | Angestrebtes Kooperations- und Entwicklungsmodell

Haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft mit Nutzer*innen als Raumunternehmer in Selbstverwaltung
Stand: 23.11.2021 LokalBau



Kurzbeschreibung

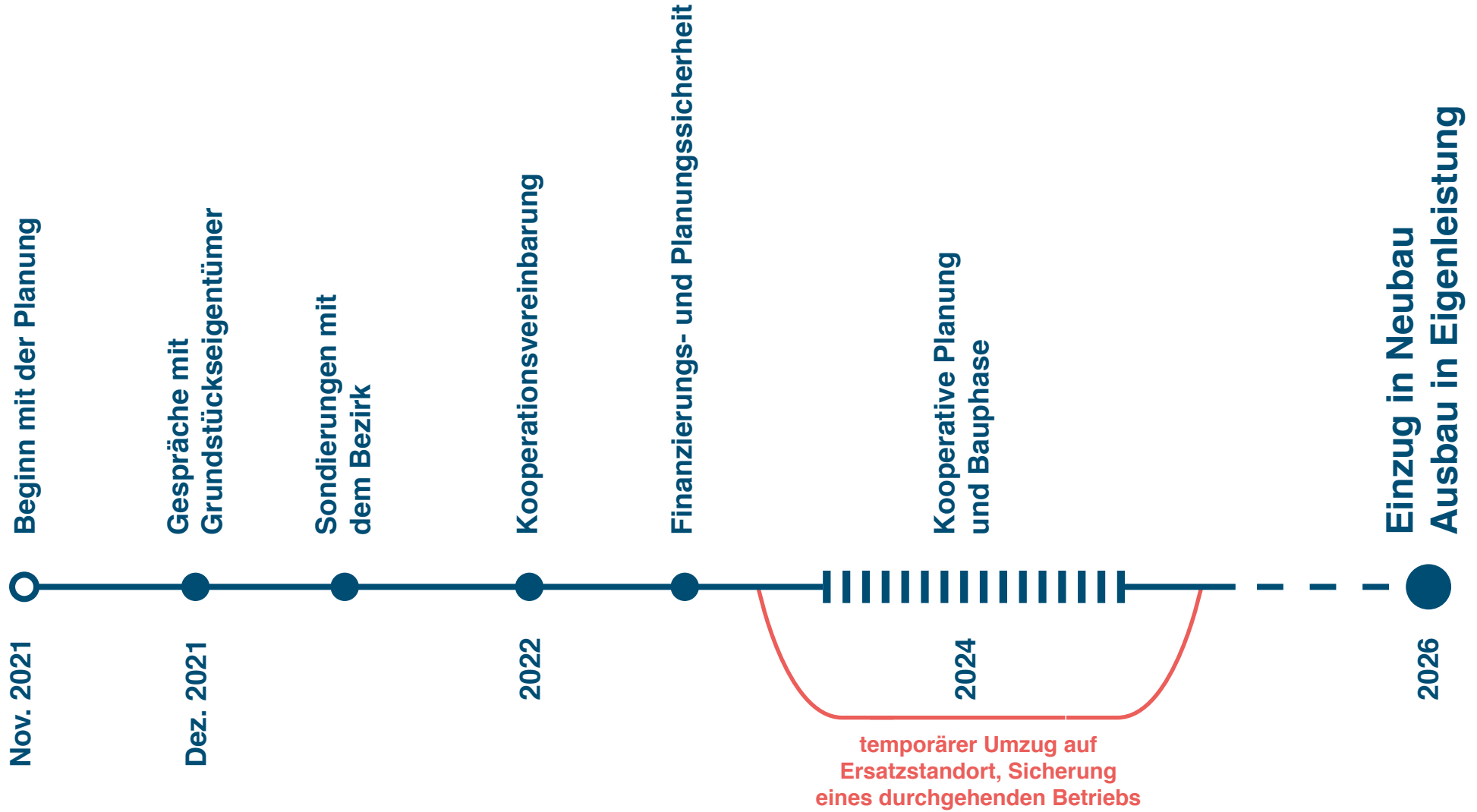
- Realisierung der Initiav-Flächen über uG als Betreiber und Bauträger
- Bauträger uG übernimmt Projektentwicklung und wird Unter- Erbbaurechtsnehmer von Familienstiftung bzw. XYZ GmbH zur Sicherung der Finanzierung, Belegungs- und Mietpreisbindung bzw. Kostenmiete
- Land Berlin z.B. durch SenKult beteiligt sich mit projektbasierter Zuwendung an Finanzierung der zukünftigen Initiav-Flächen
- Nutzer*innen organisieren sich in uG mit mehreren Gesellschafter*innen, perspektivisch Umwandlung in GmbH bzw. Betriebsgenossenschaft um demokratische Mitbestimmung im Trägermodell zu gewährleisten, 20% Eigenkapital über Gesellschaftereinlagen
- Fördermittelakquise für investive Baumaßnahmen von Bund bzw. EU über Nachweis gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Trägermodells
- Generalmietvertragsmodell aus folgenden Gründen unrealistisch:
- Finanzierungskondition für nutzer*innengetragenen Ausbau sehr schlecht bzw. bei den meisten Banken unmöglich
- Generalmietverträge können kaum als Sicherheiten bei Fördermittelgebern eingebracht werden

Legende

- Private Akteure, teils gemeinnützig bzw. mit Selbstauftrag zur Daseinsvorsorge
- Akteure der öffentlichen Hand
- Akteure aus Privatwirtschaft mit Gewinnabsicht
- Banken und Finanzinstitute

17 | Prozessgestaltung

Der kooperative Prozess ist dynamisch angelegt und darauf ausgelegt, dass die Bedarfe der ›Zukunft‹ und der Community bestmöglich verwirklicht werden können, für ein maximales Maß an Gemeinwohlorientierung bei der Projektentwicklung.



Impressum

Initiative Community Based Design

›Zukunft am Ostkreuz‹
Laskerstraße 5,
10245 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg

Strategie- und Prozessgestaltung

LokalBau
Eichenstraße 4
12435 Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg

Community Support

AKS Gemeinwohl
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauer Str. 23
10243 Berlin

Kooperative Planung

Studio Malta GbR
Tempelhofer Ufer 36,
10963 Berlin

Fotos der Location

Maren Michaelis | www.marenmichaelis.com

Fotos des Workshops

Studio Malta

Grafik und Design

Studio Malta

Illustration

Cristina Estanislao, Studio Malta

Gefördert durch: **Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg,
Abteilung für Bauen, Planen
und Facility Management,
Stadtrat Florian Schmidt.**

