

Masterplan für den Block 616

Drei Einzelgebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen geplant

Die Bebauung des Geländes um den Parkplatz der AOK westlich des Mehringplatzes (»Block 616«) nimmt konkrete Formen an. Der derzeitige Arbeitsstand sieht drei punktförmige Baukörper mit sehr unterschiedlichen Höhen auf dem Gelände vor.



Der Masterplan orientiert sich dabei vor allem am Entwurf des Architekturbüros ISSS aus dem mehrteiligen städtebaulichen Werkstattverfahren in den Jahren 2023 und 2024. Der war von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnanlage der HOWOGE gut aufgenommen worden, die sich zwischen Friedrich- und Wilhelmstraße in einem bis zu 14-geschossigen Gebäuderiegel erstreckt: Die getrennten Baukörper der geplanten Neubauten ermöglichen nämlich durch ihre Zwischenräume hindurch auch von den unteren Stockwerken der Wohnanlage aus noch den Blick auf den Himmel und weiter oben sogar auf den Horizont. Das sichert in der dicht bebauten Innenstadt ein Mindestmaß an Wohnqualität.

In wichtigen Punkten unterscheidet sich der Masterplan aber vom Entwurf aus dem Werkstattverfahren. Vor allem hat sich der »Fußabdruck« der Baukörper verringert. Denkbar ist, dass zwei unterschiedliche Bauherren auf dem Gelände investieren werden: neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE auch eine bislang noch nicht bestimmte Firma, an die die AOK ihren Grundstücksanteil verkaufen oder verpachten könnte.

Das würde einen Grundstückstausch erfordern, der von den Gremien der HOWOGE und der AOK genehmigt werden müsste. Auch der Bezirk will dazu beitragen, indem er Teilbereiche bisherigen öffentlichen Straßenlandes umwidmet. Ein solcher Grundstückstausch wäre praktikabler als der Verkauf einzelner Teilflächen. Denn dazu müsste man sich auf einen Preis einigen. Die Bodenwerte in der Berliner Innenstadt unterliegen aber in den letzten Jahren extremen Schwankungen. Zwischen 2012 und 2022 haben sie sich vielerorts mehr als verzehnfacht, seitdem sind sie aber wieder um fast die Hälfte gefallen. Bis alle Gremien zugestimmt haben, werde jedoch noch mindestens ein Jahr vergehen, schätzt der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt.

Auf einem von der Bauhütte Kreuzberg im Rahmen von »Räume für Beteiligung« organisierten Rundgang hatte Schmidt am 9. Juli auch auf dem AOK-Parkplatz Station gemacht und den Masterplan vorgestellt. Dort hatte der Vertreter der HOWOGE erklärt, frühzeitig mit der detaillierten Planung ihres Bauanteils zu beginnen. Bis zum fertigen Bauantrag rechnete er dennoch mit etwa zwei Jahren, der Bau könnte demnach im günstigsten Fall im Jahr 2028 beginnen.

Die HOWOGE wird laut Masterplan zwei der drei geplanten Bauten errichten, die in ihrer Höhe jeweils gestaffelt sind. Das am nächsten zur Friedrichstraße gelegene Haus soll teils vier, teils sechs Stockwerke haben, daneben entsteht ein gestaffeltes Gebäude mit sechs bis neun Geschossen. Damit werden die Vorgaben des Denkmalschutzes erfüllt, der darüber wacht, dass die von Hans Scharoun entworfene Gesamtanlage rund um den Mehringplatz nicht allzu sehr beeinträchtigt wird. Die HOWOGE plant zudem etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln zu errichten. Insgesamt, so Florian Schmidt, sei somit sichergestellt, dass ca. ein Drittel der Gesamtanlage mit Mieten aufwarten wird, die auch für untere Einkommensgruppen bezahlbar sind.

Der dritte Baukörper wird mit 14 Geschossen in etwa die Höhe des AOK-Hochhauses sowie des höchsten Gebäudeteils des HOWOGE-Wohnriegels aufgreifen. Er ist an jener Stelle geplant, die sowohl vom Mehringplatz als auch vom Bestandswohngebäude aus am weitesten entfernt ist. Somit erfüllt er die Anforderungen des Denkmalschutzes und berücksichtigt gleichzeitig die Bedürfnisse der Bestandsmieterinnen und -mieter, deren Blick aus dem Fenster er auf diese Weise am wenigsten beeinträchtigt. Die Vergabe des Grundstücksteils der AOK muss nach den Bestimmungen der Krankenkasse in erster Linie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen: Das schließt zwar nicht aus, dass hier beispielsweise eine dem Gemeinwohl verpflichtete Genossenschaft baut, lässt aber auch private Investoren mit Gewinnabsicht zu.

cs